

A close-up photograph of a hand holding a silver key, positioned above an open, empty hand. The background is softly blurred, showing a person's arm in a blue sleeve. The overall tone is professional and focused on the act of handing over keys.

Anvisning om god hyresförmedlingssed

12.9.2023



Centralförbundet för
Fastighetsförmedlingen



1. Innehåll

GOD FÖRMEDLINGSSSED VID UTHYRNING.....	1
1. ATT BEDRIVA FÖRMEDLINGSVERKSAMHET	2
1.1 Allmänt om att bedriva förmedlingsverksamhet.....	2
1.1.1 Krav på yrkeskompetens och tid i tjänst.....	2
1.2 Tillsyn över förmedlingsverksamheten	3
1.3 Kundmedel.....	3
1.4 Förhindrande av penningtvätt och finansiering av terrorism	3
1.5 Konfidentialitet.....	4
1.6 Arkivering	4
1.7 Dataskydd	5
1.7.1 Behandling av personbeteckningar och identifikationsuppgifter i förmedlingsrörelsen.....	5
1.7.2 Spärmarkering.....	6
2. MARKNADSFÖRING AV FÖRMEDLINGSTJÄNSTER	7
2.1 Lagstiftning och tillsyn.....	7
2.2 Annonsering om att befintliga kunder söker objekt.....	7
2.3 Marknadsföring till hyresvärdar som själva bjuder ut sina objekt	7
2.4 Prisinformation om förmedlingstjänsten	8
3. UPPDRAGSAVTAL	9
3.1 Formen på uppdragsavtal	9
3.2 Innehållet i ett uppdragsavtal.....	9
3.3 Uppdragsavtalets varaktighet.....	10
3.4 Hemförsäljning.....	10
3.5 Distansförsäljning.....	11
3.6 Uppdragsgivarens rätt att säga upp uppdragsavtalet.....	11
3.7 Uppdragsgivarens rätt att häva uppdragsavtalet.....	12
3.8 Förmedlingsrörelsens rätt att säga upp/häva uppdragsavtalet	12
3.9 Förmedlingsarvode.....	13
3.10 Retroaktivt arvode.....	13
3.11 Övriga tjänster som förmedlingsrörelsen tillhandahåller och ersättningar för dem	14
3.12 Hyrning för egen räkning och särskilt intresse	14
3.13 Ett verkligt uppdragsavtal	15
3.14 Uppdragsavtal som ingås av hyresgästen	15
4. ATT SKÖTA ETT FÖRMEDLINGSUPPDRAG.....	17
4.1 Omsorgsplikt.....	17
4.2 Kundkontroll	17
4.3 Jämlikhet.....	18
4.4 Upplyningsplikt gentemot uppdragsgivaren	18
4.4.1 Allmänt om skyldigheten att lämna information till uppdragsgivaren.....	18
4.4.2 Hyrans belopp.....	18
4.4.3 Uppskattning om hur länge utförandet av uppdraget kommer att ta.....	19
4.4.4 Styling och virtuell möblering.....	19
4.5 Uppdragsgivarens rätt att hyra ut objektet.....	19
4.5.1 Makens eller makans samtycke.....	19
4.5.2 Hyresvärden är ett dödsbo.....	20
4.5.3 Hyresvärden är en efterlevande make.....	21
4.5.4 Intressebevakning.....	22
4.5.5 Intressebevakningsfullmakt.....	22
4.5.6 Eventuell avsaknad av rättshandlingsförmåga.....	22
4.5.7 Företag eller förening.....	22
4.6 Förvaring av nycklarna till ett objekt.....	23

5.	UTREDNING AV OBJEKTET/FÖRMEDLINGSRÖRELSENS SKYLDIGHET ATT KONTROLLERA INFORMATION	24
5.1	Allmänt om skyldigheten att kontrollera information	24
5.2	Skyldigheten att kontrollera information i praktiken.....	24
5.3	Intervju med uppdragsgivaren - blanketten med bostadsuppgifter	24
5.4	Syn	25
5.5	Inhämtande av handlingar och utredningar.....	25
5.5.1	Fotografering och videoinspelning.....	26
5.6	Särskild skyldighet att kontrollera information/särskild utredningsskyldighet.....	27
6.	MARKNADSFÖRING AV OBJEKT	28
6.1	Annonsering.....	28
6.2	Broschyr.....	29
6.2.1	Uppgifter i broschyren.....	29
6.2.2	Delgivande av broschyren till uppdragsgivaren	29
6.3	Visning	30
6.3.1	Handlingar som ska finnas till påseende vid en visning.....	30
6.3.2	Att beakta då en visning ordnas	30
6.3.3	Beslut om hyrning utan besiktning av objektet på ort och ställe.....	31
7.	FÖRHANDLINGSSKEDET	32
7.1	Upplyningsplikt gentemot hyresgästen.....	32
7.2	Upplyningsplikt gentemot hyresvärden	32
7.3	Hyrning för egen räkning eller annat särskilt intresse att bevaka	33
7.4	Betalningar.....	34
7.5	Rättelse av information.....	34
7.6	Osäker information.....	34
8.	BOSTADSANSÖKAN.....	35
9.	INGÅENDE AV HYRESAVTAL.....	36
9.1	Innan hyresavtalet ingås	36
9.2	Hyresavtalet och hur det ska upprättas.....	36
9.3	Annat att tänka på.....	37
9.3.1	Granskningar av bostaden.....	37
9.3.2	Reklamation kring ett hyresavtal.....	37
10.	UPPDATERING AV ANVISNINGEN.....	39

GOD FÖRMEDLINGSSSED VID UTHYRNING

I denna anvisning behandlas god förmedlingsssed som ska iakttas vid hyresförmedling (god hyresförmedlingsssed). Lagutskottet vid Centralförbundet för Fastighetsförmedlingen har också utarbetat en separat anvisning för god förmedlingsssed vid fastighetsförmedling.

Förmedlingslagstiftningen innehåller bestämmelser om att god förmedlingsssed ska iakttas i all förmedlingsverksamhet. God förmedlingsssed ska iakttas både vid fastighetsförmedling och vid hyresförmedling. Lagen innehåller inte närmare definitioner om vad som avses med god förmedlingsssed i praktiken. God förmedlingsssed är en flexibel norm som utformas kontinuerligt. Förmedlingsseden påverkas av domstolsbeslut, Konsumenttvistenämndens (KTN, tidigare KKN) rekommendationer, myndigheternas anvisningar (t.ex. RFV) och etablerad praxis i branschen.

Nya förfaringssätt och värderingar har också effekter för vad som ska betraktas som god förmedlingsssed. Anvisningen om god hyresförmedlingsssed skildrar följaktligen den syn som lagutskottet vid Centralförbundet för Fastighetsförmedlingen (nedan Centralförbundet) har på god hyresförmedlingsssed vid var publikationstidpunkt. Denna anvisning tillämpas på konsumenter som anlitar tjänster som tillhandahålls av en förmedlingsrörelse 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 och alla anvisningar finns på KVKL:s webbplats <https://kiinteistonvalitysala.fi>.

1. ATT BEDRIVA FÖRMEDLINGSVERKSAMHET

1.1 Allmänt om att bedriva förmedlingsverksamhet

I lagen om fastighetsförmedlingsrörelser och rörelser för förmedling av hyreslägenheter och hyreslokaler (lag om fastighetsförmedlingsrörelser och rörelser för förmedling av hyreslägenheter och hyreslokaler, nedan förmedlingsrörelselagen) innehåller bestämmelser om förutsättningar för att bedriva förmedlingsverksamhet (bl.a. förmedlingsrörelsens registrering, ansvarsförsäkring, ansvariga föreståndare).

Fastighetsförmedlingsrörelsen ska ha en **ansvarig föreståndare**, som är skyldig att se till att en god förmedlingssed iakttas i förmedlingsverksamheten och att verksamheten även i övrigt bedrivs enligt lagen. Den ansvariga föreståndaren ska vara en myndig och pålitlig person som inte är i konkurs och vars handlingsbehörighet inte har begränsats. Hyresförmedlingsrörelsens ansvariga föreståndare ska ha yrkeskompetens som påvisats i ett prov för hyreslägenhets- och hyreslokalsmäklare (AHM) eller i ett fastighetsmäklarprov (AFM).

Benämningen **hyreslägenhets-** och hyreslokalsmäklare eller bostadsförmedlare eller förkortningen AHM får endast användas av den som har avlagt Centralhandelskammarens fastighetsmäklarprov eller prov för hyreslägenhets- och hyreslokalsmäklare. Också en rörelse för förmedling av hyreslägenheter och hyreslokaler får använda förkortningen AHM i sin firma eller verksamhet.

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

- 1) ett hyresavtal för en bostadslägenhet som avses i lagen om hyra av bostadslägenhet
- 2) 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.

1.1.1 Krav på yrkeskompetens och tid i tjänst

Den ansvariga föreståndaren ska se till att minst hälften av dem som utför hyresförmedlingsuppdrag i anställning hos förmedlingsrörelsen och vid varje verksamhetsställe har den yrkeskompetens som avses i lagen (AFM/AHM). Den ansvariga föreståndaren ska även se till att andra personer som medverkar i förmedlingsverksamheten har tillräcklig yrkeskunskap för uppgiften. Om förmedlingsrörelsen för förmedlingsuppgifter anställer en person som inte har den i lagen avsedda yrkeskompetensen eller tillräcklig erfarenhetsbaserad yrkeskunskap, ska den ansvariga föreståndaren se till att personen får tillbörlig introduktion i sina uppgifter.

En rörelse som registrerats som en fastighetsförmedlingsrörelse kan bedriva både fastighetsförmedling och hyresförmedling. Om fastighetsförmedlingsrörelsen på ett tillförlitligt sätt kan påvisa att en viss del av de personer som utför förmedlingsuppgifter bara deltar i hyresförmedling, kan man från fall till fall bedöma uppfyllandet av kraven på yrkeskompetens separat för dem som sköter fastighetsförmedling respektive hyresförmedling. I en sådan situation ska minst hälften av dem som sköter hyresförmedling ha AHM- eller AFM-behörighet.

Förmedlingsrörelsen ska i sin verksamhet observera att de som utför förmedlingsuppgifter i rörelsens namn ska vara **anställda** hos rörelsen på det sätt som avses i förmedlingsrörelselagen. Enligt Högsta förvaltningsdomstolens beslut 2022:33 avser anställning hos en förmedlingsrörelse enligt lagen personer i arbetsförhållande till förmedlingsrörelsen och personer i dess ledning.

Enligt Regionförvaltningsverkets ställningstagande avses med rörelsens ledning dess lagstadgade organ. Till ett aktiebolags ledning kan således anses höra styrelsen samt en eventuell verkställande direktör, till ett öppet bolags ledning hör dess bolagsmän och till ett kommanditbolags ledning dess ansvariga bolagsmän.

Skötseln av förmedlingsuppgifter kan inte överföras på andra än dem som är anställda hos förmedlingsrörelsen. Som förmedlingsuppgifter kan betraktas bl.a. ingående av uppdragsavtal, fastställande av hyran för uthyrningsobjekt, marknadsföring av uthyrningsobjekt, visning av objekten, utlämnandet uppgifter om objekt till presumtiva hyrestagare, emottagning av bostadsansökningar, upprättandet av hyresavtal och hjälp med praktiska arrangemang vid ingåendet av hyresavtalet.

Som utförande av förmedlingsuppgifter betraktas emellertid inte t.ex. rena fotograferings- eller stylingstjänster. Utförande av enbart administrations- eller kontorsuppgifter betraktas inte heller som utförande av sådan förmedlingsuppgift som avsågs i föregående stycke.

1.2 Tillsyn över förmedlingsverksamheten

Regionförvaltningsverket (RFV) utövar tillsyn över förmedlingsverksamheten och dess laglighet. Det regionförvaltningsverk inom vars område förmedlingsrörelsens administrativa huvudkontor är beläget är skyldigt att utöva tillsyn 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 handlingar 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. Medlen får inte vara på ett s.k. förvaltningsbolags konto. Att medlen hålls isär är särskilt viktigt för att man ska kunna skydda kunderna mot förmedlingsrörelsens fordringsägare. Försummelse av att förvara kundens medel på ett separat konto kan leda till att de utmäts för förmedlingsrörelsens skuld eller anses höra till förmedlingsrörelsens konkursbo.

Förmedlingsrörelsen ska förvara kundmedel på ett bankkonto eller på ett annat tillförlitligt sätt. Kundmedel (såsom eventuella säkerheter) ska förvaras på ett kundmedelskonto som är i förmedlingsrörelsens namn och av vars namn det framgår att det handlar om ett kundmedelskonto. Kundmedelskontot får inte användas för hantering av andra betalningar och betalningar av förmedlingsarvoden får inte styras till kundmedelskontot.

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 (lag om förhindrande av penningtvätt och av finansiering av terrorism, nedan penningtvättlagen) på samma sätt som till exempel banker. Därför är förmedlingsrörelser skyldiga att utreda vissa saker om kunderna som förutsätts i lagen. Förmedlingsrörelsen ska bl.a. 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 för alla rapporteringsskyldiga utarbetat en allmän anvisning om förhindrande av penningtvätt och terrorism, en anvisning om anmälan om misstänkt överträdelse av penningtvättslagen, en anvisning om hur man gör en riskbedömning samt ett underlag för blankett för riskbedömning.

Regionförvaltningsverkets anvisningar finns på adressen <https://avi.fi/sv/valj-arende/foretag-eller-organisation/tillsyn-och-klagomal/pengar-och-formogenhet/lagen-om-penningtvatt>.

Därtill har lagutskottet vid Centraförbundet utarbetat en allmän anvisning för fastighetsförmedlingsbranschen om förhindrande av penningtvätt och av finansiering av terrorism. Anvisningen finns på www.kiinteistonvalitysala.fi.

1.5 Konfidentialitet

Alla uppgifter som knyter an till en kundrelation ska i regel hållas hemliga. Förmedlingsrörelser har emellertid med stöd av lagen om förmedling av fastigheter och hyreslägenheter (lag om förmedling av fastigheter och hyreslägenheter, nedan förmedlingslagen) och förmedlingsrörelselagen rätt att ge objektivt sett betydande uppgifter om objektet till dem som är intresserade av det. Nedan följer exempel på när det anses att en förmedlingsrörelse omfattas av tystnadsplikten (se undantag vad gäller RFV i 1.2).

Utgångspunkten i fråga om uppgifter som har lämnats av uppdragsgivaren är att hyresgästen och potentiella hyresgäster endast får ges sådan information som är betydelsefull med tanke på beslutet att hyra. Sådana omständigheter är t.ex. hyresvärdens rätt att hyra ut objektet (baserar sig rätten på att hyresvärden äger objektet, har besittningsrätt till objektet eller själv hyr objektet, dvs. det handlar om åter- eller underuthyrning) samt om hyresvärden är en privatperson, ett företag eller en annan sammanslutning.

Information som gäller uppdragsgivarens person och verksamhet är konfidentiell information. Utan uppdragsgivarens samtycke får man inte berätta något om t.ex. uppdragsgivarens yrke, uppdragsavtalets innehåll eller omständigheter som hör samman med uppdragsgivarens ekonomiska situation. Förmedlingsrörelsen har rätt men inte skyldighet att berätta hur länge ett objekt har varit på hyresmarknaden.

Ett uppdragsavtal med bifogade blankett med bostadsuppgifter utgör ett avtal mellan uppdragsgivaren och förmedlingsrörelsen 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 t.ex. till disponenten, elverket, vattenverket eller ett vattenandelslag. Då ska förmedlingsrörelsen dölja eventuella identifikationsuppgifter om den handling som använts vid kontrollen av identiteten, PEP-uppgifter och vid behov uppdragsgivarens personbeteckning (mer om detta i 1.7.1). I avtalet kan förmedlingsrörelsen också dölja uppgifterna t.ex. om hyresbeloppet och arvodet. Parterna i uppdragsförhållandet, objektet och giltighetstiden ska emellertid framgå av avtalet.

Vad man får berätta om en presumtiv hyresgäst till hyresvärden beskrivs närmare nedan i 7.2.

Grunderna till varför en hyresgäst blivit vald eller de andra hyresspekulanternas identitet får inte röjas för hyresspekulanterna. När det gäller information som lämnas ut till en tredje part är utgångspunkten att ingen information om objektet eller parterna i hyresavtalet får ges ut till en tredje part efter att uppdraget har slutförts.

Mer ingående anvisningar om dataskydd finns i 1.7.

1.6 Arkivering

I fråga om arkivering ska förmedlingsrörelserna beakta två sakhelheter, dvs. situationer enligt förmedlingsrörelselagen och de skyldigheter att förvara dokument som förutsätts i penningtvättilagen.

Enligt förmedlingsrörelselagen ska uppdragsboken, uppdragsavtal jämte bilagor, broschyrer och andra handlingar som anknyter till ett uppdrag (bl.a. alla handlingar som inhämtats om objektet, fotografier, videor över objektet och 3D-rumsbeskrivningar samt eventuella anbudshandlingar) förvaras i fem år från det att uppdraget upphörde. Även alla hyresbostadsansökningar och eventuella bilagor till dem som knyter an till en viss bostad om vilken förmedlingsrörelsen haft ett uppdrag ska förvaras lika länge, oavsett om de lett till att ett hyresavtal ingåtts eller inte.

Den ovan nämnda förvaringstiden för uppgifter och handlingar är det i lag fastställda minimikravet. När det gäller skadeståndsansvaret bör förmedlingsrörelsen komma ihåg preskriptionstiden på tio år enligt preskriptionslagen; handlingar ska förvaras i 10 år från att uppdraget upphörde eller från att alla åtgärder i anslutning till uppdragsavtalet har utförts.

Enligt penningtvättslagen ska alla handlingar och uppgifter som gäller kundkontroll och kundens affärstransaktioner bevaras på ett tillförlitligt sätt i fem år från det att ett fast kundförhållande har upphört eller transaktionen har slutförts. Skyldigheten att bevara uppgifterna i fem år är det minimikrav som fastställts i lagen om penningtvätt. Under den tid uppgifterna bevaras bör förmedlingsrörelsen beakta det som sagts ovan om skadeståndsansvar.

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 förmedlingsrörelsens 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 handlingar 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 EU:s allmänna dataskyddsförordning när de behandlar personuppgifter. Den nationella dataskyddslagen preciserar den allmänna dataskyddsförordningen. Förmedlingsrörelsen bör känna till innehållet i dataskyddsförordningen och dataskyddslagen samt säkerställa att företaget iakttar tillbörliga förfaringsätt för behandling av personuppgifter (hur och varför personuppgifter samlas in, hur de inhämtas, administreras och förvaras).

Personuppgifter är uppgifter som gör att en person kan identifieras direkt eller indirekt. Personuppgifter är t.ex. namn, hemadress, telefonnummer, e-postadress, personbeteckning, nummer på identitetsbevis och bilens registreringsnummer. Således omfattar personuppgifter mycket mer än bara personbeteckningen.

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

1.7.1 Behandling av personbeteckningar och identifikationsuppgifter i förmedlingsrörelsen

Enligt 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 bör inte antecknas i handlingar i onödan.

Parternas personbeteckningar bör antecknas på hyresavtalet för att individualisera parterna. För andra boende än en medflyttande make eller maka behöver personbeteckningen inte antecknas i handlingarna, utan endast födelseåret, förutom om den boende själv är hyresgäst.

När förmedlingsrörelsen får en handling som innehåller en personbeteckning ska man tänka på att inte distribuera handlingen i onödan. Kravet på nödvändighet och minimering ska beaktas vid behandlingen av personbeteckningar. Förmedlingsrörelsen ska vid behov dölja personbeteckningar i handlingar antingen genom att täcka över hela personbeteckningen eller slutdelen av den innan handlingen skickas vidare. Exempel:

- I ett uppdragsavtal som ska skickas till disponenten o.dyl. ska förmedlingsrörelsen dölja identifikationsuppgifterna om den handling som använts för kontrollen av identiteten, såsom handlingens namn (t.ex. pass eller körkort), handlingens nummer, vilken myndighet som utfärdat handlingen och PEP-uppgifterna samt vid behov uppdragsgivarens personbeteckning.
- Personbeteckningar ska också döljas i ett lagfartsbevis och andra handlingar som eventuellt skickas till intresserade i förhandlingsskedet.
- Personbeteckningarna för en sökande som antecknats i ansökan om hyresbostad och för en eventuell medflyttande make eller maka ska döljas innan ansökan förmedlas till hyresvärden.

Om parterna i ett hyresförhållande råkar i gräl med varandra, har förmedlingsrörelsen rätt att lämna ut partens kontaktuppgifter till motparten, liksom även personbeteckningen, om det är nödvändigt för att yrkanden vid behov ska kunna läggas fram i domstol. Behövliga uppgifter får lämnas ut trots att personen i fråga förbjuder det. Identifikationsuppgifterna om den handling som använts för att kontrollera identiteten bör dock aldrig lämnas ut.

Om det är nödvändigt att per e-post skicka en handling som innehåller en personbeteckning (t.ex. en ansökan om en hyresbostad eller ett hyresavtal) bör e-postmeddelandet skickas krypterat eller över en skyddad förbindelse.

1.7.2 Spärrmarkering

Förmedlingsrörelsen ska beakta avtalsparternas eventuella spärrmarkeringar vid utförandet av förmedlingsuppgiften. En spärrmarkering är ett förbud att lämna ut uppgifter som syftar till att begränsa utlämnandet av personens adressuppgifter ur befolkningsdatasystemet. En spärrmarkering gäller i allmänhet hela familjen.

Kunden ansvarar för att han eller hon ger förmedlingsrörelsen uppgifter om en spärrmarkering som gäller de egna uppgifterna. Kunden ska också uppge vilken adress som ska användas vid utförandet av förmedlingsuppdraget. Den adress som kunden ger, t.ex. en postboxadress, ska införas på hyresavtalet och kan efter behov vidarebefordras från förmedlingsrörelsen t.ex. till myndigheter, som Regionförvaltningsverket.

Personbeteckningen för en kund som har spärrmarkering ska registreras på samma sätt i förmedlingssystemet och antecknas i hyresavtalet. Inte ens beträffande en kund med spärrmarkering kan man förfara så att kundens uppgifter tas bort från förmedlingssystemen, eftersom förmedlingsrörelsen är skyldig att förvara de handlingar som rör uppdraget.

2. MARKNADSFÖRING AV FÖRMEDLINGSTJÄNSTER

2.1 Lagstiftning och tillsyn

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 handelsregistret. 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 (KKV) och regionförvaltningsverken (RFV) utövar tillsyn över marknadsföringen. Dessa myndigheter ger anvisningar och ställningstaganden som förmedlingsrörelsen följa och beakta i sin verksamhet.

2.2 Annonsering om att befintliga kunder söker objekt

När en förmedlingsrörelse i annonseringen uppger att man har kännedom om lämpliga hyresgäster (t.ex. med uttrycken "Min kund söker") ska förmedlingsrörelsen ha verkliga skriftliga uppdrag från kunderna. I sådana fall betalas även förmedlingsarvodet av uppdragsgivaren, dvs. hyresgästen. Om hyresgästen har gett förmedlingsrörelsen ett uppdrag att söka en hyresbostad får förmedlingsrörelsen inte förutsätta att hyresvärden ger ett uppdrag för att hyresavtalet ska kunna göras med denna hyresgäst.

2.3 Marknadsföring till hyresvärdar som själva bjuder ut sina objekt

När en förmedlingsrörelse bjuder ut förmedlingstjänster till en hyresvärd som lagt ut sitt objekt på marknaden ska förmedlingsrörelsen klart och tydligt berätta att man uttryckligen bjuder ut en förmedlingstjänst till hyresvärden och samtidigt lämna basuppgifter om tjänsten, såsom tjänstens pris. Att ge sig ut för att vara en hyresspekulant står klart i strid med god hyresförmedlingssed. 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 1.7.

Det är inte förenligt med god hyresförmedlingssed att ringa upp sådana hyresvärdar som själva redan i sin annons har angett förbudet "Ej för mäklare" eller en liknande anmärkning. Förmedlingsrörelsen får dock kontakta annonsören om objektet fyller kriterierna i ett uppdrag för att hitta en hyreslägenhet som förmedlingsrörelsen har fått och syftet med kontakten är att ställa frågor för uppdragsgivaren räkning.

2.4 Prisinformation om förmedlingstjänsten

Enligt prismärkningsförordningen ska förmedlingsrörelsen hålla en prislista på tjänsterna framme i sin affärslokal och sina egna webbsidor. 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.

Oavsett marknadsföringskanal är det inte obligatoriskt att ange priset på förmedlingstjänsten. Om priset ändå 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. Förkortningar kan användas under förutsättning att de är tillräckligt tydliga och begripliga.

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

”Förmedlingsarvode X ggr Y mån. hyra”

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

”Förmedlingsarvode X ggr Y mån. hyra, minimiarvode X euro”

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

”Förmedlingsarvode X ggr Y månads hyra + dokumentkostnader, högst X euro”.

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

”Förmedlingsarvode X ggr Y mån hyra. Om uppdraget inte leder till ett hyresavtal debiteras ersättning för dokumentkostnader, högst X euro”

3. UPPDRAGSAVTAL

3.1 Formen på uppdragsavtal

Enligt 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. Enligt allmän praxis består avtalet av den egentliga avtalsdelen och en separat blankett med bostadsuppgifter.

I praktiken görs avtal på färdiga blanketter och undertecknas på tillbörligt sätt. Uppdragsgivaren ska få ett eget exemplar av avtalet. Ett uppdragsavtal kan vara i kraft även om blanketten med bostadsuppgifter inte ännu har ifyllts, men marknadsföringen av objektet får inte inledas förrän blanketten med bostadsuppgifterna 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 upprättas på det sätt som avses i lagen om tjänster inom elektronisk kommunikation så, att det kan säkerställas att innehållet är oförändrat. Att innehållet är oförändrat kan säkerställas t.ex. med digital signatur. 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 hyr 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 parterna dock avtala om ändringar i hyran på förmedlingsobjektet och andra avtalsvillkor som gäller förmedlingsobjektet även på andra sätt. Det är ändå bra att bevisligen (t.ex. skriftligen eller per e-post) avtala om hyran, när objektet blir ledigt och andra ändringar i villkoren för förmedlingsobjektet, eftersom förmedlingsrörelsen då har bevis på 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 hyresvärden. Det fastställer även avtalslängden och förmedlingsrörelsens rätt till arvode i olika situationer. I uppdragsavtalet är det dessutom bra att komma överens om marknadsföringen av objektet och marknadsföringssätten (internet, tidningar, visningar), marknadsplatserna (t.ex. förmedlingsrörelsens webbplats) och med vilken intensitet och frekvens marknadsföringsåtgärderna ska vidtas. I uppdragsavtalet är det också bra att komma överens om förmedlingsrörelsens rätt att fotografera objektet och använda bildmaterialet i marknadsföringen.

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 samtliga villkor i avtalet.

Enligt god hyresförmedlingssed ska ett uppdragsavtal eller dess bilaga innehålla uppdragsgivarens redogörelse för objektets egenskaper. Denna redogörelse finns vanligen antingen på själva avtalsblanketten eller i den till avtalsblanketten bifogade blanketten med bostadsuppgifter. Blanketten med bostadsuppgifter behandlas mer ingående nedan 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. En förlängning av ett avtal som görs enbart per telefon eller e-post uppfyller inte de krav som ställs i lagen (se närmare 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 1) ett avtal som ingås med en konsument någon annanstans än i förmedlingsrörelsens affärslokaler då parterna samtidigt är närvarande. Trots att det heter hemförsäljning behöver försäljningen alltså inte ske hemma hos konsumenten. All verksamhet utanför förmedlingsrörelsens kontor som syftar till att ingå uppdragsavtal med konsumenter är hemförsäljning eller distansförsäljning (se närmare i 3.5). På vems initiativ avtalet 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. Med hemförsäljningsavtal avses också 2) ett avtal som 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 förmedlingsrörelsens affärslokal.

Vid hemförsäljning ska konsumenten ges förhandsinformation om tjänsten såsom förutsätts i konsumentskyddslagen, ångeranvisningen och -blanketten samt en kopia av avtalet. Exempelvis kan förhandsuppgifter lämnas t.ex. på uppdragsavtalsblanketten. 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.

Förmedlingsrörelsen kan börja utföra uppdraget innan ångerfristen har löpt ut om uppdragsgivaren uttryckligen begär det. Begäran kan uttryckas till exempel så att man i uppdragsavtalet kryssar för punkten om att uppdragsgivaren ber förmedlingsrörelsen börja utföra uppdraget omedelbart. Uppdragsgivaren kan utöva sin ångerrätt även om förmedlingsrörelsen på uppdragsgivarens begäran har börjat utföra uppdraget före ångerfristens utgång. Då ska uppdragsgivaren 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 uppdragsgivaren inte har begärt att uppdraget ska börja utföras före ångerfristens utgång är uppdragsgivaren inte skyldig att ersätta förmedlingsrörelsen för ett delvis eller helt utfört uppdrag.

Ångerrätt föreligger inte om uppdragsgivaren uttryckligen har begärt att förmedlingsrörelsen ska börja utföra uppdraget, uppdraget har utförts i sin helhet och uppdragsgivaren har gett sitt godkännande till att ångerrätten inte gäller i dessa situationer.

Om uppdragsgivaren inte har fått tillräckligt med förhandsinformation eller inte fått ångerblanketten, är ångerfristen för (en konsument) 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.

Bestämmelserna om hem- och distansförsäljning inklusive konsumenters ångerrätt gäller förutom ingåendet av uppdragsavtalet även överenskommelser om förlängning av uppdragsavtalet. Läs mer om förlängning av uppdrag i 3.3.

För tydlighetens skull konstateras att det inte handlar om hemförsäljning eller distansförsäljning om uppdragsgivaren har förbundit sig till villkoren i uppdragsavtalet i förmedlingsrörelsens lokaler, och parterna varit närvarande samtidigt, och uppdragsavtalet inte har ingåtts i förmedlingsrörelsens lokal eller med hjälp av något medel för distanskommunikation omedelbart efter det att konsumenten kontaktats personligen på en plats som inte är förmedlingsrörelsens lokal.

3.5 Distansförsäljning

Med distansförsäljning avses ett uppdragsavtal med en konsument som tagits fram i ett system för försäljning eller tillhandahållande av tjänster på distans och som ingås med hjälp av ett distanskommunikationsmedel utan att parterna är samtidigt närvarande. Med ett distanskommunikationsmedel avses telefon, post, datanät och annat som kan användas för att ingå ett avtal utan att parterna är närvarande samtidigt.

På distansförsäljning tillämpas i huvudsak samma bestämmelser och anvisningar som på hemförsäljning (läs mer i 3.4). Till exempel ska kunden vid distansförsäljning, på samma sätt som vid hemförsäljning, få förhandsinformation om tjänsten, anvisningar och en blankett för ångerrätten samt en bekräftelse på det avtal 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. Sådana orsaker gäller till exempel att uppdragsgivaren insjuknar eller avlider, en nära anhörig eller en därmed jämförbar närstående person insjuknar eller avlider, eller bestämmelser/åtgärder som beror på lag eller myndighetsverksamhet.

Uppdragsgivaren har också rätt att säga upp uppdragsavtalet om avtalet av annan anledning som i huvudsak inte beror på uppdragsgivaren blir oskäligt oförmånligt eller oändamålsenligt för uppdragsgivaren. När det handlar om ett uppdragsavtal som man fått av en hyresvärd kan en sådan annan orsak vara t.ex. att hyresvärden behöver bostaden för eget bruk och detta behov har uppkommit först efter att uppdragsavtalet ingicks. Som en orsak som avses i lagen betraktas till exempel inte en situation där hyresvärden själv hittar en hyresgäst till sitt objekt i anslutning till ett uppdrag som getts med ensamrätt.

När det gäller ett uppdrag som getts av en hyresgäst 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 hyresavtalet. Att börja studera eller arbeta på en annan ort kan också vara en orsak.

Vid en uppsägning har förmedlingsrörelsen inte rätt till förmedlingsarvode. Då har förmedlingsrörelsen rätt att av uppdragsgivaren få ersättning för skäligen kostnader som uppkommit vid utförandet av de uppgifter som omfattats av uppdraget (annonser, broschyrer, införskaffande av handlingar, visningar).

Om uppdragsgivaren säger upp uppdragsavtalet utan en avtalsbaserad rätt eller lagstadgad grund, handlar det om ett avtalsbrott som 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. Avtalet får inte hävas om felet är litet ur uppdragsgivarens synvinkel. Med anledning av ett fel kan en uppdragsgivare ha rätt att kräva nedsättning av förmedlingsarvodet och av ersättningen för eventuella avtalade kostnader, om felet har orsakat en olägenhet för uppdragsgivaren. Om olägenheten är väsentlig har förmedlingsrörelsen ingen rätt till förmedlingsarvode och/eller ersättning för kostnaderna.

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 uppdragsgivaren inte iakttar villkoren i uppdragsavtalet eller senare bevisligen överenskomna villkor, utan skälig grund 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 med omedelbar verkan om det på grund av externa omständigheter som inte beror på avtalsparterna blir omöjligt att utföra förmedlingsuppdraget enligt villkoren i uppdragsavtalet.

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

Förmedlingsrörelsen ska alltid ha ett gällande uppdragsavtal för att ha rätt till ett förmedlingsarvode. Förmedlingsarvodet kan bara tas ut av uppdragsgivaren. Om en bostad hyrs som tjänstebostad till ett företag, får förmedlingsarvodet tas ut av det företag som blir hyresgäst, även om hyresvärden är uppdragsgivare. Förutsättning är att objektet hyrs för företagets affärsverksamhet och att detta har avtalats om separat.

Enligt förmedlingslagen har förmedlingsrörelsen inte rätt till förmedlingsarvode för ett avtal som har slutits för förmedlingsrörelsens eller någon av dess anställdas räkning. Läs mer nedan i 3.11.

Förmedlingsrörelsen har rätt till förmedlingsarvode endast när ett hyresavtal har ingåtts, om inte något annat har överenskommits i uppdragsavtalet.

I uppdragsavtalet fastställs i allmänhet att förmedlingsarvodet ska förfalla till betalning när hyresavtalet har uppkommit. Enligt vedertagen praxis betalas fakturan över förmedlingsarvodet i samband med undertecknandet av hyresavtalet.

Om rörelsen avtalat med en hyresgäst som är uppdragsgivare att rörelsen kan ta ut kontorskostnader, ska de kunna hänföras direkt till kunden i fråga.

Att ta en inträdesavgift av intresserade som vill komma på visning till en bostad som är till uthyrning strider mot god hyresförmedlingssed. Likaså är det mot god hyresförmedlingssed att ta ut en avgift av personer som vill lämna en ansökan om en hyresbostad.

Om samma förmedlingsrörelse har gällande uppdragsavtal med både en hyresvärd och en blivande hyresgäst, och förmedlingsrörelsen kan sammanföra dessa så att ett hyresavtal uppkommer, har förmedlingsrörelsen bara rätt till ett arvode som motsvarar beloppet i ett uppdragsavtal.

Uppdragsgivaren bör ha möjlighet att bedöma huruvida förmedlingsarvodet är förenligt med avtalet samt vid en eventuell reklamation förbehålla sig rätten att hålla betalningen inne. Om förmedlingsarvodet förfaller till betalning när hyresavtalet har ingåtts, ska förmedlingsrörelsen ge fakturan till uppdragsgivaren senast när hyresavtalets slutliga form har godkänts av parterna. Om parterna i hyresrelationen inte har några kommentarer till förmedlarens utkast till hyresavtal, ska fakturan skickas ut separat genast när detta blivit klart. Uppdragsgivaren ska informeras om fakturans slutsumma i god tid innan fakturan förfaller.

3.10 Retroaktivt arvode

Ett undantag från kravet på ett under avtalsperioden 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 hyresavtal 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 gett en broschyr om bostaden, visat den och förhandlat med en kund är det i allmänhet fråga om väsentligt bidragande till hyresavtalets uppkomst. 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 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 hålla visningar, upprätta broschyrer, förhandla om hyresavtalet, ta emot och godkänna ansökningar samt de direkta åtgärder som har lett till det slutliga hyresavtalet, inbegripet att upprätta avtalet och vidta behövliga åtgärder för ingåendet av avtalet. 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 hyresspekulantens räkning. Det arvode som ska delas utgörs av det arvode som har överenskommits för den genomförda hyrningen, även om det arvode som överenskommits för hyrningen är ett mindre belopp än det arvode som hade avtalats med den första förmedlingsrörelsen. Beloppet av det arvode som ska delas mellan förmedlingsrörelserna är även då det lägre arvodet som hade överenskommits med den senare förmedlingsrörelsen.

Om det emellertid 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 uppdragsgivaren är skyldig att ersätta den första förmedlingsrörelsen med den uteblivna andelen av det arvode som parterna ursprungligen hade avtalat om.

3.11 Övriga tjänster som förmedlingsrörelsen tillhandahåller och ersättningar för dem

Utöver hyresförmedlingstjänsten kan det hända att förmedlingsrörelsen även tillhandahåller andra tjänster i anslutning till uthyrning, vilka dock inte hör till förmedlingsverksamheten (t.ex. en tjänst för uppföljning av hyresbetalning, inspektioner vid in- och utflyttning). Lagstiftningen om förmedling och anvisningen om god hyresförmedlingssed tillämpas inte på dessa tjänster. Om tjänster utanför den egentliga förmedlingsverksamheten och om ersättningar för dem ska alltid överenskommas separat med beställaren av tjänsterna. Det är bra att alltid avtala skriftligt om tjänsterna och ersättningarna. Läs mer i 9.2.

3.12 Hyrning för egen räkning och särskilt intresse

Om en uthyrning görs 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 för uppdragsgivarens räkning.

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

Förmedlingsrörelsen har ett särskilt intresse att bevaka också om uppdragsgivaren eller uppdragsgivarens motpart på annat sätt hör till en anställds närmaste krets. Läs mer om vilka som hör till den närmaste kretsen i 7.3.

Att en anställd vid förmedlingsrörelsen sköter några som helst uppgifter i anslutning till ett objekt som han eller hon själv äger, är inte förenligt med god hyresförmedlingssed. Det har ingen betydelse huruvida förmedlingsrörelsens anställda äger objektet ensam eller tillsammans med någon annan. Om förmedlingsrörelsens anställda är den enda personen som utför förmedlingsarbete i förmedlingsrörelsen, ska den anställda hyra ut objektet i egenskap av privatperson eller lämna objektet till uthyrning hos en annan förmedlingsrörelse.

Likaså får en anställd vid en förmedlingsrörelse enligt god förmedlingssed inte själv befatta sig på något sätt med ett förmedlingsuppdrag om uppdragsgivaren (ensam eller tillsammans med någon annan) är en person som hör till den anställdas närmaste krets. Läs mer om vilka som hör till den närmaste kretsen i 7.3.

3.13 Ett verkligt uppdragsavtal

Uppdragsavtalet ska de facto existera. Uppdragsgivaren är bara skyldig att betala förmedlingsarvode på basis av ett verkligt uppdragsavtal. 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 kontaktar förmedlingsrörelsen med anledning av en tidningsannons eller annan marknadsföring av ett hyresobjekt och ingår ett hyresavtal är det uppenbart att ett uppdragsavtal som ingåtts strax innan hyresavtalet undertecknades inte är ett verkligt uppdragsavtal. Ett uppdrag är inte heller verkligt om förmedlingsrörelsen t.ex. kräver att hyresgästen ingår ett uppdragsavtal i en situation där förmedlingsrörelsen har ett uppdragsavtal med en hyresvärd om ett objekt som motsvarar hyresgästens önskemål. Ett exempel på förfarande som strider mot god förmedlingssed är att förmedlingsrörelsen av en presumtiv hyresgäst förutsätter ingående av ett uppdragsavtal för att hyresgästen ska få komma på visning av ett objekt som en hyresvärd ingått uppdragsavtal om eller få lämna in en ansökan om att få hyra ett objekt. Det är inte heller förenligt med god hyresförmedlingssed att ett villkor för att få en visning, få lämna en hyresansökan eller hyra ett objekt är att den som är intresserad av objektet måste ingå ett avtal om uppdragsavtal om sin egen bostad.

3.14 Uppdragsavtal som ingås av hyresgästen

I praktiken är det mycket sällan som en presumtiv hyresgäst ingår ett uppdragsavtal.

Om hyresgästen är uppdragsgivare ska uppdragsavtalet upprättas i samma form som i en situation där hyresvärden är uppdragsgivare, dvs. skriftligt eller elektroniskt så att avtalsvillkoren inte kan ändras ensidigt och så att de är tillgängliga för uppdragsgivaren (läs mer i 3.1). Bestämmelserna om formen på uppdragsavtalet gäller också en förlängning av hyresgästens uppdragsavtal (läs mer i 3.3).

Uppdragsavtalet ska innehålla uppgifter om uppdragsgivaren, uppgifter om objektet som ska hyras (bl.a. läge och typ höghus/radhus/parhus/egnahemshus/fritidshus, byggnadens/lägenhetens/fastighetens ungefärliga yta, lägenhets-/rumsbeskrivning, samt eventuella särskilda önskemål som uppdragsgivaren har), uppgifter om andra villkor i anslutning till objektet (ungefärlig hyra och när objektet ska bli ledigt), förmedlingsrörelsens uppgifter under uppdraget, förmedlingsrörelsens rätt till arvode, grunden för förmedlingsarvodet och avtalets giltighetstid.

I ett uppdragsavtal som ingås med hyresgästen ska man avtala om huruvida förmedlingsrörelsen har till uppgift att söka en lägenhet/fastighet med ensamrätt, eller om uppdragsgivaren har rätt att på egen hand hyra en lägenhet/fastighet parallellt med uppdraget. I uppdragsavtalet är det också bra att komma överens om vilka metoder förmedlingsrörelsen kommer att använda för att hitta ett objekt som uppfyller uppdragsgivarens kriterier. I uppdragsavtalet är det dessutom bra att komma överens om marknadsföringssätten, vilka medier som ska användas och med vilken frekvens och intensitet.

När hyresgästen är uppdragsgivare har förmedlingsrörelsen samma utredningsskyldighet som när uppdrag ingås med en hyresvärd. Enligt förmedlingslagen har förmedlingsrörelsen skyldighet att ge information till uppdragsgivaren, i detta fall till hyresgästen. Förmedlingsrörelsen ska, innan parterna ingår ett uppdragsavtal, lämna all sådan information som kan påverka uppkomsten av uppdragsavtalet. Sådana omständigheter är till exempel en redogörelse för hyresnivån, marknadsläget och en uppskattning av hur länge det i snitt tar att hitta ett lämpligt objekt.

Som en del av utförandet av hyresgästens uppdrag ska förmedlingsrörelsen se till att hyresavtalet upprättas och undertecknas på samma sätt som i en situation där uppdragsavtalet hade ingåtts med en hyresvärd. Förmedlingsrörelsen ska alltid ha ett gällande uppdragsavtal som uppfyller formkraven med hyresgästen att ha rätt till ett förmedlingsarvode av denne. Förmedlingsarvode betalas alltid av uppdragsgivaren.

När annonser om bostadssökande hyresgäster riktar sig till konsumenter tillämpas konsumentskyddslagen, men inte förordningen om marknadsföring av bostäder. Förmedlingsrörelsen får annonsera att det finns redan en hyresgäst färdigt (t.ex. med uttrycken "Hyresgäst finns färdigt" eller "Min kund söker") under förutsättning att marknadsföringen grundar sig på ett verkligt uppdragsavtal som ingåtts med en hyresgäst. I sådana fall betalas förmedlingsarvode av uppdragsgivaren, dvs. hyresgästen. När en hyresgäst har gett förmedlingsrörelsen i uppdrag att söka en hyresbostad får förmedlingsrörelsen inte förutsätta att hyresvärden ger ett uppdrag för att hyresavtalet ska kunna ingås.

Förmedlingsrörelsen ska alltid göra det klart för hyresvärden att man söker ett objekt för en hyresgäst som ingått ett uppdragsavtal och att förmedlingsrörelsen ger uppdragsgivaren uppgifter om objektet, ifall det är intressant för uppdragsgivaren.

Det är inte förenligt med god hyresförmedlingssed att ringa upp sådana hyresvärdar som i sin annons har meddelat förbudet "ej för förmedlare" eller en liknande anmärkning. Förmedlingsrörelsen får dock kontakta annonsören om objektet fyller kriterierna i ett uppdrag som förmedlingsrörelsen har ingått med en hyresgäst och syftet med kontakten de facto är att ställa frågor för uppdragsgivaren räkning.

Förmedlingsrörelsen ska under hela uppdragets gång beakta bestämmelserna om såväl hem- som distansförsäljning (läs mer i 3.4 och 3.5) samt skyldigheterna i penningtvättlagen (bland annat kundkontroll).

4. ATT SKÖTA ETT FÖRMEDELINGSUPPDRAG

4.1 Omsorgsplikt

Enligt 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 förmedlingsuppgiften senare. Förmedlingsrörelsen ska dock avtala om detta separat med uppdragsgivaren.

I synnerhet om handlingar inte upprättas på uppdragsgivarens eller uppdragsgivarens motparts modersmål, ska förmedlingsrörelsen fästa särskild uppmärksamhet vid att man på lämpligt sätt säkerställer att parterna förstår villkoren i avtalen som ska ingås. Kunden bör hänvisas till att anlita en tolk eller låta översätta dokumenten om det enligt förmedlingsrörelsens egen prövning förefaller som om kundens språkkunskaper inte riktigt räcker till för att förstå en sak. Kunden svarar själv för kostnaderna för att anlita tolk och liknande kostnader.

4.2 Kundkontroll

Med kundkontroll avses bland annat identifiering av kunden och kontroll av kundens identitet. Förutom uppdragsgivaren anses hans eller hennes motpart vara en kund hos förmedlingsrörelsen.

Innan ett uppdragsavtal ingås 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).

Förmedlingsrörelsen ska kontrollera identiteten på en juridisk person (t.ex. ett företag, en förening eller en stiftelse) med en tillförlitlig handling, såsom t.ex. ett handelsregisterutdrag eller ett motsvarande utdrag ur ett offentligt register.

Samtliga delägare i ett dödsbo ska identifieras.

Förmedlingsrörelsen ska även kontrollera företagets eller sammanslutningens verkliga förmånstägare och vid behov verifiera dennes identitet.

Förmedlingsrörelsen ska också ta reda på huruvida kunden är 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 följa upp kundrelationen och förvara uppgifterna om kundkontrollen omsorgsfullt i minst fem år från att kundrelationen upphörde. Omfattningen på identifieringsåtgärderna och hur grundliga de ska vara fastställs utifrån en riskbaserad bedömning.

Läs mer i kapitel 1.4 som behandlar förhindrande av penningtvätt och av finansiering av terrorism.

4.3 Jämlikhet

Jämlikhetslagstiftningen ska beaktas vid hyresförmedlingen.

Hyresvärden och förmedlingsrörelsen kan fritt utvärdera och välja hyresgäst, men inte på diskriminerande grunder. Godtagbara bedömningsgrunder är till exempel hyresgästens betalningsförmåga och andra grunder som berör fullgörandet av skyldigheterna i hyresförhållandet.

Valet av hyresgäst får emellertid inte grunda sig till exempel på omständigheter som relaterar till hyresspekulantens ursprung, nationalitet, religion, sexuell läggning eller funktionsnedsättning. Exempelvis får man inte låta bli att hyra ut en bostad till en bostadssökande enbart på grund av personens utländska bakgrund, om personen för övrigt uppfyller kriterierna.

Till förmedlingsrörelsens skyldigheter hör också att informera uppdragsgivaren om förbudet mot diskriminering och i sista hand vägra att ta emot ett uppdrag som innehåller diskriminerande villkor.

Jämlikhet förutsätter vidare att förmedlingsrörelsen till exempel hjälper en synskadad bostadssökande att fylla i ansökan om hyresbostad. För en hörselskadad bostadssökande kan det till exempel handla om att förmedlingsrörelsen skriver upp behövliga uppgifter vid en visning på papper och svarar skriftligt på sökandens frågor om bostaden.

4.4 Upplivningsplikt gentemot uppdragsgivaren

I det här kapitlet behandlas en situation där hyresvärden är uppdragsgivare.

4.4.1 Allmänt om skyldigheten att lämna information till uppdragsgivaren

Enligt 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 är t.ex. en uppskattning om den kommande hyran samt om hur länge det i medeltal tar att hitta en hyresgäst.

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 (se 7.1 om upplivningsskyldigheten gentemot hyresgästen).

4.4.2 Hyrans belopp

Förmedlingsrörelsen ska ge en realistisk uppskattning av hur hög hyran för objektet kommer att vara. Målet ska vara en sådan hyresuppskattning som det sannolikt är möjligt att få för objektet. Det är inte förenligt med god hyresförmedlingssed att uppskatta hyran högre än den sannolika hyran bara för att förmedlingsrörelsen ska få uppdraget. Om förmedlingsrörelsens och uppdragsgivarens syn på hyran avviker från varandra, ska förmedlingsrörelsens syn på hyran skrivas in separat i avtalet.

Beloppet av hyran kan variera beroende på om hyresgästen är ett företag eller en konsument. Som lagligt kan man betrakta ett förfarande där förmedlingsrörelsen marknadsför ett objekt enligt följande:

två rum och kök, som tjänstebostad är hyran 400 euro/mån, vid uthyrning till privatperson 450 euro/mån.

4.4.3 Uppskattning om hur länge utförandet av uppdraget kommer att ta

Med tiden för uppdragets utförande avses hur lång tid det i medeltal tar att hitta en hyresgäst. Tiden ska uppskattas realistiskt.

4.4.4 Styling och virtuell möblering

I marknadsföringen vill man att hyresobjektet ska se bra ut och man vill lyfta fram dess bästa sidor. Man kan sträva efter att öka presumtiva hyresgästers intresse och att påskynda uthyrningen genom styling, dvs. genom att snygga upp bostaden, genom att ordna upp i den, genom att möblera om den eller ta till andra inredningssätt. Det har också blivit vanligare att man gör en virtuell möblering av bostäderna parallellt med en presentation av bostaden med riktiga möbler. Virtuell möblering är en metod som tillämpas särskilt om den bostad som ska hyras ut står tom eller inte ännu byggts klar. Om objektet har möblerats virtuellt, och man i marknadsföringen använder bilder som därmed inte motsvarar verkligheten, ska detta framgå klart.

Styling kan ingå i förmedlingsrörelsens serviceutbud. Styling kan också göras av ett utomstående företag som är inriktat på styling. Förmedlingsrörelsen kan upplysa uppdragsgivaren om möjligheten till styling och virtuell möblering, och om företag som tillhandahåller sådana tjänster. Man ska även informera uppdragsgivaren om att syftet med stylingen eller virtuell möblering på inga villkor får vara att dölja eller förringa fel på objektet.

Om bostaden är uthyrd behövs hyresgästens samtycke till att styling görs i bostaden. För virtuell möblering behövs emellertid inget samtycke.

4.5 Uppdragsgivarens rätt att hyra ut objektet

Innan marknadsföringen inleds ska förmedlingsrörelsen utifrån tillbörliga handlingar (se 5.5) utreda vad uppdragsgivarens rätt att hyra ut objektet grundar sig på (t.ex. ägorätt, nyttjande- eller besittningsrätt eller rätt att hyra ut objektet i form av åter- eller underuthyrning).

Alla ägare/hyresvärdar ska underteckna uppdragsavtalet själva eller ge en annan person fullmakt att underteckna uppdragsavtalet. Vid bemyndiganden ska förmedlingsrörelsen alltid dokumentera den tillbörliga fullmakten. Fullmakten kan undertecknas för hand eller t.ex. elektroniskt genom stark autentisering.

4.5.1 Makens eller makans samtycke

Om hyresobjektet är en bostadsaktie eller en fastighet 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 uthyrningen, oavsett om egendomen omfattas av giftorätten eller inte. När en äktenskapsskillnad mellan två makar är slutlig, behövs samtycket tills avvitrning eller avskiljande av egendom har förrättats med laga kraft. Behovet av makens eller makans samtycke bör tas upp redan när uppdragsavtalet ingås. Utöver ett eventuellt samtycke som getts i uppdragsavtalet ska makarna således ytterligare ge sitt egentliga samtycke till uthyrningen.

Vid uthyrning av en bostadsaktie kan samtycket ges fritt formulerat. Det rekommenderas dock att ett samtycke alltid ska ges skriftligen (egenhändig underteckning eller elektronisk som stark autentisering). Vid uthyrning av en fastighet eller en arrenderätt med byggnader ska samtycket vara skriftligt, daterat, egenhändigt undertecknat (en elektronisk signatur är inte tillräcklig) och bevittnat av två ojäviga personer.

Om en äktenskapsskillnad har aktualiserats 1.1.1988 och även om ingen avvitrning har gjorts, kan en make eller en maka hyra ut en bostadsaktie som hör till giftorättsegendomen utan den andras samtycke. Däremot behövs ett samtycke av maken eller maken för all uthyrning av fast egendom som omfattas av giftorätten, om ingen laga kraft vunnit avvitrning 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.

4.5.2 Hyresvärden är ett dödsbo

När man hyr ut ett objekt som ägs av ett dödsbo ska delägarnas och den efterlevande makens rättigheter (se även 4.5.3) utredas innan man börjar marknadsföra objektet.

Om hyresvärden är ett dödsbo ska arvlåtarens bouppteckning alltid inhämtas. Utgångspunkten är att bouppteckningen alltid ska företes för förmedlingsrörelsen så att inga uppgifter i den har dolts, men om uppdragsgivaren så önskar kan uppgifterna om övriga tillgångar än ifrågavarande uthyrningsobjekt döljas i bouppteckningshandlingen. Trots det ska förmedlingsrörelsen kunna försäkra sig om uppdragsgivarens rätt att hyra ut objektet. Dessutom krävs i regel en oavbruten släktutredning över arvlåtaren från 15 års ålder fram till frånfallet samt ämbetsbevis (levnadsintyg) över arvingarna. Med släktutredning avses ämbetsbevis som har formen av en släktutredning eller en kedja av ämbetsbevis. Om uppgifter om att arvingarna är i liv framgår av den avlidnes släktutredning behöver dock inga ytterligare ämbetsbevis inhämtas om arvingarna.

Om en delägare (A) i det dödsbo som är hyresvärd har avlidit efter arvlåtaren (B), är dödsboet efter A (arvtagare, testamentstagare, eventuell make eller maka) delägare i dödsboet efter B. I en sådan situation ska förmedlingsrörelsen begära in bouppteckning och släktutredning även efter A för att utreda delägarna i dödsboet efter A. Om återigen A har avlidit före arvlåtaren B, är de arvtagare som träder in i A:s ställe delägare i dödsboet efter B, och dessa arvingar ska framgå av släktutredningen efter A (i fråga om dem som träder in i A:s ställe). A:s släktutredning i form av ämbetsbevis ska finnas som bilaga till bouppteckningen efter B, som avlidit senare.

Släktutredningar och ämbetsbevis behöver inte inhämtas om Myndigheten för digitalisering och befolkningsdata (nedan även MDB) har fastställt bouppteckningens delägarförteckning. Dessa handlingar behöver inte heller inhämtas om förtydligande lagfart för en fastighet har beviljats det oskiftade dödsboet som är uppdragsgivare, eller i fråga om en bostadsaktie där en elektronisk ägaranteckning har införts för dödsboet i bostadsdatasystemet eller en förtydligande inskrivning som motsvarar förtydligande lagfart har gjorts. Då har dödsboets delägare registrerats som ägare tillsammans. Även i ovan nämnda situationer ska förmedlingsrörelsen alltid inhämta bouppteckningen. Man bör beakta att det ändå kan vara nödvändigt att skaffa ämbetsbevis för uppfyllandet av förpliktelserna i penningtvättlagen, t.ex. för att kontrollera identiteten vid distansidentifiering.¹

¹ Läs mer om identifiering på distans i Centralförbundets riktlinjer för förebyggande av penningtvätt, finansiering av terrorism och sanktioner. Anvisningen finns på www.kiinteistonvalitysala.fi.

Dessutom kan det bli nödvändigt att inhämta även andra handlingar som utreder ärendet, t.ex. ett testamente eller en eventuell avvittringshandling. Om inte alla delägare har förbundit sig till att inte klandra testamentet eller avvittringshandlingen ska man kontrollera hos tingsrätten att dessa handlingar vunnit laga kraft.

Om dödsboet är oskiftat ska alla delägare underteckna uppdragsavtalet antingen personligen eller med fullmakt. Samma gäller hyresavtalet. Också den efterlevande maken är delägare i dödsboet fram till avvittringen, om makarna inte har haft ett äktenskapsförord som helt utesluter giftorätten.

Om tingsrätten har förordnat en boutredningsman för dödsboet kan boutredningsmannen ingå ett hyresavtal utan separat fullmakt från dödsboets delägare. Då behöver förmedlingsrörelsen utöver bouppteckningen, släktutredningen och ämbetsbevis även det skriftliga förordnandet till boutredningsman innan marknadsföringen av objektet kan inledas. I hyresavtalet ska dock alla delägare i dödsboet anges. Förordnandet till boutredningsman ska bifogas hyresavtalet. Det bör märkas att en testamentsexekutor som förordnats i ett testamente inte har samma befogenheter som en boutredningsman som förordnats av en domstol.

Om husbolagets aktiebok fortfarande upprätthålls av bostadsbolaget, ska man i fråga om en bostadsaktie kontrollera t.ex. med hjälp av disponentintyget om det gjorts anteckningar i aktieboken med anledning av dödsfallet. Om anteckningar har gjorts i aktieboken ska förmedlingsrörelsen utifrån de handlingar och uppgifter som förmedlingsrörelsen förfogar över försäkra sig om att anteckningen är korrekt. Om bolagets aktiebok har överförs till bostadsdatasystemet men aktiebrevet i pappersformat inte ännu har makulerats (elektronisk anteckning av ägaren har ännu inte sökts) är rekommendationen att fastighetsrörelsen ska anvisa det oskiftade dödsboet att ansöka om elektronisk registrering av äganderätten. Om aktierna redan har en elektronisk anteckning av äganderätten, men den elektroniska anteckningen fortfarande är i den avlidnes namn, är rekommendationen att anvisa 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 aktieägare.

Om det gäller en fastighet och boet är oskiftat har arvtagarna ingen skyldighet att söka lagfart på en fastighet som tillhör boet. Dödsboets delägare kan emellertid få en gemensam förtydligande lagfart på fastigheten, 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 part. Det rekommenderas att förmedlingsrörelsen hänvisar dödsboet att ansöka om förtydligande lagfart, eftersom det underlättar skötseln av olika ärenden.

4.5.3 Hyresvärden är en efterlevande make

Den efterlevande maken kan med stöd av lagen ha rätt att hålla en bostad som ingår i dödsboet oskiftad i sin besittning, om han eller hon inte äger någon annan bostad som vore ett lämpligt hem. Den efterlevande makens besittningsrätt kan också grunda sig på ett testamente. Om den efterlevande maken har besittningsrätt, har han eller hon rätt att hyra ut bostaden. Då är det i regel den efterlevande maken som ingår uppdragsavtalet, undertecknar det och även undertecknar hyresavtalet.

Om ett objekt hyrs med stöd av en efterlevande makes besittningsrätt ska förmedlingsrörelsen försäkra sig om att han eller hon har besittningsrätt till objektet. För kontrollen av den efterlevande makens besittningsrätt är det tillräckligt om det finns en anteckning om besittningsrätten på disponentintyget eller i aktielägenhetsregistret (om det finns en elektronisk anteckning av ägan-

derätten till aktierna). Om en anteckning om besittningsrätten saknas på disponentintyget eller i aktielägenhetsregistret är det skäl att uppmana uppdragsgivaren att inskriva besittningsrätten. Om uppdragsgivaren inte söker inskrivning kan förmedlingsrörelsen avhålla sig från att sköta uppdraget. Om förmedlingsrörelsen åtar sig uppdraget ska förmedlingsrörelsen själv utreda att besittningsrätten existerar genom att skaffa alla behövliga handlingar om den.

4.5.4 Intressebevakning

Om uppdragsgivaren är en person som har en intressebevakare ska intressebevakaren eller en av denne befullmäktigad person underteckna uppdragsavtalet. Förmedlingsrörelsen ska utreda intressebevakarens identitet och kontrollera identiteten samt konstatera att intressebevakningsrelationen är i kraft.

Om uppdragsgivaren är en minderårig ska uppdragsavtalet undertecknas av båda intressebevakarna (i allmänhet vårdnadshavarna) tillsammans eller av en person som befullmäktigats av dem. I ovan nämnda situationer ska man gå igenom Myndigheten för digitalisering och befolkningsdatas tillståndsprocess med parterna redan i förväg och beakta den tid tillståndsprocessen tar i anspråk. MDB:s tillstånd behövs också om en bostad (också en bostadsrättsbostad) eller ett egnahemshus ska hyras ut med ett visstidsavtal på över fem år eller för en längre tid än ett år efter det att uppdragsgivaren fyllt 18 år. För hyresavtal som gäller tills vidare behöver man inte ansöka om tillstånd hos MDB, förutom om den uppsägningstid som fastställts i hyresavtalet är så lång att avtalet kan jämföras med ett visstidsavtal som är i kraft längre än fem år.

4.5.5 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 den har fastställts av Myndigheten för digitalisering och befolkningsdata. Förmedlingsrörelsen ska höra sig för hos MDB huruvida intressebevakningsfullmakten är i kraft, om det inte framgår av det myndighetsbeslut som läggs fram för förmedlingsrörelsen. Innehållet i en intressebevakningsfullmakt bör alltid granskas omsorgsfullt.

4.5.6 Eventuell avsaknad av rättshandlingsförmåga

Förmedlingsrörelsen ska vid behov kontrollera hos Myndigheten för digitalisering och befolkningsdata eller med hjälp av ämbetsbetyg att uppdragsgivaren 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 tvivla på uppdragsgivaren omdömesförmåga, ska förmedlingsrörelsen på ett lämpligt och tillräckligt sätt utreda saken. I sista hand ska förmedlingsrörelsen vid behov avhålla sig från att ta emot uppdraget.

4.5.7 Företag eller förening

Om uppdragsgivaren är ett företag eller en förening, ska förmedlingsrörelsen skaffa tillbörliga och aktuella 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 handlingar ska förmedlingsrörelsen främst granska firmateckningsrätten och de olika möjligheterna att fatta beslut.

4.6 Förvaring av nycklarna till ett objekt

Förmedlingsrörelsen ska förvara nycklarna till det objekt som är till uthyrning 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 hyresobjektet 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 är skäl att ta en skriftlig kvittering då nycklar tas emot (av förmedlingsrörelsen) och återlämnas (till uppdragsgivaren). Om förmedlingsrörelsen har i sin besittning nycklar som inte har hämtats eller återställt, bör förmedlingsrörelsen aktivt sträva 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 hyresförmedlingssed. Nedan följer närmare information om detta.

Å andra sidan avser utredningsskyldigheten att förmedlingsrörelsen, även när t.ex. en uppdragsgivare har lämnat ovan nämnda uppgifter, ska sträva efter 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 syn av objektet och skaffar de nödvändiga handlingar 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 – blanketten med bostadsuppgifter

Lagen ställer inga omfattande krav på innehållet i ett uppdragsavtal.

Enligt god hyresförmedlingssed ska ett uppdragsavtal eller dess bilaga dock innehålla en av uppdragsgivaren lämnad utredning om objektets egenskaper. Denna redogörelse finns vanligen antingen på själva avtalsblanketten eller i den till avtalsblanketten bifogade blanketten med bostadsuppgifter. Bostadsuppgiftsblanketten är en del av uppdragsavtalet.

Att omsorgsfullt fylla i blanketten tillsammans med uppdragsgivaren är den första fasen då förmedlingsrörelsens fullgör sin skyldighet att kontrollera information. Förmedlingsrörelsens företrädare ska gå igenom blankettens innehåll och innebörd med uppdragsgivaren innan bilagan undertecknas eller bekräftas på annat sätt. 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.

Blanketten ska i regel bara innehålla sådana uppgifter om hyresobjektet som lämnats av uppdragsgivaren. Om bostadsuppgiftsblanketten t.ex. innehåller uppgifter som tagits fram automatiskt av förmedlingssystemet ska det av blanketten framgå att dessa uppgifter inte har lämnats av uppdragsgivaren. Blanketten 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 blanketten. Av en bostadsuppgiftsblankett som uppdragsgivaren har godkänt ska det framgå att punkterna i blanketten har gått igenom tillsammans med uppdragsgivaren.

Förmedlingsrörelsen bör få en separat bekräftelse av uppdragsgivaren om en uppgift från uppdragsgivaren som gäller hyresobjektet i efterhand läggs till i en blankett som redan tidigare har godkänts av uppdragsgivaren.

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

Förmedlingsrörelsen ska alltid redogöra för uppdragsgivaren för hurdana 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 särskilt göra uppdragsgivaren uppmärksam på skyldigheten att uppge alla fuktskador och andra skador som han eller hon känner till att har funnits på objektet och som eventuellt kan påverka hyresförhållandet.

Det finns ingen anledning att lämna ut den av uppdragsgivaren undertecknade bostadsuppgiftsblanketten som sådan till potentiella hyresspekulanter.

5.4 Syn

Förmedlingsrörelsen ska alltid bekanta sig med det objekt som ska hyras ut, dvs. förrätta syn. Att förrätta syn hör till förmedlingsrörelsens skyldighet att kontrollera information. Syn 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 också bekanta sig med andra utrymmen som hör till objektet som ska hyras ut, t.ex. eventuella utrymmen i källaren eller på vinden. Det är också bra att se de gemensamma utrymmena. Med uppdragsgivaren ska man komma överens om vilka andra utrymmen som ingår i hyresförhållandet utöver den egentliga lägenheten.

I fråga om fastigheten ska man gå igenom det område och de byggnader som omfattas av hyresförhållandet. Om dessa ska avtalas klart i uppdragsavtalet.

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 i princip inte heller är skyldig att kontrollera att t.ex. hushållsapparaterna fungerar.

5.5 Inhämtande av handlingar och utredningar

Det finns inga lagbestämmelser som föreskriver om vilka handlingar en förmedlingsrörelse ska inhämta med anledning av skyldigheten att kontrollera information. Förordningen om marknadsföring av bostäder föreskriver vilka handlingar som behövs vid en visning och förmedlingslagen vilka handlingar som ska visas för den presumtiva hyresgästen i förhandlingsskedet utöver de handlingar som ingår i förordningen om marknadsföring av bostäder. Utifrån dessa bestämmelser och god hyresförmedlingssed har det etablerats en praxis enligt vilken en förmedlingsrörelse ska inhämta de handlingar och utredningar som räknas upp nedan. Alla de handlingar som förmedlingsrörelsen är skyldig att skaffa har förmedlingsrörelsen också rätt att få i sin helhet utan dolda uppgifter, oberoende av vem som lämnar uppgifterna (t.ex. uppdragsgivare, disponent eller myndighet). Förmedlingsrörelsen ska bekanta sig med de inhämtade handlingarna i den utsträckning att det råder klarhet kring de behövliga uppgifterna (t.ex. kommande reoveringar som antecknats

på disponentintyget, eventuellt förbud mot uthyrning, en efterlevande makes besittningsrätt). Om man inte får en handling eller utredning eller får en bristfällig sådan, ska detta meddelas såväl uppdragsgivaren som de presumtiva hyresgästerna.

Förmedlingsrörelsen ska införskaffa bland annat följande handlingar:

1) a. När hyresobjektet är en bostadsaktie ska ett disponentintyg inhämtas.

I samband med att uppdragsavtalet ingås ska förmedlingsrörelsen inhämta ett disponentintyg (eller motsvarande uppgifter) som får vara högst tre månader gammalt när uppdraget utförs.

b. När hyresobjektet är en fastighet ska ett lagfarts- och gravationsbevis samt ett utdrag ur fastighetsregistret inhämtas.

Dessa handlingar ska vara högst tre månader gamla när uppdraget utförs.

c. När hyresobjektet är en arrenderätt med byggnader ska ett intyg över arrenderätten, ett gravationsbevis över såväl fastigheten som arrenderätten samt ett utdrag ur fastighetsregistret inhämtas.

Dessa handlingar får vara högst tre månader gamla när uppdraget utförs.

2) Utredning om hyresvärdens rätt att hyra ut objektet om det inte framgår av ovan nämnda handlingar (t.ex. aktieboken eller ett utdrag ur den, aktielägenhetsutskrift eller, om rätten att hyra ut grundar sig på ett åter- eller under hyresrelation, de handlingar som gäller denna relation)

3) Energicertifikat

- Vid visning av en byggnad, del av byggnad eller lägenhet eller en besittningsrätt till en sådan som ska hyras ut ska den potentiella hyresgästen ha tillgång till ett giltigt energicertifikat över byggnaden eller del av den.
- Energicertifikatet behövs emellertid inte för hyresavtal som ingås för mindre än ett år eller vid underuthyrning.
- Om inget giltigt energicertifikat har skaffats angående den fastighet eller den arrenderätt jämte byggnader som är föremål för uthyrning ska förmedlingsrörelsen uppmana uppdragsgivaren att skaffa ett sådant och förklara vad det innebär om certifikatet saknas.

5.5.1 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 uppdragsgivaren och den som eventuellt bor i bostaden.

Det är bra att komma överens om fotograferingen i god tid i förväg. På så sätt kan uppdragsgivaren eller den eventuella hyresgästen själv påverka vilka föremål som syns på fotografierna och videorna, och i vilket skick bostaden är när den fotograferas eller filmas. Om den boende inte samtycker till fotografering får bostaden inte fotograferas så att den boendes personliga tillhörigheter syns på fotografierna. En hyresgäst får emellertid inte på ett orimligt sätt försvåra tillträdet till bostaden om man kommit överens om visning och fotografering/inspelning.

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

Förmedlingsrörelsen bör tänka på att människor som kan identifieras på grannfastigheterna inte får synas på bilder eller videor.

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 handlingar 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 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.

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 handlingar och andra utredningar som nämns i samma förordning finnas till påseende för de presumtiva hyresgästerna. Förmedlingsrörelsen ska dessutom förklara betydelsen hos de centrala uppgifterna i handlingarna för hyresgästen.

6.1 Annonsering

Med annonsering avses bl.a. annonsering på internet, information om objekt som lämnas ut i sociala medier, tidningsannonsering, marknadsföring i fönstret i förmedlingsrörelsens lokal samt direktmarknadsutskick. 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.

Av en annons om ett objekt som är till uthyrning ska åtminstone följande uppgifter framgå:

- 1) bostadens läge, typ och antal rum samt arealen av de bostadsrum som är uteslutande i hyresgästens bruk;
- 2) hyran samt eventuell förhandshyra och säkerhet;
- 3) varaktigheten i ett hyresavtal som ingås för viss tid;
- 4) namn och kontaktuppgifter till den näringsidkare som ansvarar för marknadsföringen.

Därtill är det förenligt med god hyresförmedlingssed att ange uppgifter som är viktiga med tanke på ingåendet av hyresavtalet, som t.ex. begränsningar och brister i objektet som ska hyras ut. Betydande omständigheter är till exempel begränsningar beträffande rökning och sällskapsdjur. Viktigt ur hyresgästens synpunkt är också att känna till avvikelser i underhållsansvaret och renoveringar som bostadsbolaget har beslutat om och som påverkar boendet.

I enlighet med god hyresförmedlingssed bör förmedlingsrörelsen redan vid marknadsföringen av objektet framhäva att objektet bara hyrs ut för en viss tid eller att man i ett hyresavtal som ingås för en viss tid avtalar om första möjliga datumet för när en uppsägningstid kan börja. Det är mot god hyresförmedlingssed att börja förhandla om ett visstidsavtal först i samband med att hyresavtalet ska undertecknas. Om man har börjat marknadsföra objektet så att det hyrs ut med ett avtal som är i kraft tills vidare, kan parterna dock sinsemellan komma överens om annat.

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 hyresförmedlingssed. 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 hyresförmedlingssed 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 det inte finns något gällande uppdragsavtal 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 källa till information för den som söker en hyresbostad.

Av broschyren ska utöver de minimiuppgifter som fastställts i förordningen om marknadsföring av bostäder även framgå följande (se 6.1):

- 1) typ av hyresförhållande, om det handlar om underuthyrning eller uthyrning i andra hand;
- 2) hur bostaden blir ledig att övergå i hyresgästens besittning;
- 3) utrymmen utanför bostaden som hyresgästen har tillgång till, som tvättstuga och bastu;
- 4) viktiga trafikförbindelser och servicen i området, förutom om dessa uppgifter är onödiga med tanke på bostadens läge;
- 5) betydande reparationer och saneringar som sammanslutningen har beslutat om eller som man med säkerhet känner till att ska genomföras samt en uppskattning om tidtabellen för dem.

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 hyresgästen 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. Mer information om flygbullermätningar och flygbullerkartor finns bl.a. på Finavias webbplats.

Förmedlingsrörelsen bör också vid behov ta reda på om objektet är beläget i ett område med över-
svämningsrisk (www.miljo.fi).

Om föremålet för uppdraget är ett egnahemshus men ingen slutsyn har godkänts för byggnaden ska detta och uppgifter om till vilka delar byggnaden är halvfärdig nämnas i broschyren och i hyresavtalet. En så kallad ibruktagningssyn (partiell slutsyn) betyder inte att byggnaden är färdig.

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

6.2.2 Delgivande av broschyren till uppdragsgivaren

Innan marknadsföringen inleds ska broschyren delges uppdragsgivaren (t.ex. per e-post) för eventuella kommentarer. Om förmedlingsrörelsen utarbetar en ny broschyr ska den skickas till uppdragsgivaren för kännedom. Förmedlingsrörelsen bör tänka på att varken delgivandet av broschyren till uppdragsgivaren eller uppdragsgivarens uttryckliga godkännande av broschyren överför förmedlingsrörelsens ansvar för eventuella felaktiga uppgifter i broschyren på uppdragsgivaren. Förmedlingsrörelsen ansvarar dock inte för sådana, av uppdragsgivaren lämnade felaktiga uppgifter som förmedlingsrörelsen inte är skyldig att kontrollera.

6.3 Visning

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

6.3.1 Handlingar som ska finnas till påseende vid en visning

Vid varje visning ska en broschyr som innehåller alla uppgifter som förutsätts i förordningen om marknadsföring av bostäder finnas till påseende för besökarna (se minimikraven på en broschyr i 6.1 och 6.2.1), liksom ett energicertifikat om ett sådant finns tillhanda.

Förordningen om marknadsföring av bostäder förutsätter inte att disponentintyget finns till påseende under visningen, men det är oftast ändamålsenligt att hålla det framme. Förmedlingsrörelsen får inte automatiskt ge disponentintyget till alla besökare på visningen, utan endast till dem som överväger att ingå hyresavtal. Samma gäller disponentintyg som förmedlingsrörelsen skickar till kunder per e-post.

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 hålla dem framme. Förmedlingsrörelsen får inte automatiskt ge lagfartsbeviset eller gravationsbeviset till alla besökare på visningen, utan endast till dem som överväger att ingå hyresavtal. 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 det objekt som visas så att ingenting går sönder eller blir stulet i bostaden. Förmedlingsrörelsen är ansvarig gentemot uppdragsgivaren och en eventuell hyresgäst ifall man försummar skyldigheten till övervakning.

Med stöd av skyldigheten att övervaka har förmedlingsrörelsen rätt att samla in namnen på och kontaktuppgifterna (telefonnummer och e-postadress) till dem som besöker visningen. Om förmedlingsrörelsen samlar in ovan nämnda personuppgifter ska förmedlingsrörelsen informera kunderna om behandlingen av de uppgifter som samlas in (denna information kan ges t.ex. så att förmedlingsrörelsens dataskyddsbeskrivning läggs fram i samband med insamlingen av uppgifterna eller så att de som kommer till en visning får dataskyddsbeskrivningen i förväg per e-post). I dataskyddsbeskrivningen ska förmedlingsrörelsen fastställa hur länge personuppgifterna i fråga förvaras.

Husdjur vid objektet

Förmedlingsrörelsen komma överens med uppdragsgivaren eller den som eventuellt är inhyrd i bostaden om var eventuella husdjur ska hållas 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. De som söker bostad ska dock ges möjlighet att bekanta sig med sådana utrymmen innan de fattar beslut om hyresavtal.

Visning av objektets gränser/s.k. naturliga gränser

Om gränserna för det objekt som är till uthyrning 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 uthyrning, ska förmedlingsrörelsen göra spekulanterna uppmärksamma på detta.

Uthyrda objekt

Om den bostad som är föremål för uppdraget är uthyrt, ska man komma överens om en visning med hyresgästen på förhand enligt det som förutsätts i anvisningen om god² hyressed. Om en hyresgäst vägrar släppa in en av hyresvärdens befullmäktigad företrädare för förmedlingsrörelsen för en visning av bostaden, kan förmedlingsrörelsen t.ex. uppmana uppdragsgivaren att be om handräckning av polisen för att få tillträde till bostaden.

6.3.3 Beslut om hyrning utan besiktning av objektet på ort och ställe

Hyresgästen eller dennes företrädare borde absolut bekanta sig med objektet på ort och ställen före beslutet om att hyra det. Att hyra ett objekt enbart utifrån fotografier eller en videopresentation rekommenderas under inga omständigheter. Om hyresgästen emellertid nödvändigtvis vill hyra objektet utan att besöka det på ort och ställe, ska förmedlingsrörelsen informera både hyresgästen och hyresvärdens om vilka betydande risker som förknippas med ett sådant förfarande. I hyresavtalet ska då införas ett omnämnande om att hyresgästen har önskat hyra objektet enbart utifrån fotografier, en videopresentation eller liknande material utan att inspektera objektet på ort och ställe.

2 RAKLI ry, Finlands Hyresvärdar rf, Vuokralaiset VKL ry, Finlands Fastighetsmäklare rf, Kuluttajaliitto - Konsumentförbundet ry, Finlands Fastighetsförbund rf, Asukasliitto r.y., Suomen Isännöintiliitto ry, Centraförbundet för Fastighetsförmedlingen och Kohtuuhintaisen vuokra-asumisen edistäjäät KOVA ry har tillsammans utarbetat anvisningar för god hyressed vid uthyrning av bostadslägenheter. Anvisningen kan läsas i sin helhet på Centraförbundets webbplats www.kiinteistonvalitysala.fi.

7. FÖRHANDLINGSSKEDET

7.1 Upplyningsplikt gentemot hyresgästen

Förmedlingsrörelsen ska ge både uppdragsgivaren och uppdragsgivarens motpart all den information som enligt vad förmedlingsrörelsen vet eller borde veta påverkar beslut om att ingå hyresavtal. Dessa uppgifter ska förmedlingsrörelsen lämna innan parterna fattar beslut om att ingå hyresavtalet.

I kapitel 6.3.1 redogjordes för vilka handlingar som ska finnas till påseende vid en visning. I princip innehåller de uppgifter som ska finnas vid en visning alla uppgifter som påverkar ingåendet av hyresavtalet.

Förmedlingsrörelsen ska till exempel berätta om sådana renoveringar som man känner till att är under planering och som kommer att påverka boendet. Om hyresgästen t.ex. ansvarar för uppvärmningskostnaderna ska förmedlingsrörelsen i den mån det är möjligt lägga fram uppgifter om hur stor förbrukningen varit tidigare.

I en situation där det inte finns något särskilt marknadsföringsskede ska förmedlingsrörelsen säkerställa att hyresgästen får all den information som enligt vad förmedlingsrörelsen vet eller borde veta påverkar beslutet om att ingå hyresavtal. Förmedlingsrörelsen ska vid behov kunna påvisa att man har gett hyresgästen tillräckliga uppgifter för beslutet om att ingå hyresavtal.

Uppgifterna om hyresobjektet ska läggas fram vid förhandlingarna för dem som överväger att ingå hyresavtal. Förmedlingsrörelsen ska dessutom redogöra för hyresgästen för de centrala uppgifterna i handlingarna.

Innan hyresavtalet ingås ska förmedlingsrörelsen lägga fram följande för hyresgästen:

- 1) En utredning om vad hyresvärdens rätt att hyra ut lägenheten baserar på (se 5.5, punkt 2) samt
- 2) Vid mottagning av betalningar som är avsedda för uppdragsgivaren ska förmedlingsrörelsen ha ett dokument som visar på rätten att ta emot pengar.

7.2 Upplyningsplikt gentemot hyresvärden

Innan beslut tas om att ingå hyresavtal ska förmedlingsrörelsen lämna behövliga och tillbörliga uppgifter om hyresgästen till hyresvärden.

Förmedlingsrörelsen får dessa uppgifter från ansökan om hyresbostad och genom att intervjua spekulanten, eller från uppdragsavtalet i de fall där hyresgästen är uppdragsgivare.

Förmedlingsrörelsen ska ge hyresvärden upplysningar om hyresgästens betalningsförmåga. För detta ändamål har förmedlingsrörelsen rätt att fråga efter hyresspekulantens inkomster, eftersom inkomsterna är den viktigaste faktorn när det gäller att bedöma hyresgästens förmåga att betala hyra. För att säkerställa att de meddelade uppgifterna stämmer får förmedlingsrörelsen i samband med det slutliga beslutet om att ingå hyresavtal begära ett löne- och/eller beskattningsintyg av hyresgästen, men förmedlingsrörelsen får inte utan separat samtycke lämna ut sådana vidare till hyresvärden. Samma gäller också t.ex. intyg över pension eller inkomstrelaterad arbetslöshetsersättning.

Förmedlingsrörelsen ska ge hyresvärden uppgifter om antalet personer som flyttar in i bostaden. Antalet minderåriga barn och deras födelseår är också uppgifter som en hyresvärd kan förutsätta att få. Hyresgästen behöver dock inte lämna ut namnen på de minderåriga barnen. Förmedlingsrörelsen har rätt att fråga efter och kontrollera hyresgästens makes/sambos personbeteckning och inkomster, eftersom även maken ansvarar för skyldigheterna i ett hyresavtal, såsom betalningen av hyran och tillbörlig skötsel av lägenheten under den tid han eller hon bor i bostaden.

Det är inte lämpligt att fråga efter hyresgästens eller en medflyttande persons sexuella läggning, etniska bakgrund, politiska ståndpunkt eller religiösa övertygelse. Dessa faktorer får inte heller påverka hyresbesluten.

Varken förmedlingsrörelsen eller hyresvärden har möjlighet att inhämta uppgifter om hyresgästens eventuella straffregisteranteckningar.

En hyresgäst som så önskar kan på eget initiativ berätta känsliga uppgifter om sig själv och tillåta att förmedlingsrörelsen berättar dem vidare till hyresvärden.

I alla lägen är förmedlingsrörelsen skyldig att kontrollera hyresgästens kreditupplysningar innan hyresavtalet undertecknas, om inte annat har överenskommit med uppdragsgivaren. Om man vill kontrollera flera (eller alla) bostadssökandes kreditupplysningar behövs deras samtycke till det. Förmedlingsrörelsen har emellertid alltid rätt att kontrollera den valda hyresgästens kreditupplysningar, även utan hyresgästens samtycke. Vid kontrollen ska förmedlingsrörelsen i förväg berätta både för bostadssökandena och den valda hyresgästen att kreditupplysningarna kommer att kontrolleras samt från vilket register kreditupplysningarna hämtas. Denna information kan ges presumtiva hyresgäster t.ex. i samband med marknadsföringen eller i standardavtalen.

7.3 Hyrning för egen räkning eller annat särskilt intresse att bevaka

Om förmedlingsrörelsen eller en vid förmedlingsrörelsen anställd har för avsikt att ingå ett hyresavtal i eget namn, ska förmedlingsrörelsen informera uppdragsgivaren om detta. Förmedlingsrörelsen ska också berätta för uppdragsgivaren eller hyresgästen om förmedlingsrörelsen eller en vid förmedlingsrörelsen anställd har ett särskilt intresse att bevaka.

Med "en vid förmedlingsrörelsen anställd" avses utöver anställda också personer i ledningen, såsom verkställande direktören och styrelsen.

Förmedlingsrörelsen eller en vid förmedlingsrörelsen anställd har ett särskilt intresse att bevaka också om uppdragsgivarens motpart är en nära släkting eller en på annat sätt närstående person till förmedlingsrörelsen eller en vid förmedlingsrörelsen anställd, t.ex. en sambo till den senare nämnda.

Om uppdragsgivarens motpart är ett bolag som hör till samma koncern som förmedlingsrörelsen, ska särskilt intresse också bevakas.

Att en förmedlingsrörelse fortlöpande och aktivt erbjuder sig att hyra förmedlingsobjekt åt sig själv strider mot god hyresförmedlingssed.

Om ett hyresavtal ingås för förmedlingsrörelsens eller en av dess anställdas räkning är förmedlingsrörelsen inte berättigad till ett förmedlingsarvode.

7.4 Betalningar

Om förmedlingsrörelsen har rätt att ta emot betalningar som riktar sig till uppdragsgivaren (t.ex. hyror) ska förmedlingsrörelsen för hyresgästen visa upp en fullmakt eller en annan handling som påvisar denna rätt.

Pengar som hyresgästen betalat i anslutning till hyresavtalet ska förvaras på förmedlingsrörelsens kundmedelskonto ända tills de redovisas. Om redovisningen ska avtalas tydligt och separat i enlighet med god hyresförmedlingssed.

7.5 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, t.ex. per e-post.

7.6 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. BOSTADSANSÖKAN

Med en bostadsansökan kan en hyresgäst anmäla sitt intresse för en bostad. Det bör dock tas i beaktande att en bostadsansökan inte är ett avtal om att hyra bostaden på vissa villkor. Syftet med bostadsansökan är att samla in behövliga basuppgifter om hyresspekulanterna så att hyresvärden ska kunna välja hyresgäst.

Med stöd av EU:s dataskyddsförordning och förmedlingslagen har förmedlingsrörelsen rätt att samla in uppgifter om dem som vill hyra en lägenhet samt uppgifter om användningen och omsorgsfull skötsel av lägenheten, som uppgifter om sällskapsdjur osv., under förutsättning att uppgifterna behövs för att man ska kunna fatta beslut om att ingå hyresavtalet och att upprätta avtalet.

Uppgifter som vanligtvis frågas efter i bostadsansökan är bl.a. namn, personbeteckning och kontaktuppgifter, uppgifter om arbetsförhållande (arbetsgivare, lön, uppgifter om arbetsavtalets giltighet, eventuella andra uppgifter som kan vara av betydelse för betalningen av hyran), uppgifter om studier (när studierna har inletts, läroanstalt och utbildningsprogram), medflyttande makes eller makas namn och personbeteckning, namn och födelseår för andra personer som flyttar in i bostaden (om minderåriga barn anges dock enbart antal och födelseår), kontaktuppgifter till en eventuell borgensman, kreditupplysningar (eventuellt tillstånd att kontrollera och att lämna ut uppgifterna till hyresvärden, läs mer i 7.2). I ansökan kan man också fråga om rökning och husdjur.

Förmedlingsrörelsen får emellertid inte fråga de bostadssökande om sådant som är oväsentligt med hänsyn till valet av hyresgäst eller som möjliggör sådan diskriminering som avses i diskrimineringslagen.

9. INGÅENDE AV HYRESAVTAL

9.1 Innan hyresavtalet ingås

Förmedlingsrörelsen ska se till att parterna i samband med utkastet till hyresavtal även får se bilagorna till avtalet och de andra handlingarna som ska lämnas ut till hyresgästen.

Förmedlingsrörelsen ska i god tid före utgången av tidsfristen för undertecknandet av hyresavtalet skicka ut ett utkast till hyresavtal med bilagor till avtalsparterna, för att de ska ha möjlighet att ge kommentarer och ändringsförslag och ställa frågor till förmedlingsrörelsen.

Förmedlingsrörelsen ska komma överens med båda parterna om tidpunkten och sättet för undertecknandet av hyresavtalet. Hyresavtalet kan också undertecknas elektroniskt.

Förmedlingsrörelsen bör höra sig för hos uppdragsgivaren om 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.

9.2 Hyresavtalet och hur det ska upprättas

Hyresavtalet ska upprättas i enlighet med god hyresförmedlingssed och lagen om hyra av bostadslägenhet.

I hyresavtalet ska avtalsparterna, dvs. hyresvärden och hyresgästen specificeras med personbe-teckning eller FO-nummer. Brister i identifieringen kan försvåra avtalspartens ställning i en indrivningsåtgärd eller om det blir aktuellt att föra ett ärende till domstolsbehandling.

Enligt god hyresförmedlingssed ska hyresavtalet klart och tydligt vara antingen ett visstidsavtal eller ett avtal som är i kraft tills vidare. Om parterna önskar att hyresavtalet inte ska ingås för viss tid, men att det till en början ska vara i kraft åtminstone en viss tid, kan man komma överens om hyresavtalets första möjliga dag för uppsägningstiden till exempel så här:

Uppsägningstidens början

På uppsägning tillämpas lagen om hyra av bostadslägenhet dock så, att första möjliga datum när uppsägningstiden kan börja är ____/____20____ (t.ex. 30.9.2023).

I enlighet med god hyresförmedlingssed ska förmedlingsrörelsen redogöra för parterna vad definitionen av första möjliga dag när uppsägningstiden kan börja innebär. I ett hyresavtal av det här slaget kan parterna komma överens om skyldigheten att betala ett skäligt avtalsvite ifall någon av dem säger upp avtalet i förtid. Om avtalsvitet kan man avtala till exempel så här:

Om avtalet sägs upp så att uppsägningstiden börjar löpa redan före det första möjliga datumet av uppsägningstiden handlar det om ett avtalsbrott och med anledning av det ska den uppsä-gande parten i avtalsvite till den andra avtalsparten betala X euro/ett belopp som motsvarar hyran för X månader.

Hyresgästen kan ges rätt att avsluta ett hyresavtal som ingått för en viss tid mitt under avtalspe-rioden utan sådan grund som föreskrivs i lagen, till exempel med en månads uppsägningstid. På det sättet kan man avtala om att hyresvärden har rätt att få ett skäligt avtalsvite av hyresgästen på grund av att avtalet upphör att gälla i förtid.

Enligt god hyresförmedlingssed är det bra att i hyresavtalet eller en bilaga till det införa en anteckning om att förmedlingsrörelsen är företrädare för hyresvärdens eller hyresgästens eller agerars för dennes räkning så länge hyresförhållandet är i kraft. Eventuella ärenden i anslutning till hyresavtalet som man kommit överens om att förmedlingsrörelsen ska sköta bör också skrivas in i hyresavtalet eller i en bilaga till det (t.ex. förvaring av säkerheten, mottagande av uppdrag, meddelande om hyreshöjningar och mottagning av skriftliga anmälningar om brister i lägenheten).

Förmedlingsrörelsen bör fästa parternas uppmärksamhet vid villkoret om höjning av hyran för undvikande av eventuella tvister. Grunden för hyreshöjningen (t.ex. levnadskostnadsindexet, belopp i procent) och tidpunkten för höjningen ska framgå klart av villkoret. Om man vill att separata ersättningar som betalas utöver hyran (t.ex. vattenavgift) ska kunna ändras under avtalsperioden, ska även möjligheten att göra dessa justeringar fastställas uttryckligen i avtalet. Justeringar kan bindas till exempel till husbolagets beslut om storleken på avgifterna.

Det rekommenderas att man i hyresavtalet också kommer överens att hyresgästen förutsätts teckna en hemförsäkring med ansvarsförsäkring.

För att undvika oklarheter i fråga om utflyttningsdagen och för att säkerställa att parterna uppnår samförstånd kan man som informativt innehåll skriva in bestämmelsen i hyresavtalet (*Flyttningsdag är vardagen efter det att hyresförhållandet upphörde. Hyresgästen skall på flyttningsdagen ställa hälften av lägenhet till hyresvärdens förfogande samt följande dag överlåta hela lägenheten i hyresvärdens besittning*). Om flyttningsdagen kan man också avtala på ett sätt som avviker från lagen, till exempel så att flyttningsdagen är den dag hyresavtalet går ut, varvid lägenheten i sin helhet ska ställas tömd och städad till hyresvärdens förfogande.

När man avtalar om säkerheten är det viktigt att använda rätt term. Ett tryggt sätt är att använda den allmänna termen "säkerhet". I avtalet är det bra att skriva in att säkerheten är i kraft för att säkra alla förpliktelser som hör samman med hyresavtalet. Dessutom rekommenderas det att man i hyresavtalet anger när säkerheten senast ska ställas (t.ex. innan besittningsrätten till lägenheten överläts).

9.3 Annat att tänka på

Om besittningsrätten till bostaden överförs på hyresgästen i samband med ingåendet av hyresavtalet bör förmedlingsrörelsen se till att alla nycklar och eventuella koder till exempel för säkerhetssystem överlämnas till hyresgästen samtidigt.

Antalet nycklar som överläts till hyresgästen i samband med överlåtelsen av besittningen bör antecknas i hyresavtalet eller i en separat handling.

Förmedlingsrörelsen ska se till att parterna i hyresavtalet undertecknar det.

9.3.1 Granskningar av bostaden

Förmedlingsrörelsen ska fästa parternas uppmärksamhet vid att granskningarna av bostaden när hyresförhållandet börjar och slutar ska göras dokumenterat och redogöra för betydelsen av granskningarna till exempel med hänsyn till skadeståndsansvaret.

9.3.2 Reklamation kring ett hyresavtal

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 reklamationen gäller relationen mellan hyresvärden och hyresgästen, kan förmedlingsrörelsen inte agera som ombud för någondera parten eller som konfliktlösare. Om hyresgästen vänder sig till förmedlingsrörelsen i frågor som gäller fel på hyresobjektet ska förmedlingsrörelsen påminna hyresgästen om att en reklamation alltid ska göras skriftligen direkt till hyresvärden, med rätt innehåll och snarast möjligt efter att hyresgästen upptäckte felet. Läs mer i 1.7.1 om förmedlingsrörelsens rätt att lämna ut parternas personuppgifter till varandra om en tvist uppkommer.

Förmedlingsrörelsen ska också redogöra för olika tvistlösningsmetoder (konsumenttvistenämnden, tingsrätten) och de kostnadsrisker som hänför sig till vissa av dessa. Förmedlingsrörelsen ska uppmuntra parterna till förlikning, men vid behov uppmana parterna att skaffa expert hjälp.

10. UPPDATERING AV ANVISNINGEN

Denna anvisning publiceras och träder i kraft 12.9.2023. Anvisningen ersätter den anvisning om god hyresförmedlingssed som lagutskottet vid Centralförbundet för Fastighetsförmedlingen r.f. (KVKL) gav ut 9.10.2020.

Följande aktörer har medverkat i uppdateringen av denna uppdatering av anvisningen:

Lagutskottet vid Centralförbundet för Fastighetsförmedlingen r.f.

Marianne Palo	Lakiasiaintoimisto Palo & Co Oy, utskottets ordförande
Petri Keskitalo	Properta Asianajotoimisto Oy, representant för Finlands Advokatförbund, utskottets vice ordförande
Tiina Aho	Finlands Fastighetsmäklare rf (SKVL)
Peter Juslin	RE/MAX Finland
Sari Kantele	SP-Hem
Harriet Rydberg	Procopé & Hornborg Asianajotoimisto Oy, representant för Aktia Fastighetsförmedling Ab
Sanna Suni	Kiinteistömaailma Oy
Taru Vesterberg	OP
Panu Koskimäki	Huoneistokeskus Oy / Retta Group
Tuomas Viljamaa	Fastighetsförmedlingsbranschens Centralförbund r.f. (KVKL)
Heli Yli-Kauppila	Centralförbundet för Fastighetsförmedlingen, utskottets sekreterare

I uppdateringen av anvisningen har därtill medverkat:

Timo Metsola	Vuokraturva Oy, företrädare för hyresförmedlingsutskottet vid Finlands Fastighetsmäklare rf (ordförande för nämnda utskott)
---------------------	---

Anvisningen har kommenterats av följande:

Hyresförmedlingsutskottet vid SKVL
Regionförvaltningsverken
Suomen Vuokranantajat ry
Vuokralaiset VKL ry

Copyright © 2023 Centralförbundet för Fastighetsförmedlingen