Anvisning om god förmedlingssed

1.10.2024



Centralförbundet för Fastighetsförmedlingen

VI FÖLJER GOD FÖRMEDLINGSSED
Centralförbundet för Fastighetsförmedlingen

Sisällys

Anvisning om god förmedlingssed 1

1.10.2024 1

GOD FÖRMEDLINGSSED 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 4
1.5 Konfidentialitet 4
1.6 Arkivering 5
1.7 Dataskydd 6
1.7.1 Behandling av personbeteckningar och identifikationsuppgifter i förmedlingsrörelsen 6
1.7.2 Spärrmarkering 7

2. MARKNADSFÖRING AV FÖRMEDLINGSTJÄNSTER 8

2.1 Lagstiftning och tillsyn 8
2.2 Annonsering om att det finns köpare färdigt 8
2.3 Marknadsföring till privatsäljare 8
2.4 Annonsering som innehåller sålda och reserverade objekt samt referenser 9
2.4.1 ”Såld”, ”reserverad” och andra märkningar 9
2.4.2 Referenser i marknadsföringen 10
2.5 Prisinformation om förmedlingstjänsten 10

3. UPPDRAGSAVTAL 12

3.1 Formen på uppdragsavtal 12
3.2 Innehållet i ett uppdragsavtal 12
3.3 Uppdragsavtalets varaktighet 13
3.4 Hemförsäljning 13
3.5 Distansförsäljning 14
3.6 Uppdragsgivarens rätt att säga upp uppdragsavtalet 14
Uppsägning på grund av förändrade förhållanden 15
3.7 Uppdragsgivarens rätt att häva uppdragsavtalet 15
3.8 Förmedlingsrörelsens rätt att säga upp/häva uppdragsavtalet 15
3.9 Förmedlingsarvode och andra kostnader som uppdragsgivaren ska betala 16
3.10 Retroaktivt arvode 16
3.11 Affär för egen räkning och särskilt intresse 17
3.12 Ett verkligt uppdragsavtal 18

4. AVTAL OM KÖPUPPDRAG 19

4.1 Allmänt om köpuppdragsavtal 19
4.2 Upplysningsplikt gentemot uppdragsgivaren 19
4.3 Marknadsföring 19
4.4 Skyldighet att kontrollera information 20
4.5 Förhandling om köpet/upplysningsplikt gentemot köparen 20
4.6 Anbudsförfarande 20
4.7 Köpslut 21
4.8 Förmedlingsarvode 21
4.9 Retroaktivt arvode 22
4.10 Efter köpslutet 22

5. ATT SKÖTA ETT FÖRMEDLINGSUPPDRAG 24

5.1 Omsorgsplikt 24
5.2 Upplysningsplikt gentemot uppdragsgivaren 24
5.2.1 Allmänt om skyldigheten att lämna information till uppdragsgivaren 24
5.2.2 Uppskattning av priset 25
5.2.3 Uppskattad försäljningstid i medeltal 25
5.2.4 Skattepåföljder 26
5.2.5 Eventuella andra omständigheter för vilka ska redogöras för uppdragsgivaren 26
5.2.6 Styling och virtuell modifiering av bostäder som är till salu 27
5.3 Rätt säljare och uppdragsgivare 27
5.3.1 Makens eller makans samtycke 27
5.3.2 Säljaren är ett dödsbo 28

5.3.3 Intressebevakning ... 30
5.3.4 Intressebevakningsfullmakt ... 30
5.3.5 Eventuell avsaknad av rättshandlingsförmåga ... 30
5.3.6 Säljaren är ett företag, en förening eller en stiftelse ... 30
5.4 Förvaring av nycklarna till ett objekt ... 30

6. UTREDNING AV OBJEKTET/FÖRMEDLINGSRÖRELSENS SKYLDIGHET ATT KONTROLLERA INFORMATION ... 31

6.1 Allmänt om skyldigheten att kontrollera information ... 31
6.2 Skyldigheten att kontrollera information i praktiken ... 31
6.3 Intervju med uppdragsgivaren – redogörelsebilaga ... 31
6.4 Syn ... 32
6.5 Inhämtande av handlingar och utredningar ... 32
6.5.1 Handlingar och utredningar som gäller bostadsaktier ... 33
6.5.1.1 Disponentintyg ... 33
6.5.1.2 Aktiebok eller ett utdrag ur den ... 34
6.5.1.3 Aktielägenhetsutskrift ... 34
6.5.1.4 Energicertifikat ... 35
6.5.1.5 Bolagsordning ... 35
6.5.1.6 Bokslutshandlingar ... 35
6.5.1.7 Budget ... 35
6.5.1.8 Redogörelse för underhållsbehov ... 35
6.5.1.9 Husbolagets kommande renoveringar och en uppskattning av kostnaderna för dem ... 36
6.5.1.10 Planritning ... 36
6.5.1.11 Utredningar över byggnadernas skick som gjorts i bolaget ... 36
6.5.1.12 Övriga avtal ... 36
6.5.1.13 Uppgifter om planläggning ... 37
6.5.1.14 Utredning om eventuell pantsättning av aktierna ... 37
6.5.1.15 Hyresavtal för rum ... 37
6.5.1.16 Insolvenssäkerhet vid affär om en begagnad bostad ... 37
6.5.1.17 Nyproduktion ... 37
6.5.1.18 Övriga utredningar ... 38
6.5.1.18.1 Utredning av ytan ... 38
6.5.1.18.2 Utförda ändringsarbeten ... 40
6.5.1.18.3 Små bostadsaktiebolag ... 40
6.5.1.18.4 Gruppbyggda objekt ... 41
6.5.1.18.5 Stora bolagslåneandelar ... 41
6.5.1.18.6 Hyrestomt med s.k. valfri inlösningsrätt ... 41
6.5.2 Dokument och utredningar som gäller fastigheter ... 41
6.5.2.1 Lagfartsbevis ... 41
6.5.2.2 Fastighetsregisterutdrag ... 42
6.5.2.3 Gravationsbevis ... 42
6.5.2.4 Övriga gravationer och servitut ... 42
6.5.2.5 Karta som visar objektets läge och områdets gränser ... 42
6.5.2.6 Ledningskarta eller liknande karta ... 43
6.5.2.7 Planritning (över en byggnad som är avsedd för bostadsbruk) ... 43
6.5.2.8 Planutdrag, planbestämmelser, kommunens byggnadsordning ... 43
6.5.2.9 Bygglovshandlingar ... 43
6.5.2.10 Energicertifikat, om ett sådant krävs ... 44
6.5.2.11 Protokoll över inspektion av oljecistern ... 45
6.5.2.12 Eventuella utredningar om vattenförsörjningssystem ... 45
6.5.2.13 Planering, utredning, användnings- och underhållsinstruktioner beträffande avloppssystemet ... 45
6.5.2.14 Eventuellt avtal om delning av besittning/samregleringsavtal ... 46
6.5.2.15 Anslutningsavtal ... 46
6.5.2.16 Övriga avtal ... 46
6.5.2.17 Uppgifter om pantsättning ... 46
6.5.2.18 Uppvärmningskostnader ... 47
6.5.2.19 Tillandning ... 47
6.5.2.20 En bostadsbyggnads yta ... 47
6.5.2.21 Vägförbindelse till fastigheten ... 49
6.5.2.22 Kommunens förköpsrätt ... 49
6.5.2.23 Statens förköpsrätt ... 49
6.5.2.24 Tillståndsförfarande som gäller köpare från stater utanför EU- och EES-området ... 49
6.5.2.25 Aktörer som ger tilläggsuppgifter ... 49
6.5.3 Handlingar och utredningar som gäller arrenderätt med byggnader ... 50
6.5.4 Utredningar om konditionen ... 50
6.5.5 Asbestkartläggning ... 51
6.5.6 Fotografering och videoinspelning ... 51

6.6 Särskild skyldighet att kontrollera information/särskild utredningsskyldighet ... 52
6.7 Rättelse av information ... 52

7. MARKNADSFÖRING AV OBJEKT ... 53

7.1 Allmänt om marknadsföring ... 53
7.1.1 Vilseledande marknadsföring ... 53
7.1.2 Marknadsföring av nyproduktion på nätet ... 53
7.1.3 Mark och entreprenadavtal som föremål för en affär ... 53
7.2 Annonsering ... 54
7.3 Broschyr ... 55
7.3.1 Uppgifter i broschyren ... 55
7.3.2 Delgivande av broschyren till uppdragsgivaren ... 56
7.4 Visning ... 56
7.4.1 Handlingar som ska finnas till påseende vid en visning ... 56
7.4.2 Att beakta då en visning ordnas ... 57
7.4.3 Beslut om köp utan besiktning av objektet på ort och ställe ... 58

8. FÖRHANDLINGAR OM EN AFFÄR ... 59

8.1 Upplysningsplikt gentemot köparen ... 59
8.2 Upplysningsplikt gentemot säljaren ... 61
8.3 Affär för egen räkning eller annat särskilt intresse att bevaka ... 62
8.4 Rättelse av information ... 62
8.5 Osäker information ... 62

9. ANBUDSFÖRFARANDE ... 63

9.1 Allmänt om anbudsförfarandet ... 63
9.1.1 Köpeanbud på bostadsaktie ... 64
9.1.2 Anbud på och föravtal om en fastighet ... 64
9.1.3 Anbud på en arrenderätt med byggnader ... 65
9.2 Flera överlappande anbud ... 65
9.2.1 Allmänt ... 65
9.2.2 Flera överlappande anbud på en bostadsaktie eller arrenderätt ... 66
9.2.2.1 Flera spekulanter, köpeanbud utan handpenning ... 66
9.2.2.2 Ett nytt anbud lämnas efter att ett anbud utan handpenning har tagits emot ... 66
9.2.2.3 Ett nytt anbud lämnas efter att ett anbud utan handpenning har godkänts ... 66
9.2.2.4 Ett nytt anbud lämnas efter att säljaren har gett ett motanbud ... 67
9.2.3 Flera överlappande anbud på en fastighet ... 67
9.2.3.1 Flera spekulanter, köpeanbud utan handpenning ... 67
9.2.3.2 Ett nytt köpeanbud lämnas efter att ett anbud utan handpenning har tagits emot ... 67
9.2.3.3 Ett nytt anbud lämnas efter att ett anbud med eller utan handpenning har godkänts ... 67
9.2.3.4 Ett nytt anbud lämnas efter att säljaren har gett ett motanbud ... 68
9.2.3.5 Situationer där man har ingått ett formbundet föravtal enligt jordabalken ... 68
9.2.4 Villkorligt godkännande av ett villkorligt anbud ... 68

10. KÖPSLUT ... 71

10.1 Före köpslutet ... 71
10.1.1 Förberedelser inför köpslutet ... 71
10.1.2 Förberedelser inför köpslutet vid köp av en bostadsaktie ... 72
10.1.3 Förberedelser inför köpslutet vid köp av fastighet ... 74
10.1.4 Förberedelser inför köpslutet vid köp av arrenderätt med byggnader ... 75
10.2 Upprättande av köpebrev ... 75
10.3 Köpslut ... 76
10.3.1 Allmänt om köpslutet ... 76
10.3.1.1 Förmedlingsrörelsens representant som befullmäktigad ... 77
10.3.2 Köpslut som gäller bostadsaktie ... 77
10.3.3 Köpslut som gäller fastigheter och arrenderätter med byggnader ... 78
10.3.3.1 Överföring av elektroniska pantbrev ... 78
10.3.4 Överenskommelse om betalning av köpesumman ... 79
10.3.5 Annat att tänka på ... 81
10.4 Efter köpslutet ... 81
10.4.1 Åtgärder efter köpslutet vid köp med betalningsvillkor ... 81
10.4.2 Åtgärder efter köpslutet vid köp av bostadsaktie ... 81
10.4.3 Inlösningsklausul ... 82

11. TVISTER SOM GÄLLER ANBUD, HANDPENNING OCH KÖP ... 85

UPPDATERING AV ANVISNINGEN ... 86

GOD FÖRMEDLINGSSED

Förmedlingslagstiftningen innehåller bestämmelser om att god förmedlingssed ska iakttas i all förmedlingsverksamhet. Lagen innehåller inte närmare definitioner om vad som avses med god förmedlingssed i praktiken. God förmedlingssed är en flexibel norm som utformas kontinuerligt. Förmedlingsseden påverkas av domstolsbeslut, Konsumenttvistenämndens (KTN, tidigare KNN) rekommendationer, myndigheternas (bl.a. regionförvaltningsverken, Konkurrens- och konsumentverket, Dataombudsmannen) anvisningar och etablerad praxis i branschen. Nya förfaringssätt och värderingar har också effekter för vad som ska betraktas som god förmedlingssed. Anvisningen om god förmedlingssed skildrar följaktligen den syn på god förmedlingssed som lagutskottet vid Centralförbundet för Fastighetsförmedlingen lagutskottet vid Centralförbundet för Fastighetsförmedlingen (nedan Centralförbundet) har vid var publikationstidpunkt. Denna anvisning tillämpas på konsumenter som anlitar tjänster som tillhandahålls av en förmedlingsrörelse antingen som uppdragsgivare eller som motpart till uppdragsgivaren.

I denna anvisning behandlas endast god förmedlingssed som ska iakttas i fastighetsförmedlingsverksamheten. Lagutskottet har dessutom utarbetat en separat anvisning om god förmedlingssed som ska iakttas vid hyrning (god hyresförmedlingssed).

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 Centralförbundets webbplats https://kiinteistonvalitysala.fi/sv/.

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 skyldighet som i lag ålagts förmedlingsrörelsens ansvariga föreståndare förutsätter att föreståndaren de facto har direkt möjlighet att styra och övervaka verksamheten samt ingripa i missförhållanden. Den ansvariga föreståndaren ska vara en myndig och pålitlig person som inte är i konkurs och vars handlingsbehörighet inte har begränsats. Förmedlingsrörelsens ansvariga föreståndare ska ha påvisat sin yrkeskompetens (AFM-behörighet) med ett fastighetsmäklarprov.

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

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

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

Lagen gäller sådan förmedling av ovan angivna objekt som sker i Finland, oberoende av om objekten 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 förmedlingsuppdrag i anställning hos förmedlingsrörelsen och vid varje verksamhetsställe har den yrkeskompetens som avses i lagen (i regel AFM, läs mer nedan). Den ansvariga föreståndaren ska även se till att andra personer som medverkar i förmedlingsverksamheten har tillräcklig yrkeskunskap för uppgiften. Om förmedlingsrörelsen till exempel 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 dess bolagsmän och till ett kommanditbolags ledning dess ansvariga bolagsmän.

Förmedlingsuppgifter kan inte ges ut för att skötas av andra än av dem som är anställda hos förmedlingsrörelsen. Som förmedlingsuppgifter kan betraktas bl.a. att ingå uppdragsavtal, fastställa priset/hyran för objekt, marknadsföra objekt, hålla visningar, lämna ut uppgifter om objekt till potentiella köpare/hyrestagare, ta emot bud, upprätta avtal som gäller objekt och i övrigt hjälpa parterna att ingå avtal.

Som utförande av förmedlingsuppgifter betraktas emellertid inte t.ex. enbart att utföra fotograferings- eller stylingstjänster. Utförande av enbart administrations- eller kontorsuppgifter betraktas inte heller som om 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 föremedlingsrörelsens 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 handpenningar, överlåtelseskatter, delar av köpesumman som betalats vid köpslutet och avtalsviten 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. Handpenning som omvandlats till förmedlingsarvode ska utan dröjsmål överföras bort från kundmedelskontot. Om en tvist uppstår mellan uppdragsgivaren och köparen om återbetalningen av handpenningen, har förmedlingsrörelsen rätt och skyldighet att förvara handpenningen på sitt kundmedelkonto tills tvisten avgjorts genom lagakraftvunnen dom eller förlikning.

Bestämmelserna i lagen om penningtvätt ska tas i beaktande när medel återbetalas. För att minimera risken för penningtvätt rekommenderas det att man undanber sig en situation där köpesumman i sin helhet överförs till förmedlingsrörelsens kundmedelskonto.

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 om penningtvätt. Förmedlings–rörelsen 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. Förmedlingsrörelsen ska också utarbeta en riskbedömning för att identifiera och bedöma risker med anknytning till penningtvätt och finansiering av terrorism.

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 Centralförbundet utarbetat en allmän branschanvisning om identifiering av kunden, förhindrande av penningtvätt och av finansiering av terrorism samt iakttagande av sanktioner. 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 ges exempel på vad som anses höra till förmedlingsrörelsens sekretesskyldighet. Läs om undantaget för RFV:s del ovan i 1.2.

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

Information som gäller uppdragsgivarens person och verksamhet är konfidentiell information. Utan uppdragsgivarens samtycke får man t.ex. inte berätta orsaken till försäljningen (såsom arbetslöshet, äktenskapsskillnad), uppdragsgivarens yrke, uppdragsavtalets innehåll eller omständigheter som hör samman med uppdragsgivarens ekonomiska situation (ett undantag utgörs av konstaterad solvens hos säljaren, mer om detta nedan i 8.1). Förmedlingsrörelsen har rätt men inte skyldighet att berätta hur länge ett objekt har varit till salu.

Ett uppdragsavtal med tillhörande redogörelsebilaga är ett avtal mellan en uppdragsgivare och en förmedlingsrörelse och man får inte ge en kopia eller avskrift av avtalet till någon annan om inte uppdragsgivaren ger tillstånd till detta. Förmedlingsrörelsen kan dock lämna ut en kopia över eller

utdrag ur ett uppdragsavtal för att visa att ett uppdragsavtal existerar eller för att få uppgifter med stöd av fullmakten i uppdraget till t.ex. en disponent, en bank, ett elverk, ett vattenverk eller ett vattenandelslag. 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 t.ex. priset och uppgifter om arvodet. Parterna i uppdragsförhållandet, objektet och giltighetstiden ska emellertid framgå av avtalet.

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

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

Mer ingående anvisningar om dataskydd finns i 1.7.

1.6 Arkivering

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

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

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

Enligt 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 den rapporteringsskyldigas eller dess anställdas rättigheter. Behovet av att fortsatt bevara uppgifterna och handlingarna ska granskas senast tre år efter den senaste granskningen. En anteckning ska göras om granskningen och dess tidpunkt. Förmedlingsrörelsen ska dessutom fästa särskild uppmärksamhet vid att de uppgifter och 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 är skyldiga att iaktta EU:s allmänna dataskyddsförordning när de behandlar personuppgifter. Den nationella dataskyddslagen preciserar den allmänna dataskydds-förordningen. Förmedlingsrörelsen bör känna till innehållet i dataskyddsförordningen och dataskyddslagen samt säkerställa att företaget iakttar tillbörliga förfaringssätt för behandling av personuppgifter.

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, bilens registernummer, ett foto på personen och geografisk information om en fastighet. Således omfattar personuppgifter mycket mer än bara personbeteckningen.

Behandling av personuppgifter betyder t.ex. att man samlar in, förvarar, använder, överför och lämnar ut personuppgifter. För att personuppgifter ska kunna behandlas måste det finnas en lagenlig grund för behandlingen. Lagenliga grunder för behandlingen är bland annat personens samtycke, ett behov med anknytning till fullgörande av ett avtal, en lagstadgad skyldighet eller den personuppgiftsansvariges eller en tredje parts berättigade intresse.

Förmedlingsrörelsen ska vid behov dölja personuppgifter på handlingar som skickas till personer som är intresserade av objektet i anbudsskedet eller innan dess. Detta kan vara nödvändigt särskilt om handlingarna innehåller personuppgifter om andra än säljaren (t.ex. avtal om delning av besittning, hyresavtal). Läs mer om vilka uppgifter som ska döljas i 1.7.1 och 8.1.

Centralförbundet har publicerat en dataskyddsanvisning för förmedlingsrörelser. Anvisningen finns på adressen 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.

När förmedlingsrörelsen får en handling som innehåller en personbeteckning ska rörelsen 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 t.ex. till disponenten, en bank, ett elbolag, vattenverket eller ett vattenandelslag ska förmedlingsrörelsen dölja de identifikationsuppgifter om kunden som samlas in med stöd av penningtvättlagen (t.ex. 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, avtal om delning av besittning eller annan handling som skickas till spekulanter i budskedet eller tidigare.

- När ett köpeanbud tas på en pappersblankett första gången ska utöver de andra uppgifterna om köparen alltid också antecknas köparens personbeteckning, om den inte fås på annat sätt, såsom från en kopia av identitetsbeviset. Om personbeteckningen har antecknats i köpeanbudet ska den döljas innan köpeanbudet förmedlas till säljaren. Om köpeanbudet tas emot i annan skriftlig eller elektronisk form (t.ex. per e-post) och anbudet innehåller köparens personbeteckning, ska den tas bort eller döljas innan anbudet förmedlas vidare till säljaren. Om ett köpeanbud tas emot elektroniskt signerat och köparens personbeteckning syns automatiskt på det formulär som systemet har skapat ska personbeteckningen tas bort eller döljas innan anbudet förmedlas vidare till säljaren. Identifikationsuppgifterna om den handling som använts för att kontrollera köparens identitet ska också döljas i anbudet.
- Om säljaren är ett dödsbo och köparen ska ges tillfälle att ta del av bouppteckningshandlingen innan köparen ger sitt köpeanbud (läs mer om detta i 8.1) ska alla personbeteckningar i bouppteckningshandlingen döljas. Samma gäller även eventuella släktutredningar och ämbetsbevis.

En handling där inga uppgifter har dolts ska emellertid ges till den som lämnar ett köpeanbud efter att anbudet har godkänts, senast i samband med köpslutet (läs vad som gäller för bouppteckningshandlingar i 8.1). Om det slutliga köpet inte genomförs och säljaren och köparen råkar i gräl med varandra (t.ex. om huruvida den part som vägrar att genomföra köpet ska betala avtalsvite) har förmedlingsrörelsen rätt att på begäran lämna ut partens personbeteckning till den andra parten, även personbeteckningen, om det är nödvändigt för att yrkanden vid 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 bör e-postmeddelandet skickas krypterat eller över en skyddad förbindelse.

Personbeteckningarna för parterna vid ett köp bör antecknas på köpebrevet för att individualisera parterna.

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 köpebrevet och kan efter behov vidarebefordras från förmedlingsrörelsen t.ex. till myndigheter, som regionförvaltningsverken, och banker.

Personbeteckningen för en kund som har spärrmarkering ska registreras på samma sätt i förmedlingssystemet och antecknas i köpebrevet. 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 registret. När en specificerad tjänst marknadsförs till ett visst pris ska förmedlingsrörelsen ange sin geografiska adress. Därtill ska förmedlingsrörelsen ange företags- och organisationsnumret på sin webbplats.

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

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

2.2 Annonsering om att det finns köpare färdigt

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

2.3 Marknadsföring till privatsäljare

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

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

2.4 Annonsering som innehåller sålda och reserverade objekt samt referenser

2.4.1 ”Såld”, ”reserverad” och andra märkningar

Att utannonsera ett objekt med märkningen ”Såld”, ”Reserverad” eller motsvarande märkningar är inte förenligt med god förmedlingssed. Var marknadsföringen sker har ingen betydelse. Inte heller i sociala medier (t.ex. inlägg på Facebook eller Instagram) är det förenligt med god förmedlingssed att använda märkningarna ”Såld”, ”Reserverad” eller motsvarande (läs dock vad som konstaterats om referensmarknadsföring i 2.4.2). Märkningar som t.ex. ”Såld”, ”Reserverad” eller motsvarande ska inte användas ens i följande situationer:

En förmedlingsrörelse har ett köpeanbud med handpenning vilket inte har godkänts

Om en förmedlingsrörelse har tagit emot ett köpeanbud med handpenning, får den inte ta emot andra anbud på samma objekt. Om förmedlingsrörelsen inte kan ta emot nya anbud får den inte heller marknadsföra objektet aktivt t.ex. genom att ordna visningar.

Om en annons om ett objekt efter mottagandet av ett köpeanbud med handpenning fortfarande är på nätet, ska annonsen förses med en anteckning om att ett köpeanbud med handpenning har mottagits. Det rekommenderas att annonsen också förses med ett omnämnande om att förmedlingsrörelsen tills vidare inte kan ta emot nya köpeanbud om objektet och inte heller ordna visningar. Nya anbud kan tas emot först då handpenningen har återställts till anbudsgivaren eller då det står klart att handpenningen blir hos uppdragsgivaren.

Om förmedlingsrörelsen redan hunnit lämna in annonsen t.ex. till en dagstidning och först därefter tar emot ett köpeanbud med handpenning, ska objektet förses med en märkning om att ett köpeanbud med handpenning har mottagits.

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

Om en förmedlingsrörelse har tagit emot ett köpeanbud med ett villkor om standardersättning, får rörelsen ta emot andra anbud på samma objekt tills dess att anbudet har godkänts. Då kan objektet marknadsföras t.ex. med tilläggsuppgiften ”Köpeanbud har mottagits”. Det är emellertid inte nödvändigt att använda en sådan anteckning. Däremot är det förbjudet att annonsera ut objektet med märkningen ”Såld”.

Parterna har avtalat om att göra en affär

Om parterna har avtalat om att göra en affär, t.ex. på så sätt att ett köpeanbud på ett objekt har godkänts, får förmedlingsrörelsen inte ta emot nya anbud. Inte ens i en situation där budgivaren har lämnat ett villkorligt köpeanbud (förutsättning för affären är t.ex. att en egen bostad säljs eller att kandidaten beviljas ett lån) som uppdragsgivaren har godkänt utan rätt att fortsätta att sälja objektet, får förmedlingsrörelsen ta emot nya köpeanbud. I ovan nämnda situationer är det inte heller tillåtet att fortsätta marknadsföringen av objektet. Det är även förbjudet att annonsera ut objektet med märkningen ”Såld”.

Om en försäljningsannons över ett objekt redan har hunnit lämnas in till en dagstidning och köpeanbudet godkänns först därefter, ska man i första hand sträva efter att få bort annonsen redan innan den publiceras. Om det är omöjligt att ta bort objektet, eller om det medför oskäligt stora kostnader, ska objektet förses med anteckningen ”Köpeanbud har godkänts”.

Om budgivaren har lämnat ett villkorligt köpeanbud (säljaren förbehåller sig rätten att fortsätta att marknadsföra och sälja objektet samt godkänna andra köpeanbud) har förmedlingsrörelsen

rätt att marknadsföra objektet normalt och att ta emot nya köpeanbud. Läs mer om villkorligt godkännande av villkorligt anbud i 9.2.4.

Bostaden är såld

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

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

Märkningen ”Såld” tillåts undantagsvis i följande situationer

I en exceptionell situation kan det gå så, att en försäljningsannons redan har lämnats in t.ex. till en dagstidning och att ett köpeanbud godkänns och köpet genomförs först därefter. Om det då är omöjligt att avlägsna annonsen eller om det föranleder oskäligt höga kostnader, bör objektet undantagsvis en synlig ”Såld”-märkning i annonsen. Om det är möjligt att avlägsna annonsen till rimliga kostnader ska förmedlingsrörelsen avlägsna objektet från sin annons.

Märkningen ”Reserverad” tillåts undantagsvis i följande situationer

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

2.4.2 Referenser i marknadsföringen

Förmedlingsrörelsen kan hänvisa till tidigare sålda objekt vid marknadsföringen av sina tjänster (referensmarknadsföring). Att annonsera objekt med märkningen ”Köpeanbud godkänt” i syfte att marknadsföra den egna verksamheten är dock inte förenligt med god förmedlingssed. Förmedlingsrörelsen kan skapa en lista på sålda objekt eller endast visa ett eller flera sålda objekt i en annons. Då ska det framgå klart av annonsen att objektet eller objekten har sålts. Rörelsen ska skaffa skriftiga samtycken (t.ex. per e-post) av såväl köparen som säljaren för sådan annonsering som avses ovan. I marknadsföringen ska objekt som är till salu och objekt som redan sålts hållas skilt från varandra. Det som sagts i detta kapitel gäller all marknadsföring oavsett om den sker i sociala medier, på internet eller i en tidning. Om det inte är möjligt att i sociala medier hålla isär objekt som är till försäljning och sålda objekt, är det tillräckligt om det av varje inlägg klart framgår om det handlar om ett objekt som är till försäljning eller ett objekt som redan sålts.

2.5 Prisinformation om förmedlingstjänsten

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

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.

I fråga om procentbaserade arvoden ska det av annonsen dessutom framgå vilket belopp förmedlingsarvodet tas ut på (köpesumman eller den skuldfria köpesumman). Läs mer i 5.2.2 om vad som avses med olika pristermer. Förkortningar kan användas under förutsättning att de är tillräckligt tydliga och begripliga.

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

”Förmedlingsarvodet är X % av den skuldfria köpesumman”

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

”Förmedlingsarvodet är X % av den skuldfria köpesumman, minimiarvodet är X euro”

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

”Förmedlingsarvodet är X % av den skuldfria köpesumman + kostnader, högst X euro”

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

”Förmedlingsarvodet är X % av den skuldfria köpesumman. Om ingen affär uppkommer, är ersättningen för kostnader högst X euro”

Det är inte tillåtet att meddela priset på förmedlingstjänsten med uttrycket ”från”, t.ex. ”Förmedlingsarvoden från X %”. Däremot kan priset på förmedlingstjänsten anges t.ex. så här: ”Förmedlingsarvode bostadsaktier X %, fastigheter X %, minimi X euro eller enligt överenskommelse”. Då kan man avtala fritt om beloppet av förmedlingsarvodet.

Om förmedlingsrörelsen marknadsför avgiftsfri prisvärdering ska den som begär värderingen klart meddelas att det enbart handlar om en prisvärdering med tanke på försäljning, inte ett egentligt skriftligt utlåtande om värdet (värderingsbrev).

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 bilaga 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 redogörelsebilagan inte ännu har ifyllts, men marknadsföringen av objektet får inte inledas förrän redogörelsebilagan har ifyllts på tillbörligt sätt.

Enligt förmedlingslagen är det möjligt att ingå ett elektroniskt uppdragsavtal på så sätt att avtalsvillkoren inte kan ändras ensidigt och att de förblir tillgängliga för uppdragsgivaren. Om ett avtal ingås på elektronisk väg ska uppdragsgivaren ha möjlighet att skriva ut eller spara det. 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 kan förmedlingsrörelsen inte åberopa ett muntligt avtal. Det ligger i förmedlingsrörelsens intresse att skriftligen avtala om alla villkor i uppdragsavtalet.

Så länge förmedlingsavtalet är i kraft kan dock parterna avtala om ändringar i priset på förmedlingsobjektet och andra avtalsvillkor som gäller förmedlingsobjektet på andra sätt. Det är ändå bra att bevisligen (t.ex. skriftligen eller per e-post) avtala om ändringar av priset, betalningsvillkoren eller tidpunkten för när objektet blir ledigt, eftersom förmedlingsrörelsen då har bevis för att innehållet i avtalet har ändrats.

3.2 Innehållet i ett uppdragsavtal

Ett uppdragsavtal innehåller bl.a. grundläggande uppgifter om bostaden som ska förmedlas och om säljarna. Det fastställer även avtalslängden, förmedlingsrörelsens rätt till arvode vid olika situationer och förmedlingsrörelsens rätt att ta emot handpenning.

Förmedlingslagen förutsätter att namnet på den som sköter ärendet ska nämnas i uppdragsavtalet. Förmedlingsuppgifter i anslutning till uppdraget kan skötas även av andra anställda hos förmedlingsrörelsen endast om detta har överenskommits separat i uppdragsavtalet.

I uppdragsavtalet är det dessutom bra att komma överens om marknadsföringen av objektet och marknadsföringssätten (internet, tidningar, visningar), marknadsplatserna (t.ex. förmedlingsrörel-

sens webbplats), med vilken intensitet och frekvens marknadsföringsåtgärderna ska vidtas samt förmedlingsrörelsens rätt att fotografera objektet och använda bildmaterialet under uppdraget och efter uppdragets slut.

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

Ett uppdragsavtal eller dess bilaga ska innehålla uppdragsgivarens redogörelse för objektets egenskaper. Denna redogörelse finns i allmänhet på själva avtalsblanketten eller i en separat bilaga till avtalet. Redogörelsebilagan behandlas mer ingående i kapitel 6.3.

3.3 Uppdragsavtalets varaktighet

Parterna ska alltid avtala om uppdragsavtalets giltighetstid. Enligt lagen får ett uppdragsavtal vara i kraft i högst fyra månader i taget. 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 uppdragsgivaren ges förhandsinformation om tjänsten såsom förutsätts i konsumentskyddslagen, ångeranvisningen och -blanketten samt en kopia av avtalet. Exempelvis kan förhandsuppgifter lämnas t.ex. på uppdragsavtalsblanketten. Uppdragsgivaren har därvid 14 dagar på sig att frånträda det ingångna avtalet utan att behöva ange orsaken. Uppdragsgivaren ska meddela att han eller hon utnyttjar ångerrätten på ångerblanketten eller i något annat meddelande där viljan att ångra avtalet tydligt framgår.

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

Bestämmelserna om hem- och distansförsäljning och uppdragsgivarens 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 distansförsäljnings 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 eller flera 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 uppdragsgivare rätt att ångra avtalet inom 14 dagar efter att ha tagit emot bekräftelsen.

3.6 Uppdragsgivarens rätt att säga upp uppdragsavtalet

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

När det gäller formen på en uppsägning som görs av uppdragsgivaren har inga krav fastställts. Uppdragsgivaren kan säga upp avtalet till exempel per e-post eller till och med skriftligen. Om det

uppkommer en tvist om uppsägningen har gjorts eller inte ska uppdragsgivaren kunna påvisa att han eller hon har gjort den. Därför rekommenderas det att en uppsägning alltid ska göras skriftligen, till exempel per e-post.

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

Uppsägning på grund av förändrade förhållanden

Enligt lagen har uppdragsgivaren i vissa situationer rätt att säga upp ett gällande avtal med omedelbar verkan mitt under avtalsperioden oberoende av vad som har avtalats om uppsägning i avtalet. De orsaker som avses i lagen är väsentliga förändringar i förhållandena, främst i anknytning till arbete eller familjeliv. Orsakerna gäller till exempel att uppdragsgivaren insjuknar eller avlider, en nära anhörig eller en därmed jämförbar närstående person insjuknar eller avlider eller någon lag- eller myndighetsåtgärd.

Uppdragsgivaren har också rätt att säga upp uppdragsavtalet om avtalet av annan anledning som främst beror på uppdragsgivaren blir oskäligt oförmånligt eller oändamålsenligt. En uppdragsgivare kan ha rätt att säga upp ett uppdragsavtal t.ex. om han eller hon behöver förmedlingsobjektet för eget eller en anhörigs bruk, till följd av oväntade orsaker som knyter an till arbete eller familjeliv. När det gäller ett köpuppdrag kan en sådan annan orsak som avses i lagen vara t.ex. en permittering eller uppsägning, som avsevärt minskar uppdragsgivarens möjligheter att uppfylla de skyldigheter som följer av köpet eller hyresavtalet. Att börja studera eller arbeta på en annan ort kan också vara en orsak.

Denna exceptionella uppsättningsrätt har uppdragsgivaren eller uppdragsgivarens dödsbo tills uppdragsgivaren eller dödsboet har godkänt ett köpeanbud.

Vid en uppsägning har förmedlingsrörelsen inte rätt till något egentligt förmedlingsarvode. Då har förmedlingsrörelsen rätt att av uppdragsgivaren få ersättning för skäliga kostnader som medförts vid utförandet av de uppgifter som omfattats av uppdraget (t.ex. fotografering, annonser, broschyrer, införskaffande av handlingar och ordnande av 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 föremedlingsrörelse har begått ett fel vid utförandet av uppdraget har uppdragsgivaren rätt att häva uppdragsavtalet. En uppdragsgivare har dock inte en sådan rätt efter att han eller hon har godkänt ett köpeanbud som har lämnats på förmedlingsobjektet. Avtalet får inte hävas om felet är litet ur uppdragsgivarens synvinkel. Med anledning av ett fel kan en uppdragsgivare ha rätt att kräva 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 en uppdragsgivare utan motiverade grunder förhindrar en visning, ger felaktiga uppgifter eller försummar

att ge uppgifter som gäller skötseln av uppdraget. Innan ett avtal hävs ska förmedlingsrörelsen dock ge uppdragsgivaren en anmärkning om avtalsbrottet och dess påföljder. Uppdragsgivaren ska meddelas skriftligen om hävningen. Ett avtalsbrott kan också leda till skadeståndsskyldighet.

Båda parterna har dessutom rätt att häva ett uppdragsavtal 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 och andra kostnader som uppdragsgivaren ska betala

En förmedlingsrörelse ska alltid förfoga över ett gällande uppdragsavtal för att vara berättigad till ett förmedlingsarvode. Förmedlingsarvodet kan bara tas ut av uppdragsgivaren. Förmedlingsrörelsen har inte rätt till förmedlingsarvode för ett avtal som har slutits för förmedlingsrörelsens eller någon av dess anställdas räkning. Läs mer nedan i 3.11.

Förmedlingsrörelsen har rätt till förmedlingsarvode endast när ett köp kommer till stånd, om inte något annat har överenskommits i uppdragsavtalet.

Förmedlingsrörelsen kan avtala om att förmedlingsarvodet är procentbaserad och bunden till den skuldfria köpesumman. Procentsatsen för arvodet kan också fastställas så att den är högre ju högre den skuldfria köpesumman blir, dock så att procentsatsen inte kan stiga längre efter att den på försäljningsstatistik baserade uppskattningen/uppfattningen om den kommande, skuldfria köpesumman som förmedlingsrörelsen uppgivit i uppdragsavtalet har uppnåtts.

I uppdragsavtalet kan parterna komma överens om att uppdragsgivaren utöver förmedlingsarvodet också debiteras för andra kostnaderI avtalet kan man också komma överens om att uppdragsgivaren är skyldig att till förmedlingsrörelsen betala ersättningar för kostnader, även om uppdragsgivaren inte är skyldig att betala förmedlingsarvode. Om man kommer överens om kostnadsersättningar av det här slaget ska man samtidigt komma överens om maximibeloppet av den debitering som kan göras utifrån villkoret. Det bör dock märkas att beloppet i den slutliga fakturan ska grunda sig på de faktiska, specificerade kostnaderna, förutom om parterna har kommit överens om en fast ersättning.

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

Om två objekt, om vilka förmedlingsrörelsen har två skilda säljuppdrag, däremot byts sinsemellan, har förmedlingsrörelsen rätt till två förmedlingsarvoden och till de kostnader som man i vartdera uppdragsavtalet har fastställt att ska betalas av uppdragsgivaren.

3.10 Retroaktivt arvode

Ett undantag från kravet på ett gällande uppdragsavtal är förmedlingsrörelsens rätt till ett s.k. retroaktivt arvode. Ett uppdragsavtal kan omfatta ett villkor om förmedlingsrörelsens rätt till retroaktivt arvode i en situation där köpet uppstår efter att uppdragsavtalet har upphört att gälla och förmedlingsrörelsens åtgärder under den tid då uppdragsavtalet har varit i kraft väsentligt

har bidragit till att köpet har uppstått. Åtgärderna ska alltså ha ägt rum under den tid då än uppdragsavtalet var i kraft. Om förmedlingsrörelsen har gett en broschyr över bostaden, visat den och förhandlat om köp med en kund är det i allmänhet fråga om väsentligt bidragande till att affären genomförs. Enbart att kunden besöker en visning eller ges uppgifter om ett objekt gör inte att förmedlingsrörelsen har rätt till arvode efter avtalstidens utgång. Förmedlingsrörelsen har dock inte rätt till förmedlingsarvode för ett köp som har uppstått sex månader efter att uppdragsavtalet har upphört att gälla.

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

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

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

Det arvode som ska delas utgörs av det arvode som har överenskommits för den genomförda affären – så är det oberoende av om arvodet för den genomförda affären 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 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 dock att säljaren är skyldig att ersätta den första förmedlingsrörelsen med den uteblivna andelen av det arvode som parterna ursprungligen hade avtalat om.

3.11 Affär för egen räkning och särskilt intresse

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

Om en affär genomförs för förmedlingsrörelsens eller en av dess anställdas räkning är förmedlingsrörelsen inte berättigad till ett förmedlingsarvode. Det är inte förenligt med god förmedlingssed att göra sådana arrangemang där uppdragsgivarens motpart betalar ett förmedlingsarvode på uppdragsgivarens vägnar eller att säljaren vid ett försäljningsuppdrag får en köpesumma som motsvarar den riktiga köpesumman med avdrag för förmedlingsarvodet. Även om förmedlingsrörelsen på det ovan beskrivna sättet inte har rätt till förmedlingsarvode, kan rörelsen dock ha rätt att debitera kostnader om man i uppdragsavtalet har avtalat om att dessa kostnader ska betalas av uppdragsgivaren utöver arvodet.

Nära släktingar jämställs inte med anställda vid förmedlingsrörelsen. Släktskap kan dock vara ett sådant särskilt intresse som förmedlingsrörelsen ska bevaka och redovisa för uppdragsgivaren. 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 8.3.

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 förmedlingssed. 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 sälja objektet i egenskap av privatperson eller lämna objektet till försäljning hos en annan förmedlingsrörelse.

Likaså får en anställd vid en förmedlingsrörelse i regel 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 den närmaste kretsen i 8.3.

3.12 Ett verkligt uppdragsavtal

Ett uppdragsavtal ska vara verkligt för att uppdragsgivaren ska vara skyldig att betala förmedlingsarvodet. Med ett verkligt uppdragsavtal avses att förmedlingsrörelsen har en genuin avsikt att utföra förmedlingsarbete för uppdragsgivarens bästa. Uppdragsavtalet har således inte ingåtts i ett konstlat syfte enbart för få rätt att ta ut ett förmedlingsarvode.

Om en person som är intresserad av ett förmedlingsobjekt kontaktar förmedlingsrörelsen med anledning av en tidningsannons eller annan marknadsföring och gör affär är det klart att ett uppdragsavtal som ingåtts strax innan köpebrevet undertecknas inte är ett verkligt uppdragsavtal. Ett uppdrag är inte heller verkligt om förmedlingsrörelsen t.ex. kräver att köparen ingår ett köpuppdragsavtal i en situation där förmedlingsrörelsen har ett försäljningsuppdragsavtal för ett objekt som svarar mot köparens önskemål. Ett exempel på vad som inte är förenligt med god förmedlingssed är att ett villkor för att se ett visningsobjekt är att man ingår ett köpuppdragsavtal om det objekt som visas. Det inte heller förenligt med god förmedlingssed att ett villkor för att få se ett visningsobjekt är att den som är intresserad av objektet måste ingå ett avtal om försäljningsuppdrag om en egen bostad.

4. AVTAL OM KÖPUPPDRAG

4.1 Allmänt om köpuppdragsavtal

Ett köpuppdragsavtal ska upprättas i samma form som ett försäljningsuppdragsavtal, dvs. skriftligt eller elektroniskt så att avtalsvillkoren inte kan ändras ensidigt och så att de är tillgängliga för uppdragsgivaren (läs mer i 3.1). Bestämmelserna om formen på uppdragsavtalet gäller också en förlängning av ett avtal om köpuppdrag (läs mer i 3.3).

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

Bestämmelserna om hem- och distansförsäljning ska beaktas när man igår ett avtal om köpuppdrag (läs mer i 3.4 och 3.5). Förmedlingsrörelsen bör också beakta skyldigheterna i penningtvättslagen under hela den tid uppdraget pågår (bl.a. kundkontroll).

Uppsägning av ett köpuppdragsavtal behandlas i 3.6.

4.2 Upplysningsplikt gentemot uppdragsgivaren

Enligt förmedlingslagen har förmedlingsrörelsen skyldighet att ge uppdragsgivaren information. Alla sådana uppgifter som kan påverka uppkomsten av ett köpuppdragsavtal ska meddelas uppdragsgivaren innan avtalet ingås. Förmedlingsrörelsen ska således underrätta uppdragsgivaren om till exempel överlåtelsebeskattningen, prisnivån och marknadsläget samt ge en uppskattning av hur länge det kommer att ta att hitta ett lämpligt objekt.

För affärer där köparna har sin hemvist utanför EU och EES ska tillstånd sökas hos försvarsministeriet (lag om tillståndsplikt för vissa fastighetsförvärv). Förmedlingsrörelsen ska redogöra för tillståndsförfarandets innehåll och betydelse för uppdragsgivaren, ifall uppdraget går ut på att söka en fastighet och det utifrån uppdragsgivarens nationalitet är klart att ett tillstånd kommer att behövas. Läs mer i 8.1.

4.3 Marknadsföring

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

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

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

4.4 Skyldighet att kontrollera information

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

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

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

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

Om objektet förefaller intressant även efter synen bör förmedlingsrörelsen senast i det här skedet inhämta samma dokument och utredningar om objektet som om det handlade om en utredning för ett försäljningsuppdragsavtal (se 6.5), dvs. fullgöra alla delområden av den ovan beskrivna skyldigheten att kontrollera information.

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

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

4.5 Förhandling om köpet/upplysningsplikt gentemot köparen

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

4.6 Anbudsförfarande

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

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

På anbudsförfarandet tillämpas samma regler som vid ett avtal om försäljningsuppdrag (se kapitel 9). Om säljaren av objektet inte har något försäljningsuppdragsavtal för objektet, är köparens förmedlingsrörelse skyldig att redogöra både för sin uppdragsgivare, dvs. den som gör köpanbudet och för säljaren för de omständigheter som gäller köpeanbudet och godkännandet av det samt eventuella villkor, och därvid beakta båda parternas intresse. Förmedlingsrörelsen ska informera båda parterna i anbudet bland annat om en eventuell konkretisering av standardersättningen och vilka rättsverkningar en sådan skulle ha. Läs mer i kapitel 11, som behandlar inkassering av standardersättning och ersättning till beloppet av handpenning.

4.7 Köpslut

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

Om säljaren av objektet har ingått ett försäljningsuppdragsavtal med en annan förmedlingsrörelse, ska säljarens förmedlingsrörelse ta hand om åtgärderna inför köpslutet (se 10.1) och i anslutning till köpslutet (se 10.3). Säljarens förmedlingsrörelse upprättar också köpebrevet (se 10.2). Köparens förmedlingsrörelse ska kontrollera köpebrevet och beakta köparens intresse. Om bolagets aktiebok finns i bostadsdatasystemet ska köparens förmedlingsrörelse dessutom uppmana köparen att ansöka om avgiftsbelagd registrering av äganderätten hos Lantmäteriverket utan dröjsmål efter köpet, samt ge köparen anvisningar om hur man gör ansökan och lämnar in ett eventuellt aktiebrev i pappersformat till Lantmäteriverket för makulering. I en affär om en fastighet eller en arrenderätt med byggnader ska köparens förmedlingsrörelse ge köparen anvisningar om hur man ansöker om lagfart och inskrivning och hur man betalar överlåtelseskatt och lämnar överlåtelseskattedeklaration.

Säljaren säljer objektet själv

Om säljaren av ett objekt inte har ingått försäljningsuppdragsavtal med någon förmedlingsrörelse utan säljer objektet själv, är köparens förmedlingsrörelse skyldig att ta hand om alla åtgärder i anslutning till köpslutet (se kapitel 10). Förmedlingsrörelsen ska se till att alla behövliga handlingar och uppgifter finns för köpslutet. Förmedlingsrörelsen ska även för övrigt sörja för upprättandet av köpebrevet och för arrangemangen kring köpet, på samma sätt som vid ett avtal om försäljningsuppdrag. Förmedlingsrörelsen ska uppmana köparen att ansöka om avgiftsbelagd registrering av äganderätten hos Lantmäteriverket utan dröjsmål efter köpet, samt ge köparen anvisningar om hur man gör ansökan och lämnar in aktiebrevet i pappersformat till Lantmäteriverket för makulering. Vid aktieaffärer tar köparens förmedlingsrörelse också hand om övervakningen av betalningen av överlåtelseskatten och anmälningen om överlåtelseskatten, på samma sätt som vid ett försäljningsuppdrag. I en affär om en fastighet eller en arrenderätt med byggnader ska köparens förmedlingsrörelse ge köparen anvisningar om hur man ansöker om lagfart och inskrivning och hur man betalar överlåtelseskatt och lämnar överlåtelseskattedeklaration.

4.8 Förmedlingsarvode

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

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

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

4.9 Retroaktivt arvode

Ett köpuppdragsavtal kan omfatta ett villkor om förmedlingsrörelsens rätt till retroaktivt arvode i en situation där ett köp genomförs efter att uppdragsavtalet har upphört och om förmedlingsrörelsens åtgärder under den tid då köpuppdragsavtalet har varit i kraft väsentligt har bidragit till att köpet har genomförts. Förmedlingsrörelsen har dock inte rätt till förmedlingsarvode för ett köp som har uppstått sex månader efter att uppdragsavtalet har upphört att gälla. Åtgärderna ska ha ägt rum under den tid då köpuppdragsavtalet var i kraft. **Läs mer om retroaktivt arvode i 3.10 ovan.**

4.10 Efter köpslutet

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

Om bolagets aktiebok inte ännu har överförts till bostadsdatasystemet, ska säljarens förmedlingsrörelse lämna behövliga dokument till bolaget utan dröjsmål efter köpslutet – oavsett om förvärvet berörs av inlösningsrätt enligt bolagsordningen eller inte – för att registrering ska kunna göras i aktieboken. Köparens förmedlingsrörelse ska kontrollera att handlingarna har lämnats in till bostadsaktiebolaget genom att be säljarens förmedlingsrörelse en kvittering t.ex. per e-post på att handlingarna har skickats in. Om bolagsordningen har en inlösningsklausul, ska säljarens förmedlingsrörelse ge köparens förmedlingsrörelse en av disponenten lämnad uppgift om tidpunkten när inlösningstiden går ut. Dessutom ska köparens förmedlingsrörelse förklara inlösningsprocessen på allmän nivå för köparen.

Om bolagets aktiebok finns i bostadsdatasystemet behöver säljarens förmedlingsrörelse inte lämna in köpebrevet eller andra dokument till bolaget efter köpslutet, om det inte finns en inlösningsklausul i bolagsordningen (läs mer nedan i 10.4.3). Förmedlingsrörelsen ska dock fästa parternas uppmärksamhet vid att det kan vara nödvändigt att lämna in köpebrevet till bostadsaktiebolaget bl.a. för debitering av vederlag och andra avgifter i enlighet med det som avtalats i köpebrevet. Även förmedlingsrörelsen kan för detta ändamål skicka köpebrevet till disponenten. Om förmedlaren skickar köpebrevet till disponenten i dess helhet, ska dock parternas samtycke till detta erhållas. Samtycke till att köpebrevet skickas kan begäras t.ex. i köpebrevet.

Om säljarens äganderätt grundar sig på en elektronisk anteckning om ägare i bostadsdatasystemet ska både säljarens och köparens förmedlingsrörelse dessutom se till att säljarens samtycke, vilket behövs för registreringen av den nya äganderätten, fås på ett sätt som godtas av Lantmäteriverket. Läs mer om ansökan om registrering av äganderätt och säljarens samtycke till registrering av den nya ägarens äganderätt nedan i 10.4.2.

Om aktieboken har överförts till bostadsdatasystemet och förvärvet förknippas med en inlösningsrätt enligt bolagsordningen, ska säljarens förmedlingsrörelse lämna in köpebrevet till husbolaget och höra sig för om när inlösningstiden börjar och slutar. Säljarens förmedlingsrörelse ska ge

köparens förmedlingsrörelse en av disponenten lämnad uppgift om när inlösningstiden börjar löpa och när den går ut. Dessutom ska köparens förmedlingsrörelse förklara inlösningsprocessen på allmän nivå för köparen.

I en affär med betalningsvillkor ska förmedlingsrörelsen i regel övervaka att slutköpesumman betalas. Köparens förmedlingsrörelse ska i regel övervaka att aktiebrevet med anteckning om överlåtelse eller pantbreven överförs enligt överenskommelse. Om säljarens äganderätt grundar sig på en elektronisk anteckning om ägare i bostadsdatasystemet ska både säljarens och köparens förmedlingsrörelse se till att säljarens samtycke till registreringen av den nya äganderätten fås på ett sätt som godtas av Lantmäteriverket. Läs mer i 10.4.1 och 10.4.2.

Säljaren säljer objektet själv

Om aktieboken inte har överförts till bostadsdatasystemet, anmäler köparens förmedlingsrörelse efter en affär om en bostadsaktie överlåtelsen till bostadsaktiebolaget utan dröjsmål och skickar behövliga handlingar till bolaget för registrering av den nya ägaren i aktieboken. Husbolaget inför den nya ägaren i aktieboken.

Förmedlingsrörelsen behöver inte lämna in köpebrevet eller andra handlingar till husbolaget efter köpslutet, förutom om det finns en inlösningsklausul i bolagsordningen (mer om detta nedan i 10.4.3). Förmedlingsrörelsen ska dock fästa parternas uppmärksamhet vid att det kan vara nödvändigt att lämna in köpebrevet till husbolaget bl.a. för debiteringen av vederlag och andra avgifter i enlighet med köpebrevet.

Om säljarens äganderätt grundar sig på en elektronisk anteckning om ägare i bostadsdatasystemet (aktiebrevet i pappersformat har redan makulerats) ska säljarens förmedlingsrörelse dessutom se till att säljarens samtycke som behövs för registreringen av den nya äganderätten har fåtts på ett sätt som godtas av Lantmäteriverket. Läs mer om ansökan om registrering av äganderätt och säljarens samtycke till registrering av den nya ägarens äganderätt nedan i 10.4.2. Förmedlingsrörelsen behöver inte lämna in köpebrevet eller andra handlingar till husbolaget efter köpslutet, förutom om det finns en inlösningsklausul i bolagsordningen (mer om detta nedan i 10.4.3). Förmedlingsrörelsen ska dock fästa parternas uppmärksamhet vid att det kan vara nödvändigt att lämna in köpebrevet till husbolaget bl.a. för debiteringen av vederlag och andra avgifter i enlighet med köpebrevet.

Om det handlar om en affär med betalningsvillkor ska förmedlingsrörelsen övervaka betalningen av den återstående köpesumman. Förmedlingsrörelse ska övervaka att aktiebrevet med anteckning om överlåtelse eller pantbreven överförs enligt överenskommelse, eller att säljarens samtycke till registrering av köparens äganderätt fås enligt överenskommelse. Läs mer i 10.4.1.

5. ATT SKÖTA ETT FÖRMEDLINGSUPPDRAG

5.1 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 när handlingarna 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 förmedlarens 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.

5.2 Upplysningsplikt gentemot uppdragsgivaren

5.2.1 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. Förmedlingsrörelsen ska således underrätta uppdragsgivaren om till exempel eventuella skattepåföljder som uppstår på grund av försäljningen samt ge en prisuppskattning baserad på statistik och/eller marknadskännedom och en uppskattning av den genomsnittliga försäljningstiden.

Om förmedlingsobjektet är förknippat med komplicerade juridiska frågor räcker det med att för- medlingsrörelsen tar upp detta och uppmanar uppdragsgivaren att vända sig till en sakkunnig gällande frågan. Exempelvis i en situation där ett avtal om delning av besittning saknas, bör förmedlingsrörelsen rekommendera att kunden vänder sig t.ex. till en jurist eller annan sakkunnig som är insatt i frågan för att upprätta detta avtal, eftersom det inte hör till förmedlingsrörelsens uppgifter att upprätta dylika avtal. Om det finns en oklar bestämmelse i bolagsordningen (t.ex. bestämmelser om fördelningen av underhållsansvaret, inlösningsklausuler) ska förmedlingsrörelsen sträva att utreda tolkningen med hjälp av disponenten. Om saken förblir oklar ska förmedlingsrörelsen inte ta ställning till hur den oklara bestämmelsen borde tolkas. Förmedlingsrörelsen ska i stället uppmana uppdragsgivaren att vända sig till en jurist som är insatt i bostadsaktiebolagsrätten för att utreda hurdan betydelse den oklara bestämmelsen i bolagsordningen kan ges. Formuleringen av villkoren om ansvarsbegränsning behandlas också nedan i 8.2. Om man vid utredningen av skicket hos objektet konstaterar byggnadstekniska problem, risker eller behov av ytterligare undersökningar, räcker det med att förmedlingsrörelsen informerar om detta och uppmanar uppdragsgivaren att vända sig till en sakkunnig i frågan.

5.2.2Uppskattning av priset

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

Förmedlingsrörelsen ska uppskatta priset på objektet realistiskt. Möjligheterna att uppskatta det realistiska priset för ett objekt varierar naturligtvis från fall till fall. Målet ska dock vara en sådan uppskattning av priset som det sannolikt är möjligt att få för objektet. Det är inte förenligt med god förmedlingssed att uppskatta priset högre än dess sannolika skuldfria köpesumma i syfte att få förmedlingsuppdraget. Det är inte heller förenligt med god förmedlingssed att uppskatta priset lägre än dess sannolika skuldfria köpesumma för att förmedlingsrörelsen ska få objektet snabbare sålt. Om förmedlingsrörelsens och uppdragsgivarens syn på priset avviker från varandra, ska förmedlingsrörelsens syn på priset skrivas in separat i avtalet. Om objektets sannolika skuldfria köpesumma under uppdragets gång sjunker eller stiger under uppdraget till följd av en ändring i det allmänna marknadsläget eller en utredning av objektets skick, ska föremedlingsrörelsen ge ett skriftligt meddelande om det (t.ex. per e-post) om till uppdragsgivaren.

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

Vad gäller priser används följande begrepp:

Vid bostadsaktier

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

Vid fastigheter och arrenderätter inkl. byggnader

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

5.2.3 Uppskattad försäljningstid i medeltal

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

5.2.4 Skattepåföljder

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

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

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

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

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

5.2.5 Eventuella andra omständigheter för vilka ska redogöras för uppdragsgivaren

Vid behov ska förmedlingsrörelsen också ge uppdragsgivaren information om möjligheten att låta utföra en kontrollmätning av bostadens yta eller en utredning av objektets kondition (t.ex. en fuktmätning eller en konditionsgranskning) innan försäljningen inleds eller under uppdraget. I samband med utredningar är det i regel bra att antingen säljaren eller köparen eller båda tillsammans agerar som beställare.

Om förmedlingsrörelsen i undantagsfall är beställare ska man komma ihåg att förmedlingsrörelsen, utifrån avtalsförhållandet, är ansvarig för granskarens verksamhet gentemot säljaren och köparen. Enbart det att förmedlingsrörelsen bokar en tid för granskning gör inte förmedlingsrörelsen till beställare (dvs. part i avtalet). Läs mera om utredningar av objektets kondition nedan i kapitel 6.5.4.

5.2.6 Styling och virtuell modifiering av bostäder som är till salu

Alla säljare vill att deras bostad ska se så bra ut som möjligt och framhäva de bästa sidorna hos den. Att snygga upp bostaden och se över hur den är möblerad är den vanligaste formen av styling inför försäljning. Det är vanligt att man försöker öka potentiella köpares intresse och bostadens försäljningspris och förkorta bostadens försäljningstid genom att förnya inredningen och möblerna och till och med göra en ytrenovering. Styling ingår i flera förmedlingsrörelsers tjänster. Styling kan också göras av ett utomstående företag som är inriktat på styling. Det är också möjligt att virtuellt modifiera bostäder som är till salu (inreda, möblera eller renovera).

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

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

Om objektet till någon del har renoverats virtuellt, och man i marknadsföringen använder bilder som därmed inte motsvarar verkligheten, ska förmedlingsrörelsen klart låta det framgå och även inkludera de oredigerade bilderna i marknadsföringsmaterialet. Det är inte tillåtet att visa bilder som skildrar objektet efter en virtuell renovering om det är tydligt att den föreslagna renoveringen de facto inte är möjlig att genomföra. Dessutom ska det framgå av marknadsföringen om den aktuella renoveringen kan förutsätta bygglov eller åtgärdstillstånd av myndigheterna eller tillstånd av bostadsaktiebolaget.

5.3 Rätt säljare och uppdragsgivare

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

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

5.3.1 Makens eller makans samtycke

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

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

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

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

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

5.3.2 Säljaren är ett dödsbo

Om säljaren är ett dödsbo ska alla delägare i dödsboet underteckna uppdragsavtalet antingen själva eller via en befullmäktigad person. När befullmäktigande används ska förmedlingsrörelsen alltid erhålla en giltig fullmakt. Marknadsföringen av objektet får inte inledas innan de nedan nämnda behövliga dokumenten har lämnats in till förmedlingsrörelsen.

Förmedlingsrörelsen ska alltid skaffa det fullständiga bouppteckningsinstrumentet efter arvlåtaren, i vilket inga delar av texten har dolts. Bouppteckningsinstrumentet ska inhämtas också i de situationer där förtydligande lagfart för en fastighet har beviljats det oskiftade dödsbo 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 i den aktie som ägdes av den avlidna.

Dessutom krävs i regel en oavbruten släktutredning över arvlåtaren från 15 års ålder fram till frånfället 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 det av den avlidnes ämbetsbevis (som är en del av ovan nämnda släktutredning) framgår att makarna varit inskrivna i olika register under äktenskapet ska en släktutredning inhämtas även över maken eller makan. Syftet är att utredningen ska omfatta alla delägare i dödsboet. I fråga om behovet av släktutredning och ämbetsbevis hänvisar vi dock till det som nämns senare i detta kapitel om situationer där förtydligande lagfart för en fastighet har beviljats det oskiftade dödsbo 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 i den aktie som ägdes av den avlidne.

Om en delägare (A) i det dödsbo som är säljare 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.

En delägarförteckning i ett bouppteckningsinstrument som har fastställts av Myndigheten för digitalisering och befolkningsdata (MDB) anses vara en tillräcklig utredning över boets delägare.

Om MDB har fastställt delägarförteckningen i bouppteckningsinstrumentet behövs varken släktutredning eller ämbetsbetyg. Åtminstone vad gäller större dödsbon rekommenderas det att man använder ett bouppteckningsinstrument med en delägarförteckning som har fastställts av Myndigheten för digitalisering och befolkningsdata.

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

Om tingsrätten har förordnat en boutredningsman för dödsboet behöver förmedlingsrörelsen utöver bouppteckningen, släktutredningen och ämbetsbevisen även beslutet om förordnandet innan marknadsföringen av objektet får inledas. Boutredningsmannen är berättigad att underteckna köpebrevet. I köpebrevet ska dock alla delägare i dödsboet anges. Förordnandet som boutredningsman ska bifogas köpebrevet. För försäljningen av en fastighet behövs dessutom samtycke av alla delägare eller tingsrättens beslut om försäljning. Samtycket ska vara skriftligt och specificerat, och styrkt av två ojäviga vittnen.

Om bolagets aktiebok inte finns i bostadsdatasystemet bör man när det gäller en bostadsaktie i disponentintyget kontrollera huruvida anteckningar gjorts i aktieboken med anledning av dödsfallet. Om anteckningar har gjorts i aktiebok ska förmedlingsrörelsen utifrån de handlingar och uppgifter som förmedlingsrörelsen förfogar över säkerställa att anteckningen när korrekt.

Om bolagets aktiebok har överförts men aktiebrevet i pappersformat inte ännu har makulerats (elektronisk anteckning av ägaren har ännu inte sökts) är rekommendationen att fastighetsrörelsen ska hänvisa det oskiftade dödsboet att ansöka om elektronisk registrering av äganderätten. Om den elektroniska ägaranteckningen fortfarande är i den avlidnas namn är rekommendationen att hänvisa dödsboet att ansöka om förtydligande inskrivning 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. Den utredning som krävs för registrering är densamma som vid förtydligande av lagfart på en fastighet: Bouppteckningsinstrumentet för den avlidne med släktutredningar samt eventuellt testamente med delgivningsbevis ska lämnas in till Lantmäteriverket. Från fall till fall kan även andra handlingar krävas. Om en anteckning om förtydligande av äganderätten eller om äganderätten har införts i aktielägenhetsregistret behövs ingen släktutredning och inga ämbetsbevis för skötseln av uppdraget. Att skaffa ämbetsbevis kan dock bli nödvändigt t.ex. för att kontrollera identiteten på distans. Läs mer om identifiering på distans i Centralförbundets förhandlingsriktlinjer för förebyggande av penningtvätt, finansiering av terrorism och sanktioner. Anvisningen finns på adressen www.kiinteistonvalitysala.fi.

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

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

ingen släktutredning och inga ämbetsbevis för skötseln av uppdraget. Att skaffa ämbetsbevis kan dock bli nödvändigt t.ex. för att kontrollera identiteten på distans. Läs mer om identifiering på distans i Centralförbundets lagutskotts allmänna anvisning för fastighetsförmedlingsbranschen om kundkontroll samt om förebyggande av penningtvätt och av finansiering av terrorism och iakttagande av sanktioner. Anvisningen finns på adressen www.kiinteistonvalitysala.fi.

5.3.3 Intressebevakning

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

5.3.4 Intressebevakningsfullmakt

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

5.3.5 Eventuell avsaknad av rättshandlingsförmåga

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

5.3.6 Säljaren är ett företag, en förening eller en stiftelse

Om säljaren är ett företag,en förening eller en stiftelse ska förmedlingsrörelsen skaffa tillbörliga registerutdrag över dessa. För aktiebolag behövs dessutom bolagsordningen, för öppna bolag och kommanditbolag bolagsavtalet och för föreningar och stiftelser stadgarna. I dessa handlingar ska förmedlingsrörelsen främst granska firmateckningsrätten och de olika möjligheterna att fatta beslut.

5.4 Förvaring av nycklarna till ett objekt

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

Om en uppdragsgivare har särskilda önskemål eller krav som gäller överlåtelsen av nycklar, är det anledning att komma överens om dem skriftligt när uppdragsavtalet ingås. Det rekommenderas att skriftliga kvitteringar tas när nycklar tas emot (av förmedlingsrörelsen) och återlämnas (till uppdragsgivaren) (se även 10.3.5). Om förmedlingsrörelsen i sin besittning har nycklar som inte har hämtats eller återställts, bör förmedlingsrörelsen aktivt sträva efter att återställa nycklarna.

6. UTREDNING AV OBJEKTET/FÖRMEDLINGSRÖRELSENS SKYLDIGHET ATT KONTROLLERA INFORMATION

6.1 Allmänt om skyldigheten att kontrollera information

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

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

Å andra sidan avser utredningsskyldigheten att förmedlingsrörelsen, även när t.ex. en uppdragsgivare har lämnat ovan nämnda uppgifter, är skyldig att kontrollera uppgifterna om det finns anledning att misstänka att de inte stämmer (särskild utredningsskyldighet/särskild skyldighet att kontrollera information, se avsnitt 6.6).

6.2 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 på ort och ställe 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. Man bör alltid sträva efter att inhämta alla uppgifter och utredningar skriftligt.

6.3 Intervju med uppdragsgivaren – redogörelsebilaga

Lagen ställer inga omfattande krav på innehållet i ett uppdragsavtal. Ett uppdragsavtal eller dess bilaga ska dock innehålla en av uppdragsgivaren lämnad utredning om objektets egenskaper. Denna redogörelse finns vanligen antingen på själva avtalsblanketten eller i den till avtalsblanketten bifogade s.k. redogörelsebilagan. Redogörelsebilagan är en del av uppdragsavtalet. Redogörelsebilagan täcker inte alla uppgifter som inhämtas om objektet, utan uppgifterna om objektet är en mer omfattande helhet. Uppgifterna i redogörelsebilagan är alltså inte samma sak som alla uppgifter om objektet och förmedlingsrörelsen är skyldig att också inhämta andra uppgifter än de som samlas in med hjälp av redogörelsebilagan.

Att omsorgsfullt fylla i redogörelsebilagan tillsammans med uppdragsgivaren är den första fasen då förmedlingsrörelsens fullgör sin skyldighet att kontrollera information. Förmedlingsrörelsens företrädare ska gå igenom redogörelsebilagans 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. Redogörelsebilagan bör i regel endast innehålla uppgifter som uppdragsgivaren har lämnat om objektet. Om redogörelsebilagan innehåller uppgifter om bolaget som tagits fram automatiskt t.ex. av förmedlingssystemet ska det av bilagan framgå att dessa uppgifter inte har lämnats av uppdragsgivaren.

Redogörelsebilagan ska fyllas i omsorgsfullt och förmedlingsrörelsen ska gå igenom alla punkter tillsammans med uppdragsgivaren. Om uppdragsgivaren inte känner till en omständighet, ska man anteckna t.ex. ”inga uppgifter” eller ”?” e.d. i redogörelsebilagan. Av en redogörelsebilaga som uppdragsgivaren har godkänt ska det framgå att alla punkter i bilagan har gåtts igenom tillsammans med uppdragsgivaren.

Förmedlingsrörelsen bör få en separat bekräftelse av uppdragsgivaren om en uppgift från uppdragsgivaren som gäller köpeobjektet läggs till i redogörelsebilagan efter att uppdragsgivaren redan har godkänt den.

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

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

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

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

6.4 Syn

Förmedlingsrörelsen ska alltid bekanta sig med det objekt som säljs, 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 även bekanta sig med de utrymmen som delägaren har i sin omedelbara besittning, t.ex. eventuella utrymmen i källaren eller på vinden. Man ska även sträva efter att bekanta sig med gemensamma utrymmen.

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

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

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

6.5 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 marknads-

föring av bostäder anger vilka handlingar som behövs vid en visning och förmedlingslagen vilka handlingar som ska visas köparen när köpeanbudet görs utöver de handlingar som ingår i förordningen om marknadsföring av bostäder. Utifrån dessa bestämmelser och god förmedlingssed har det etablerats en praxis enligt vilken förmedlingsrörelsen – utifrån skyldigheten att kontrollera information – ska inhämta de 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 och utredningarna i den utsträckning att det uppkommer klarhet kring de behövliga uppgifterna. Om man inte får en handling eller utredning eller får en bristfällig sådan, ska detta meddelas såväl uppdragsgivaren som köparen.

6.5.1 Handlingar och utredningar som gäller bostadsaktier

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

6.5.1.1 Disponentintyg

En förmedlingsrörelse ska alltid skaffa ett nytt/färskt disponentintyg om objektet efter att parterna har ingått ett uppdragsavtal. Med nytt/färskt avses i det här sammanhanget antingen ett lagfartsbevis som beställts efter att uppdragsavtalet har ingåtts eller ett bevis som getts några dagar innan uppdragsavtalet ingicks.

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

Av disponentintyget ska vidare framgå huruvida husbolaget har överfört aktieboken till bostadsdatasystemet och huruvida äganderätten till aktierna baserar sig på besittningen av ett aktiebrev i pappersformat eller en elektroniskt registrerad ägare. Det rekommenderas att uppdaterade uppgifter om upprätthållaren av bolagets aktiebok samt varianten för aktierna utreds förutom med hjälp av disponentintyget även via tjänster som tillhandahålls av kommersiella aktörer eller via Lantmäteriverkets kundtjänst. Om det under uppdragets gång framgår att husbolaget har överfört aktieboken till bostadsdatasystemet, ska utöver disponentintyget även inhämtas aktieboken eller ett utdrag ur den. Läs mer nedan i 6.5.1.2.

Om bolagets aktiebok inte har överförts till bostadsdatasystemet behövs disponentintyget också för att utreda äganderätten till de aktier som ska säljas. Läs mer i 5.3 som handlar om utredning av äganderätten. Om säljaren inte är antecknad som ägare på disponentintyget, ska förmedlingsrörelsen uppmana säljaren att ansöka om registrering i aktieboken innan försäljningen inleds.

När förmedlingsrörelsen utför uppdraget får disponentintyget vara högst fyra månader gammalt. Förmedlingsrörelsen ska dock alltid sträva efter att inhämta ett nytt disponentintyg inför dagen för köpslutet eller om köpet görs i ett elektroniskt handelssystem inför den dag när köpet inleds

i handelssystemet, eller på annat tillförlitligt sätt kontrollera att uppgifterna i disponentintyget är aktuella.

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

Utgångspunkten är att en förmedlingsrörelse kan lita på uppgifterna i ett disponentintyg. Om förmedlingsrörelsen har fått motstridiga uppgifter eller om man har särskilda skäl att misstänka att uppgifterna inte stämmer, ska förmedlingsrörelsen sträva efter att utreda frågan med disponenten.

Stora bolagslåneandelar behandlas mer ingående i 6.5.1.18.5.

6.5.1.2 Aktiebok eller ett utdrag ur den

Om bolagets aktiebok har överförts till bostadsdatasystemet men säljarens aktiebrev fortfarande är i pappersform, ska förmedlingsrörelsen alltid inhämta en färsk utskrift av aktieboken eller ett utdrag ur den innan marknadsföringen inleds. Aktieboken eller utdraget kan vara en officiell utskrift från Lantmäteriverket eller en motsvarande utskrift som innehåller aktuella uppgifter ur aktielägenhetsregistret. Med ny/färsk avses i det här sammanhanget antingen en utskrift som beställts efter att uppdragsavtalet har ingåtts eller en utskrift som getts några dagar innan uppdragsavtalet ingicks. I aktieboken ska det kontrolleras att säljaren är antecknad som ägare till aktierna i aktieboken. Om säljaren inte är antecknad i aktieboken ska förmedlingsrörelsen uppmana säljaren att ansöka om registrering som ägare i bostadsdatasystemet innan försäljningen inleds. I praktiken innebär det att säljaren ansöker om en elektronisk registrering av äganderätten hos Lantmäteriverket och samtidigt lämnar in aktiebrevet i pappersformat till Lantmäteriverket för makulering. Till förmedlingsrörelsens skyldigheter hör att utreda uppgifter om ägare till andra aktieserier i bolaget eller att lämna ut sådana uppgifter till presumtiva köpare.

När förmedlingsrörelsen utför uppdraget får aktieboken eller utdraget ur den vara högst fyra månader gammalt. Förmedlingsrörelsen ska dessutom inhämta en ny aktiebok eller ett utdrag ur den inför dagen för köpslutet eller om köpet görs i ett elektroniskt handelssystem inför den dag när köpet inleds i handelssystemet.

Om äganderätten till de aktier som är föremål för köpet grundar sig på en elektronisk registrering behöver ovan avsedda aktiebok inte inhämtas. Då ska förmedlingsrörelsen inhämta en aktielägenhetsutskrift (se nästa kapitel, 6.5.1.3).

6.5.1.3 Aktielägenhetsutskrift

Om äganderätten till en aktie grundar sig på en elektronisk registrering i bostadsdatasystemet, ska förmedlingsrörelsen inhämta en färsk aktielägenhetsutskrift över objektet innan marknadsföringen inleds. Utskriften kan vara en officiell utskrift från Lantmäteriverket eller en motsvarande utskrift som innehåller aktuella uppgifter ur aktielägenhetsregistret. Med ny/färsk avses i det här sammanhanget antingen en utskrift som beställts efter att uppdragsavtalet har ingåtts eller en utskrift som getts några dagar innan uppdragsavtalet ingicks.

När förmedlingsrörelsen utför uppdraget får aktielägenhetsutskriften vara högst fyra månader gammal.Förmedlingsrörelsen ska dessutom inhämta en ny aktielägenhetsutskrift inför dagen för köpslutet eller om köpet görs i ett elektroniskt handelssystem inför den dag när köpet inleds i handelssystemet.

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

6.5.1.4 Energicertifikat

I lagen om energicertifikat för byggnader föreskrivs att ett energicertifikat ska hållas framlagt vid försäljning och byggnadens energiklass ska vara synlig. För inhämtandet av energicertifikatet ansvarar byggnadens ägare eller ägarens företrädare, som i ett bostadsaktiebolag vanligtvis är husbolaget (styrelsen/disponenten). Det handlar om en lagstadgad handling som ska inhämtas redan innan försäljningen inleds. Förmedlingsrörelsen får ett energicertifikat som bilaga till disponentintyget. Om inget energicertifikat fås ska det nämnas i försäljningsannonsen, broschyren och köpebrevet att energicertifikatet saknas.

Motiva har utarbetat anvisningar om energicertifikat som bl.a. behandlar hur man skaffar sådana och hur energiklassen ska anges i försäljningsannonser. Mer information om energicertifikat finns på www.ym.fi och www.motiva.fi/energiatodistus (på finska).

6.5.1.5 Bolagsordning

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

6.5.1.6 Bokslutshandlingar

Förmedlingsrörelsen ska inhämta de senaste bokslutshandlingarna, till vilka hör resultaträkningen, balansräkningen, verksamhetsberättelsen och revisorns eller verksamhetsgranskarens utlåtande samt jämföra uppgifterna i dem med de uppgifter som uppdragsgivaren har lämnat samt med de uppgifter som framgår av disponentintyget och bilagorna till det. Om ett nytt bokslut fastställs efter att uppdragsavtalet ingåtts, ska förmedlingsrörelsen inhämta ovan nämnda handlingar som hör till det nya bokslutet.

6.5.1.7 Budget

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

6.5.1.8 Redogörelse för underhållsbehov

Enligt lagen om bostadsaktiebolag ska på den ordinarie bolagsstämman läggas fram styrelsens skriftliga redogörelse för behov av sådant underhåll på bolagets byggnader och fastigheter under de fem följande åren efter bolagsstämman som väsentligt påverkar användningen av aktielägen-

heterna, bolagsvederlaget eller övriga kostnader för aktielägenheten (redogörelse för underhållsbehov). Det handlar om en beskrivning på allmänt plan av styrelsens syn på eventuella kommande renoveringar/reparationer. De egentliga besluten om renoveringar fattas separat i bolaget. Behovet av underhåll bör utredas i enlighet med god fastighetsförvaltningssed. Styrelsen kan utarbeta redogörelsen för underhållsbehovet själv, men ofta görs en utredning av en expert grundligare och i större omfattning än vad som krävs i lagen så att man till exempel använder en konditionsgranskning eller en konditionsbedömning (konditionsundersökning) och en relaterad långsiktig plan (PTS) och/eller ett reparationsprogram som underlag.

Om bostadsaktiebolaget enligt disponentintyget har utarbetat en redogörelse för underhållsbehovet ska förmedlingsrörelsen skaffa denna handling och bekanta sig med den. Om förmedlingsrörelsen trots sina försök inte får ovan nämnda handling eller ingen sådan har utarbetats, ska både uppdragsgivaren och köparen informeras om detta.

6.5.1.9 Husbolagets kommande renoveringar och en uppskattning av kostnaderna för dem

Förmedlingsrörelsen ska underrätta köparen om det av disponentsintyget eller ur andra erhållna handlingar framgår, eller det eljest är känt, att bolaget kommer att inleda eller att bolaget har fattat beslut om eller bolaget har startat en reparation eller en grundläggande renovering som kommer att medföra betydande kostnader för delägarna. Köparna ska också få information om när renoveringen ska genomföras, disponentens uppskattning om de totala kostnaderna och disponentens uppskattning om de lägenhetsspecifika kostnaderna. Uppskattade reparationskostnader behöver inte meddelas för reparationer som enbart har införts i redogörelsen för underhållsbehovet. Om uppgifterna inte framgår av disponentintyget ska förmedlingsrörelsen sträva efter att utreda dem hos disponenten. Om inga uppgifter finns att få, ska förmedlingsrörelsen informera uppdragsgivaren och köparen om det också.

6.5.1.10 Planritning

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

6.5.1.11 Utredningar över byggnadernas skick som gjorts i bolaget

Om bostadsaktiebolaget enligt disponentintyget har låtit göra utredningar av skicket på byggnaderna (t.ex. konditionsgranskning/konditionsbedömning/konditionsundersökning) eller en långsiktig underhållsplan (PTS) baserad på en konditionsbedömning eller motsvarande planer/reparationsprogram med anknytning till skicket, ska förmedlingsrörelsen inhämta handlingen och bekanta sig med den. I regel är förmedlingsrörelsen dock skyldig att inhämta och bekanta sig endast med nyare utredningar av skicket som gjorts under de senaste åren. Förmedlingsrörelsen ska från fall till fall och på basis av de uppgifter förmedlingsrörelsen erhållit om objektet överväga om det är nödvändigt att inhämta utredningar av skicket som är över 10 år gamla.

6.5.1.12 Övriga avtal

Förmedlingsrörelsen ska fråga uppdragsgivaren om delägaravtal som eventuellt har utarbetats i bolaget eller praxis som har etablerat sig med delägarnas samtycke eller med stöd av beslut av bolagsstämman eller styrelsen (t.ex. förfogande över gårdsområden, fördelning av bilplatser som ägs av bolaget) och underrätta köparen om dem.

6.5.1.13 Uppgifter om planläggning

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

6.5.1.14 Utredning om eventuell pantsättning av aktierna

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

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

6.5.1.15 Hyresavtal för rum

Om en lägenhet som ska säljas är uthyrd ska förmedlingsrörelsen begära att få hyresavtalet och ta reda på var säkerheten finns. Förmedlingsrörelsen ska dessutom höra sig för hos uppdragsgivaren om hyresgästen har betalat hyrorna i tid och om eventuella andra problem anslutning till hyresrelationen. Förmedlingsrörelsen ska också utreda om hyresavtalet har sagts upp på det sätt som förutsätts i lagen och när hyresavtalet går ut. Förmedlingsrörelsen bör komma ihåg att det trots att uppsägning har gjorts är möjligt att lägenheten inte blir ledig vid uppsägningstidens utgång.

6.5.1.16 Insolvenssäkerhet vid affär om en begagnad bostad

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

6.5.1.17 Nyproduktion

När det gäller objekt som säljs under byggnadsfasen ska man inhämta de skyddsdokument som nämns i förordningen om bostadsköp, bl.a. bolagsordningen, säkerhetshandlingar (t.ex. intyg över insolvenssäkerhet), ekonomiplan, dokument som gäller fastigheten (t.ex. arrendeavtal eller lagfartsbevis), bygglov och lovritningar, utredning över byggsättet och utredningar över specialarbeten. Därtill ska man skaffa aktieboken eller ett utdrag ur den eller en aktielägenhetsutskrift (behandlas mer ingående i 6.5.1.2 och 6.5.1.3), energicertifikat samt uppgifter om planläggningen.

Om uppdragsgivaren gör ändringar i dokumentet under uppdragets gång, t.ex. i ekonomiplanen, bygglovsritningarna eller utredningen om byggsättet, ska förmedlingsrörelsen få de uppdaterade dokumenten. För att säkerställa detta bör förmedlingsrörelsen i ett uppdragsavtal som ingås med grynderentreprenören avtala om att uppdragsgivaren förbinder sig att omedelbart underrätta förmedlingsrörelsen om ändringar i dokumenten.

När de rättigheter och skyldigheter som grundar sig på ett köpebrev i byggnadsfasen ska överföras vidare under byggnadsfasen genom ett så kallat överföringsavtal, ska förmedlingsrörelsen även inhämta det köpebrev i byggnadsfasen som ingåtts om objektet mellan den stiftande ägaren och den ursprungliga köparen. Köpebrevet i byggnadsfasen ska ges ut till den presumtiva köparen så att han eller hon kan ta del av det före lämnande av köpeanbud. Ett avtal om överföring kan inte tillämpas efter att äganderätten har övergått till den ursprungliga köparen.

För en ny bostad som säljs när den har byggts klar ska förmedlaren inhämta bolagsordningen, disponentintyget, senaste bokslutet eller – om inget sådant ännu finns – ekonomiplanen, eventuell utredning om husbolagets framtida renoveringar och en uppskattning om kostnaderna för dem, eventuell redogörelse för utredningar över byggnadernas skick som gjorts i bolaget och eventuell utredning om behovet av underhåll som utarbetats av styrelsen, andra avtal samt en utredning om en eventuell pantsättning av aktierna, intyg över insolvenssäkerhet och andra gällande säkerheter (säkerhet under/efter byggnadsfasen) samt dokument som gäller bolagets fastighet (arrendeavtal eller lagfartsbevis). Därtill ska man skaffa aktieboken eller ett utdrag ur den eller en aktielägenhetsutskrift (behandlas mer ingående i 6.5.1.2 och 6.5.1.3), energicertifikat samt uppgifter om planläggningen. Marknadsföring av nyproduktion behandlas i avsnitt 7.

6.5.1.18 Övriga utredningar

6.5.1.18.1 Utredning av ytan

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

Ytan på bostadsutrymmen och övriga utrymmen

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

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

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

Ytan på bostadsutrymmen i våningshus

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

Ytan på bostadsutrymmen i radhus och andra småhus

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

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

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

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

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

Ytuppgifter i broschyren

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

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

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

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

6.5.1.18.2 Utförda ändringsarbeten

Om det framkommer att ändringsarbeten har utförts på objektet, av delägaren eller av någon annan, ska förmedlingsrörelsen utreda vem som har utfört dessa arbeten, om man har meddelat om arbetena till bolaget och om fått nödvändiga tillstånd har ansökts och beviljats för dem. Förmedlingsrörelsen ska i så fall be om en närmare redogörelse för omfattningen av ändringsarbetena, dvs. om utrymmena har förnyats helt och hållet eller delvis. Särskild uppmärksamhet ska fästas vid ändringsarbeten som utförts på bärande konstruktioner, för vilka tilläggsutredningar bör inhämtas (t.ex. utlåtande av byggnadsplanerare e.d.).

Förmedlingsrörelsen ska också utreda huruvida bostadsaktiebolaget har utövat sin övervakningsrätt i samband med ändringsarbetena och huruvida de granskningar som bostadsaktiebolaget eventuellt har förutsatt har genomförts. Att slutgranskning har förrättats (och godkänts) ska också utredas.

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

6.5.1.18.3 Små bostadsaktiebolag

I det här sammanhanget avses med ett litet bostadsaktiebolag ett bostadsaktiebolag (eller ett ömsesidigt fastighetsaktiebolag) som består av högst fyra lägenheter. I fråga om små bostadsaktiebolag ska förmedlingsrörelsen, förutom ovan angivna handlingar, inhämta lagfarts- och gravationsbevis samt fastighetsregisterutdrag över bolagets fastighet. Om det av gravationsbeviset framgår att pantbrev i pappersformat har getts för inteckningar, ska förmedlingsrörelsen utreda vem som har pantbreven i sin besittning. Om pantbreven är elektroniska ska förmedlingsrörelsen kontrollera huruvida husbolaget har på förpantad egendom vilande ansvar.

Vid små bostadsaktiebolag ska förmedlingsrörelsen fästa vikt vid grunden för besittningen av marken. Om besittningsrätten till marken är baserad på ett arrendeavtal, ska förmedlingsrörelsen fästa uppmärksamhet vid den återstående arrendetidens längd. Arrenderätten ska vara inskriven som en särskild rätt i lagfarts- och inteckningsregistret med främsta företräde.

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

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

Bolagets ekonomiska situation ska också utredas. Om bokslutshandlingar inte är finns att tillgå ska förmedlingsrörelsen uppmana uppdragsgivaren att åtgärda detta, och också berätta för uppdrags- givaren att försummelse att lämna bokslutshandlingar är en försummelse av en lagstadgad skyldighet. Om detta inte ombesörjs ska köparen underrättas om försummelsen och dess innebörd.

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

I fråga om små bostadsaktiebolag ska förmedlingsrörelsen dessutom fästa uppmärksamhet vid att även om det är byggnadens ägare (dvs. bolaget) eller ägarens företrädare (såsom styrelsen eller en eventuell disponent) som ansvarar för att skaffa energicertifikat, ska förmedlingsrörelsen på samma sätt som vid fastigheter redogöra för säljaren i samband med uppdragsavtalet och för köparen före budgivning om de skyldigheter som föreskrivits i lagen om energicertifikat och om påföljderna vid försummelse av att fullgöra dessa skyldigheter. Läs mer i 6.5.2.10.

6.5.1.18.4 Gruppbyggda objekt

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

6.5.1.18.5 Stora bolagslåneandelar

Om det har gått mindre än fem år sedan objektet byggdes klart ska förmedlingsrörelsen kontrollera huruvida finansieringsvederlaget på disponentintyget omfattar enbart ränta eller också amortering på lånet. Om det handlar om ett objekt där andelen bolagslån är stor och husbolagets lån till en början enligt avtal är amorteringsfritt, ska broschyren innehålla den stiftande delägares uppskattning om finansieringsvederlagets storlek efter perioden av amorteringsfrihet samt till vilken ränta husbolagslånet har bundits. Om husbolagets förvaltning har överlåtits till aktieägarna ska förmedlingsrörelsen sträva efter att få ovan nämnda information av disponenten.

6.5.1.18.6 Hyrestomt med s.k. valfri inlösningsrätt

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

6.5.2 Dokument och utredningar som gäller fastigheter

För en fastighet ska åtminstone följande dokument och utredningar inhämtas innan marknadsföringen av objektet inleds.

6.5.2.1 Lagfartsbevis

Förmedlingsrörelsen ska alltid inhämta ett nytt/färskt lagfartsbevis när ett uppdrag startar. Med nytt/färskt avses i det här sammanhanget antingen ett lagfartsbevis som beställts efter att uppdragsavtalet har ingåtts eller ett bevis som getts några dagar innan uppdragsavtalet ingicks. Ett

lagfartsbevis får vara högst fyra månader gammalt när en förmedlingsrörelse utför ett uppdrag. Förmedlingsrörelsen ska dessutom skaffa ett nytt lagfartsbevis för köpslutsdagen eller om köpet genomförs i ett elektroniskt handelssystem för den dag då köpet inleds i handelssystemet. Om uppdragsgivarens äganderätt inte framgår av lagfartsbeviset bör förmedlingsrörelsen uppmana uppdragsgivaren att ansöka om lagfart innan försäljningen inleds.

6.5.2.2 Fastighetsregisterutdrag

Förmedlingsrörelsen ska alltid inhämta ett nytt/färskt utdrag ur fastighetsregistret när ett uppdrag startar. Därefter får ett fastighetsregisterutdrag vara högst fyra månader gammalt när en förmedlingsrörelse utför ett uppdrag. Förmedlingsrörelsen ska dessutom skaffa ett nytt fastighetsregisterutdrag för köpslutsdagen eller om köpet genomförs i ett elektroniskt handelssystem för den dag då köpet inleds i handelssystemet.

På fastighetsregisterutdraget ska fastighetsrörelsen särskilt kontrollera servitut på fastigheten och rättigheter som har grundats till förmån för fastigheten. Var servituten på fastigheten är belägna ska utredas efter behov (t.ex. vägservitut). Om de uppgifter som framgår av utdraget strider mot de uppgifter som uppdragsgivaren har lämnat eller som framgår av andra handlingar, ska förmedlingsrörelsen kontakta den registeransvarige för att få klarhet i saken.

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

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

6.5.2.3 Gravationsbevis

Förmedlingsrörelsen ska alltid inhämta ett nytt/färskt gravationsbevis när ett uppdrag startar. Ett gravationsbevis får vara högst fyra månader gammalt när en förmedlingsrörelse utför ett uppdrag. Förmedlingsrörelsen ska dessutom skaffa ett nytt gravationsbevis för köpslutsdagen eller om köpet görs i ett elektroniskt handelssystem för den dag då köpet inleds i handelssystemet.

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

6.5.2.4 Övriga gravationer och servitut

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

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

6.5.2.5 Karta som visar objektets läge och områdets gränser

Förmedlingsrörelsen ska skaffa en karta ur fastighetsdatasystemet, av vilken objektets läge och också gränserna framgår (t.ex. utskriften som visar fastigheten på kartan).

6.5.2.6 Ledningskarta eller liknande karta

Om ett objekt köps för att bebyggas eller om köparen meddelar att man kommer att utnyttja den återstående byggrätten på en fastighet ska förmedlingsrörelsen inhämta en ledningskarta eller liknande över fastigheten, om en sådan karta finns att fås. Förmedlingsrörelsen ska redogöra för uppdragsgivaren och köparen att ledningskartorna inte nödvändigtvis motsvarar den faktiska situationen.

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

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

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

6.5.2.8 Planutdrag, planbestämmelser, kommunens byggnadsordning

För objekt som är belägna i detaljplaneområden ska förmedlingsrörelsen ska skaffa ett planutdrag jämte planbestämmelser. Om den fastighet som är till salu finns på ett område med bindande tomtindelning och fastigheten inte har antecknats som tomt i fastighetsregistret, ska förmedlingsrörelsen informera uppdragsgivaren och köparen om vad det innebär. Förmedlingsrörelsen ska säkerställa att fastighetens gräns enligt tomtindelningen finns på samma ställe som den har antecknats på den inhämtade kartan. Förmedlingsrörelsen ska fästa uppmärksamhet vid gränser som har formats i praktiken på fastigheten (t.ex. häckar).

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

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

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

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

6.5.2.9 Bygglovshandlingar

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

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

6.5.2.10 Energicertifikat, om ett sådant krävs

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

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

Om inget energicertifikat har utfärdats över objektet ska förmedlingsrörelsen uppmana uppdragsgivaren att skaffa ett sådant. Om uppdragsgivaren trots förmedlingsrörelsens uppmaning inte skaffar energicertifikatet ska förmedlingsrörelsen informera uppdragsgivaren om att myndigheterna kan förplikta byggnadens ägare att låta utfärda ett energicertifikat i efterhand. Finansierings- och utvecklingscentralen för boendet ARA, som utövar tillsyn över energicertifikat, kan i egenskap av myndighet uppmana säljaren att skaffa ett energicertifikat inom en viss tid eller slutligen med vid vite bestämma att säljaren ska låta upprätta ett certifikat. Myndigheten kan också låta upprätta ett energicertifikat som saknas och debitera säljaren för kostnaderna. Det kan också krävas att ett energicertifikat upprättas i efterhand efter att köpet redan har slutits. Om energicertifikatet saknas ska detta nämnas i annonsen, broschyren och på köpebrevet. Förmedlingsrörelsen ska berätta för säljaren om skyldigheterna i lagen om energicertifikat och om påföljderna ifall skyldigheterna försummas redan när uppdragsavtalet ingås, och för köparen innan köparen fattar köpbeslutet.
Förmedlingsrörelsen ska kunna påvisa att uppdragsgivaren och köparen har informerats om att energicertifikatet saknas och vad det innebär. Det kan göras till exempel genom att fastighetsrörelsen ger uppdragsgivaren och köparen ett separat dokument där man redogör för saken.

Centralförbundet har utarbetat ett modelldokument för förmedlingsrörelser. Ett sådant ska ges till uppdragsgivaren och köparen i en situation där inget energicertifikat som förutsätts i lagen har inhämtats. Därtill har Motiva utarbetat anvisningar om energicertifikat som bl.a. behandlar hur man skaffar sådana och hur energiklassen ska anges i försäljningsannonser. Modelldokumentet och anvisningen finns på Centralförbundets webbplats www.kiinteistonvalitysala.fi. Mer information om energicertifikat finns på www.ym.fi och www.motiva.fi/energiatodistus (på finska).

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

6.5.2.11 Protokoll över inspektion av oljecistern

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

6.5.2.12 Eventuella utredningar om vattenförsörjningssystem

Förmedlingsrörelsen ska reda ut hurudant vattenförsörjningssystem som finns på fastigheten (kommunal vattenledning, en sammanslutning (t.ex. ett vattenandelslag), gemensam brunn eller egen brunn).

Förmedlingsrörelsen ska ta reda på om fastigheten ligger inom ett vattenverks verksamhetsområde och om så är fallet, om fastigheten har anslutits till vattenverkets vattenledning och avlopp. Om fastigheten inte har anslutits till något nät, även om den borde ha anslutits, ska förmedlingsrörelsen ta reda på vilka kostnader skyldigheten medför och tidtabellen för att ansluta sig.

I fråga om egna brunnar ska man dessutom reda ut om en annan fastighet har nyttjanderätt till denna och hurudan brunn det handlar om (t.ex. borrbrunn). Förmedlingsrörelsen ska be uppdragsgivaren lämna uppgifter om kvaliteten på brunnsvattnet, dess tillräcklighet och om brunnens läge samt försäkra sig om att den ligger inom den fastighet som är till salu. Om brunnen inte finns på det område som hör till den fastighet som är till salu ska förmedlingsrörelsen redogöra för saken och vad den innebär samt för grunderna för nyttjanderätten till brunnen.

6.5.2.13 Planering, utredning, användnings- och underhållsinstruktioner beträffande avloppssystemet

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

Som konstaterades ovan i 6.5.2.12: om fastigheten inte har anslutits till vattenverkets avloppsnät, även om den borde ha anslutits, ska förmedlingsrörelsen även kontrollera vilka kostnader skyldigheten medför och tidtabellen för att ansluta sig.

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

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

6.5.2.14 Eventuellt avtal om delning av besittning/samregleringsavtal

Om köpobjektet är en kvotdel av en fastighet, ska förmedlingsrörelsen kontrollera med uppdragsgivaren och utifrån gravationsbeviset huruvida fastighetens samägare sinsemellan har ingått ett avtal om användning och förvaltning av marken och byggnaderna på fastigheten eller om delning

av besittningen av fastigheten eller ett avtal om samreglering. Om samägarna har ingått avtal av det här slaget ska förmedlingsrörelsen inhämta och bekanta sig med dem. Förmedlingsrörelsen ska informera parterna om avtalen, deras innebörd och eventuella inskrivning.

6.5.2.15 Anslutningsavtal

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

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

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

6.5.2.16 Övriga avtal

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

Förmedlingsrörelsen ska ge uppdragsgivaren och köpareninformation om avtalet och dess betydelse.

6.5.2.17 Uppgifter om pantsättning

Om den fastighet som är föremål för köpet används som säkerhet för ett lån och pantbreven har pantsatts till långivaren, ska förmedlingsrörelsen utreda vem som är panthavare (mottagare/innehavare av elektroniska pantbrev samt innehavare av skriftliga pantbrev), beloppet av pantansvaren deras fysiska förvaringsplats. Uppgifterna kan vara införda antingen i redogörelsebilagan till uppdragsavtalet (panthavarens dvs. bankens namn och kontaktuppgifter, beloppet av pantansvaret, pantbrevets förvaringsplats) eller så kan en separat pantsättningsutredning och fullmakt upprättas. Dessutom ska förmedlingsrörelsen vid behov fråga pantinnehavaren om pantansvarens belopp och på vilka villkor köpeobjektet kan befrias från pantansvaret.

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

6.5.2.18 Uppvärmningskostnader

Förmedlingsrörelsen ska i första hand fråga uppdragsgivaren om beloppet av uppvärmningskostnaderna. Om det gäller en byggnad som värms upp med el ska de genomsnittliga kostnaderna för den totala elförbrukningen utredas. Den genomsnittliga kostnaden för den totala elförbrukningen (€/mån eller €/år) ska basera sig på kostnaderna för minst 12 månader (de senaste 12 månaderna eller det senaste hela kalenderåret) för att kostnaderna även ska omfatta vintermånaderna. I kostnaderna ska ingå elenergiavgifterna och elöverföringsavgifterna. Om denna information inte finns att få eller om det finns skäl att misstänka att informationen inte är korrekt, ska förmedlingsrörelsen försöka reda ut dem t.ex. utifrån fakturorna.

Vid behov kan förmedlingsrörelsen också utreda uppdragsgivarens konsumtionsvanor, till exempel om bastun har värmts dagligen, huruvida elbil har laddats, om en jacuzzi har värmts året runt eller bostaden ofta har värmts med ved eller luftvärmepump.

6.5.2.19 Tillandning

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

6.5.2.20 En bostadsbyggnads yta

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

Ytan på bostadsutrymmen och övriga utrymmen

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

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

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

bostadsutrymmena. Alternativt kan man i broschyren, på köpebrevet och i andra handlingar som ges köparen klart uttrycka att det råder osäkerhet kring kring uppgifterna om ytan.

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

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

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

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

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

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

Ytuppgifter i broschyren

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

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

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

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

6.5.2.21 Vägförbindelse till fastigheten

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

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

6.5.2.22 Kommunens förköpsrätt

Kommunen kan ha förköpsrätt på en fastighetsaffär som genomförs inom kommunens område. Förmedlingsrörelsen ska förklara både för uppdragsgivaren och för köparen vilken betydelse kommunens förköpsrätt har och vad den innebär. Om kommunen har förköpsrätt på objektet, ska detta anges i säljbroschyren. Förmedlingsrörelsen ska informera uppdragsgivaren om att uppdragsgivaren kan begära förhandsinformation av kommunen om huruvida kommunen kommer att utöva sin förköpsrätt, men kommunen är inte skyldig att ge sådan förhands-information.

6.5.2.23 Statens förköpsrätt

Staten kan ha rätt att lösa in en såld fastighet (lag om statens förköpsrätt inom vissa områden). Förmedlingsrörelsen ska förklara både för uppdragsgivaren och för köparen vilken betydelse statens förköpsrätt har och vad den innebär. Läs mer i 8.1. Om det kommer till förmedlings-rörelsens kännedom att fastigheten är belägen inom ett område där staten har förköpsrätt, ska detta nämnas i broschyren. Detta behandlas mer ingående i 7.3.1. Ett omnämnande om statens förköpsrätt ska ingå i köpeanbudet och köpebrevet.

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

För affärer där köparna har sin hemvist utanför EU och EES ska tillstånd sökas hos försvarsministe-riet (lag om tillståndsplikt för vissa fastighetsförvärv). Förmedlingsrörelsen ska för köparen klargöra tillståndsförfarandets innehåll och betydelse, om behov av tillstånd föreligger. I köpeanbudet och köpebrevet ska ingå ett omnämnande av tillståndsförfarandet, ifall behov av tillstånd föreligger. Läs mer i 8.1.

6.5.2.25 Aktörer som ger tilläggsuppgifter

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

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

6.5.3 Handlingar och utredningar som gäller arrenderätt med byggnader

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

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

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

6.5.4 Utredningar om konditionen

Förmedlingsrörelsen ska höra sig för hos uppdragsgivaren om eventuella utredningar som gjorts om konditionen på objektet. Om sådana har gjorts ska förmedlingsrörelsen begära alla gjorda rapporter och bekanta sig med dem. Om reparationer har gjorts utifrån rapporterna, ska förmedlingsrörelsen begära en utredning om tidpunkten för reparationerna, reparationernas omfattning och vem som utförde dem. Om ingen information fås om gjorda reparationer ska förmedlingsrörelsen berätta det för uppdragsgivaren och köparen.

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

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

- En konditionsbedömning är en undersökning av skicket på byggnadernas konstruktioner som görs med blotta ögat, utan att man söndrar konstruktionerna.
- En konditionsundersökning är en noggrannare undersökning än en konditionsbedömning, där man fördjupar sig i skicket på någon del av byggnaden med hjälp av metoder som söndrar konstruktionerna eller andra metoder som är noggrannare än undersökningar med blotta ögat.

- En konditionsgranskning för en bostadsaffär är en bedömning av det byggnadstekniska skicket som i huvudsak görs med sensoriska bedömningsmetoder utan att söndra konstruktionerna. Tekniska mätanordningar används som hjälpmedel. När det gäller en konditionsgranskning inför en bostadsaffär har innehållet, utförandesättet och rapporteringen fastställts ur konsumentens synvinkel i anvisningen för beställaren och anvisningen om utförandet.
- En fuktkartläggning är en undersökning där man utreder orsaken till och omfattningen av en enskild skada eller ett enskilt problem genom att mäta fukten i konstruktionerna genom ytmätningar som inte söndrar konstruktionerna.

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

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

6.5.5 Asbestkartläggning

Förmedlingsrörelsen ska tänka på vilka effekter den s.k. asbestlagstiftningen har för renoveringar som berör en husägare eller en delägare i ett husbolag. Om säljobjektet enligt disponentintyget har blivit klart före 1994, eller om slutsyn på en fastighet har godkänts före 1995, ska förmedlingsrörelsen höra sig för hos uppdragsgivaren om en asbestkartläggning har utförts. När det gäller husbolag kan frågan kontrolleras ytterligare med disponenten. Om ingen kartläggning har gjorts kan förmedlingsrörelsen nämna i broschyren till exempel att objektet har färdigställts före 1994 och att ingen asbestkartläggning har gjorts. I broschyren över en fastighet kan förmedlingsrörelsen skriva in till exempel att byggnaden har uppförts eller godkänts i en slutsyn före 1994 och att ingen asbestkartläggning har gjorts. Om en kartläggning har gjorts ska förmedlingsrörelsen begära kartläggningsrapporten. Då kan det stå i broschyren att en asbestkartläggning har gjorts och att rapporten fås från förmedlingsrörelsen. Kartläggningsrapporten ska köparen innan denne fattar köpbeslutet.

6.5.6 Fotografering och videoinspelning

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

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

Gällande föreskrifter och anvisningar ska iakttas vid fotografering med drönare och motsvarande utrustning (se www.droneinfo.fi).

Förmedlingsrörelsen bör tänka på att människor som kan identifieras inte får synas på bilder eller videor, om inte de har samtyckt till detta.

6.6 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 inte finns särskilda skäl att misstänka att de mottagna uppgifterna är felaktiga. En viktig del av den särskilda utredningsskyldigheten är att jämföra de mottagna uppgifterna och se om det förekommer motstridigheter.

Det ingår också i den särskilda utredningsskyldigheten att förmedlingsrörelsen ska sträva efter att inhämta aktuell information om det under uppdragets gång uppstår skäl att misstänka att någon uppgift har ändrats under uppdraget. En sådan situation kan uppstå till exempel om förmedlingsrörelsen får kännedom om att en bolagsstämma där det fattas beslut om storleken på bolagsvederlag och andra avgifter kommer att hållas medan uppdraget pågår.

6.7 Rättelse av information

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

7. MARKNADSFÖRING AV OBJEKT

7.1 Allmänt om marknadsföring

I marknadsföringen av ett objekt ska förmedlingsrörelsen se till att det av annonseringen framgår och att det i broschyren nämns åtminstone det som förutsätts i förordningen om marknadsföring av bostäder. Det obligatoriska informationsinnehållet som förutsätts för en annons i förordningen är mycket mer begränsat än för broschyren. Det är inte heller nödvändigt eller ändamålsenligt att inkludera alla uppgifter som finns i broschyren i annonsen. Under en visning ska dessutom de handlingar och andra utredningar som anges i samma förordning finnas till påseende för köparna. Förmedlingsrörelsen ska dessutom förklara betydelsen hos de centrala uppgifterna i handlingarna för köparna.

7.1.1 Vilseledande marknadsföring

Förmedlingsrörelsen ska i marknadsföringen även beakta bestämmelserna i konsumentskyddslagen. Enligt konsumentskyddslagen får osanna eller vilseledande uppgifter inte lämnas vid marknadsföring, om uppgifterna är avsedda leda till att konsumenten fattar ett köpbeslut som han eller hon inte skulle ha fattat utan de lämnade uppgifterna. Marknadsföringen kan anses vara osann och vilseledande till exempel

- Om förmedlingsrörelsen meddelar en större boyta än den verkliga ytan för bostadsutrymmena i bostaden.
- Om förmedlingsrörelsen för att framhäva den totala ytan för bostadsbyggnad på fastigheten meddelar endast den totala ytan i rubriken på försäljningsannonsen.Likaså är det vilseledande att det i den totala ytan som angetts utöver boytan i bostadshuset på fastigheten (t.ex. ”Boyta 110 m²/Total yta 235 m²”) har medräknats de totala ytorna av de övriga (fristående) byggnaderna på fastigheten (t.ex. en separat ekonomibyggnad, ett båthus, ett vedlider, ett sopskjul med tak).
- Om användningsändamålen för den byggnad och/eller för rummen/lokalerna inuti en byggnad inte motsvarar de användningsändamål som fastställts i bygglovshandlingarna.
- Om det som byggår för objektet uppges ett årtal då byggnaden har byggts ut i stället för det årtal då byggnaden ursprungligen togs i bruk. Det kan också betraktas som vilseledande om byggnaden delvis har genomgått en grundläggande renovering och endast året då renoveringen slutfördes har uppgetts som år för ibruktagande.
- Om objektet marknadsförs som ett egnahemshus avsett för stadigvarande boende, trots att det till sitt användningsändamål är en fritidsbostad eller
- Om en fritidsbostad marknadsförs i någon annan kategori än den som motsvarar bostadens faktiska användningsändamål eller typ.

7.1.2 Marknadsföring av nyproduktion på nätet

Vid marknadsföring av nyproduktion ska man i den mån det är tekniskt möjligt beakta Konkurrens- och konsumentverkets riktlinje om marknadsföring av nya bostäder på nätet https://www.kkv.fi/sv/konsumentarenden/information-och-anvisningar-till-foretag/ konsumentombudsmannens-anvisningar/marknadsforing-av-nya-bostader-pa-natet/.

7.1.3 Mark och entreprenadavtal som föremål för en affär

I en situation där föremålet för affären är fastighetens jordgrund och köparen är skyldig att ingå ett entreprenadavtal om ett husbygge på den sålda marken, ska objektets natur och avtalshelheten som förutsätts för förverkligandet (t.ex. köp av kvotdel i fastighet och entreprenadavtal) framgå

tydligt av marknadsföringen. För objektet får inte enbart det totala priset meddelas, utan priset på marken och de uppskattade entreprenadkostnaderna ska anges separat. I marknadsföringen ska även anges när objektet uppskattas vara färdigställt.

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

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

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

7.2 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.

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

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

Ett objekt som man ingått ett uppdragsavtal om, men som inte ännu har utretts (dvs. behövliga uppgifter och handlingar har inte ännu inhämtats), kan enligt RFV inte marknadsföras ens med märkningen ”Kommer till försäljning snart”. Att marknadsföra ett objekt som ska komma till försäljning är enligt RFV möjligt först i det skede när alla aspekter på objektet har utretts. RFV:s meddelande daterat 1.4.2022:

Med begreppet förhandsmarknadsföring avses att på sådana villkor att verksamheten inte hör till tillämpningsområdet för bestämmelserna i 2 kap. bjuda ut en bostadslägenhet som är under planering eller byggnad så att en konsument kan reservera bostaden.

Förmedlingsrörelser har förutom förhandsmarknadsföring bedrivit ett viss slags marknadsföring av objekt som ”kommer till försäljning snart”. Att annonsera ut och marknadsföra objekt som ”kommer till försäljning snart” gäller oftast begagnade bostäder. Om ett objekt inte omfattas av förhandsmarknadsföring enligt lagen om bostadsköp, tillämpas kraven i förordningen om

marknadsföring av bostäder fullt ut på marknadsföringen av objektet. Därmed ska förmedlingsrörelsen utreda alla uppgifter om objektet innan marknadsföringen inleds.

Att annonsera att en enstaka bostad ”kommer till försäljning snart” är marknadsföring av bostaden och då tillämpas förordningen om marknadsföring av bostäder på denna verksamhet. Exempelvis när det gäller en begagnad bostad är det i regel möjligt att ta reda på uppgifterna, och då kan ett sådant objekt inte marknadsföras i strid med de uppgifter som förutsätts i förordningen om marknadsföring av bostäder. Förmedlingsrörelsen ska ut reda de uppgifter som förutsätts i förordningen om marknadsföring av bostäder för att kunna marknadsföra bostaden, förutom om det handlar om förhandsmarknadsföring enligt lagen om bostadsköp och uppgifterna de facto inte ännu finns tillhanda. Men även då ska av de uppgifter som förutsätts i förordningen om marknadsföringen av bostäder lämnas de uppgifter som de facto existerar i det ifrågavarande skedet av marknadsföringen.

Man kan inte försumma att tillämpa förordningen om marknadsföring av bostäder på den grunden att förmedlingsrörelsen inte har utrett objektet trots att det hade varit möjligt.

Användningen av märkningar som ”Såld”, ”Reserverad” och liknande behandlades i 2.4.1.

7.3 Broschyr

7.3.1 Uppgifter i broschyren

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

Förmedlingsrörelsen ska beakta att de uppgifter som lämnas om objektet på internet inte som sådana nödvändigtvis utgör en broschyr. Om köparen har möjlighet att få en broschyr om objektet via webbsidorna, ska förmedlingsrörelsen se till att broschyren innehåller samma uppgifter som pappersbroschyren.

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

Förmedlingsrörelsen bör också vid behov ta reda på om objektet är beläget i ett område med översvämningsrisk (uppgifter finns på www.miljo.fi).

Om det kommer till förmedlingsrörelsens kännedom att fastigheten är belägen i ett område där staten har förköpsrätt, ska detta nämnas i broschyren. Broschyren ska innehålla uppgiften om statens förköpsrätt också åtminstone i en situation där förmedlingsrörelsen har anledning att misstänka att fastigheten kan vara belägen i ett område där staten har förköpsrätt och fastighetens ägare inte har kontrollerat saken hos Lantmäteriverket. Det är bara fastighetens ägare (inte förmedlingsrörelsen) som kan höra sig för om fastigheten eventuellt är belägen i ett område där staten har förköpsrätt.

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

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

7.3.2 Delgivande av broschyren till uppdragsgivaren

Innan marknadsföringen inleds ska broschyren delges uppdragsgivaren (t.ex. per e-post) för even- tuella kommentarer. Om förmedlingsrörelsen utarbetar en ny broschyr ska den skickas till upp- dragsgivaren 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.

7.4 Visning

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

7.4.1 Handlingar som ska finnas till påseende vid en visning

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

- bolagsordningen, andelslagets eller bostadsrättsföreningens stadgar
- bolagets bokslutshandlingar (se 6.5.1.6 ovan)
- byggsättsbeskrivning för en bostad som planeras eller är under byggnad
- planritning över bostaden
- om köparens rätt att få bostaden i sin besittning förutom köpebrev förutsätter andra avtal;
- modeller för avtalen.
- energicertifikat alltid då ett sådant är tillgängligt.

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

Enligt förordningen behöver aktieboken eller ett utdrag ur den eller aktielägenhetsutskriften inte nödvändigtvis finnas till påseende på en visning, men i allmänhet är det bra att hålla dessa framme. Förmedlingsrörelsen får inte automatiskt ge en handling till alla besökare på visningen, utan endast till dem som överväger att ge ett köpeanbud. Samma gäller om förmedlingsrörelsen skickar utskriften till kunder per e-post. Om hela aktieboken har skaffats för objektet i stället för ett utdrag ur aktieboken får den som överväger att lämna ett bud endast se uppgifterna om vem som äger den aktieserie som är föremål för budet. Uppgifterna gällande de andra aktieserierna i bolaget ska döljas eller raderas i den handling som lämnas ut till den som överväger att ge bud.

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

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

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

Förmedlingsrörelsen ska utifrån sin yrkesskicklighet och erfarenhet bedöma huruvida en person som begär dokument om ett objekt är såpass intresserad av att ge ett köpeanbud att de begärda dokumenten kan skickas. Det är möjligt att personen överväger att ge ett anbud även om han eller hon inte ännu har bekantat sig med objektet på ort och ställe. Personen kan också betraktas som en potentiell anbudsgivare även om inga egentliga förhandlingar ännu har förts med honom eller henne.

Det är dock klart att till exempel en kontaktbegäran/begäran om mer information i standardform som en kund skickar via en portal inte ännu visar att kunden överväger att ge ett köpeanbud, och ovan nämnda dokument bör inte skickas till kunden enbart på basis av en kontakt av det här slaget. Exempelvis om en företrädare för förmedlingsrörelsen ringer upp en kund som via en portal lämnat meddelandet ”Jag är intresserad av objektet/Jag önskar mer information om objektet”, och det under samtalet framgår att kunden överväger att göra ett köpeanbud, kan dokumenten skickas om kunden begär det. Förmedlingsrörelsen ska aldrig skicka ut dokument som inte har begärts.

7.4.2 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 fall den försummar övervakningen.

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

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

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

Visning av objektets gränser/s.k. naturliga gränser

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

Uthyrda objekt

Om den bostad som är föremål för köpuppdraget är uthyrt, ska man komma överens om en visning med hyresgästen på förhand enligt det som förutsätts i anvisningen om god[1] hyressed. Om en hyresgäst vägrar släppa in en av hyresvärden befullmäktigad företrädare för förmedlingsrörelsen för en visning av bostaden, kan förmedlingsrörelsen uppmana uppdragsgivaren att t.ex. be om handräckning av polisen för att få tillträde till bostaden.

7.4.3 Beslut om köp utan besiktning av objektet på ort och ställe

Köparen borde absolut alltid bekanta sig med objektet på ort och ställe innan han eller hon lämnar ett anbud. Att ge ett anbud och/eller fatta köpbeslutet enbart utifrån fotografier eller en videopresentation rekommenderas under inga omständigheter. Om köparen emellertid nödvändigtvis vill ge ett anbud och/eller fatta köpbeslutet utan att besöka objektet på ort och ställe, ska förmedlingsrörelsen informera både köparen och uppdragsgivaren om vilka betydande risker som förknippas med ett sådant förfarande. I anbudet och köpebrevet ska införas ett omnämnande om att köparen har önskat göra anbudet enbart utifrån fotografier, en videopresentation eller liknande material utan att inspektera objektet i förväg, dvs. utan att besöka objektet på ort och ställe.

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

8. FÖRHANDLINGAR OM EN AFFÄR

8.1 Upplysningsplikt gentemot köparen

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

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

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

Om komplicerade juridiska frågor (t.ex. om det finns otydliga bestämmelser i bolagsordningen, se 5.2.1) eller byggnadstekniska problem som fordrar specialkunskap förknippas med förmedlingsobjektet räcker det med att förmedlingsrörelsen tar upp frågan och uppmanar köparen att konsultera experter inom detta område, varpå köparen själv med hjälp av experten kan skaffa den nödvändiga utredningen.

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

Om nya uppgifter som är av betydelse för affären lämnas efter att ett köpeanbud har gjorts, kan den som gjorde anbudet ha möjlighet att dra tillbaka anbudet utan påföljder.

Även utredningar om objektets skick ska lämnas till köparen innan han eller hon gör köpeanbudet. Förmedlingsrörelsen ska fästa uppmärksamhet vid hurudan utredning som har gjorts om objektets kondition – är det frågan om en granskning enligt de anvisningar som getts för konditionsgranskningar för bostadsaffärer eller någon annan form av undersökning av skicket på objektet. Förmedlingsrörelsen ska dessutom understryka att köparen noggrant ska läsa rapporten över granskningen. Om en konditionsgranskning är ett villkor för ett köpeanbud, ska man i anbudet åtminstone anteckna vem som betalar granskningen, när den ska vara utförd och när granskningsrapporten ska vara de berörda parterna tillhanda.

I regel får förmedlingsrörelsen inte täcka någon del av en handling som presenteras för den som överväger att ge ett anbud. Om en handling emellertid innehåller personuppgifter som inte behövs för att ett köpeanbud ska kunna lämnas, bör förmedlingsrörelsen dölja dessa personuppgifter i handlingen. Då ska förmedlingsrörelsen dock ge dokumenten utan dolda uppgifter när anbudet har godkänts och senast vid köpslutet.

Om säljaren är ett dödsbo, och delägarna i dödsboet inte har beviljats förtydligande lagfart till den fastighet som är föremål för köpet/förtydligande inskrivning, eller en elektronisk anteckning av ägaren inte har gjorts i bostadsdatasystemet för den aktie som är föremål för köpet (se närmare ovan i 5.3.2) ska köparen, innan köpeanbudet görs, ges tillfälle att ta del av bouppteckningsinstrumentet samt eventuella släktutredningar och ämbetsbevis. Bouppteckningsinstrumentet med bilagor bör inte skickas till köparen per e-post, och köparen bör inte heller i övrigt få ett eget exemplar av de olika dokumenten. Till exempel det att köparen reserveras tillfälle att läsa dokumenten på förmedlingsrörelsens kontor ska betraktas som tillräckligt. Förmedlingsrörelsen ska dölja personbeteckningarna i bouppteckningsinstrumentet och bilagorna till det. I ett bouppteckningsinstrument som läggs fram för köparen är det tillåtet att dölja uppgifter som gäller andra tillgångar än föremålet för köpet. Om man vill dölja uppgifter om tillgångar är det uppdragsgivaren som ska göra det. Om köparen undantagsvis behöver bouppteckningsinstrumentet jämte bilagor för ansökan om lagfart, inskrivning eller elektronisk registrering av ägaren (t.ex. i en situation där banken inte söker lagfart för köparens räkning) ska dessa tillställas köparen utan dolda uppgifter när anbudet har godkänts, dock senast vid köpslutet.

Läs mer om behandling av personbeteckningar i 1.7.1.

När ett objekt säljs uthyrt ska förmedlingsrörelsen ge köparen information om innehållet i hyresavtalet beträffande de omständigheter som köparen bör känna till före köpbeslutet, som hyrans belopp, hyresavtalets uppsägningstid och allmänt om avtalets ändamålsenlighet och lämplighet.

Eftersom hyresavtalet innehåller personuppgifter om den nuvarande hyresgästen (som namn, personbeteckning, e-post och telefonnummer) är det tillåtet att visa upp själva hyresavtalet för köparen utan hyresgästens uttryckliga samtycke endast i samband med att det egentliga köpeanbudet upprättas. Ett hyresavtal som innehåller hyresgästens personuppgifter får således inte visas upp eller annars ges för läsning av en person som är intresserad av objektet. Det är tillåtet först när en person funderar på att lämna ett anbud t.ex. på en visning, om hyresgästen inte gett sitt uttryckliga samtycke till att hans eller hennes personuppgifter lämnas ut för detta ändamål. Eftersom förmedlingsrörelsen dock ska ge uppgifter om hyresavtalet till köparen redan i förhandlingsskedet, men hyresgästens personuppgifter inte får lämnas ut ännu i det skedet, kan upplysningsplikten fullgöras genom att förmedlaren för köparen lägger fram ett hyresavtal där hyresgästens, hyresvärdens och eventuella andra personers personuppgifter (som namn, personbeteckning, e-post, telefonnummer) har dolts.

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

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

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

maktens eller Gränsbevakningsväsendets sjötrafik eller luftfart under normala förhållanden, vid störningar under normala förhållanden eller i undantagsförhållanden, och 3) på högst 1 000 meters avstånd från andra fastigheter som används av Försvarsmakten eller Gränsbevakningsväsendet än de som avses i 1 och 2 punkten och där det krävs ett skyddsområde för tryggande av den verksamhet som bedrivs. Fastighetens ägare, alltså inte förmedlingsrörelsen, kan höra sig för hos Lantmäteriverket om fastigheten eventuellt ligger inom ett område där staten har förköpsrätt. Läs mer ovan i 7.3.1 om att statens förköpsrätt ska nämnas i broschyren.

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

I fråga om fastigheter ska förmedlingsrörelsen observera att personer och sammanslutningar med hemvist utanför EU och EES behöver tillstånd från försvarsministeriet för att förvärva en fastighet i Finland. Tillståndet kan beviljas före eller efter överlåtelsen, och ansökan ska göras före överlåtelsen eller inom två månader från köpslutet. Om tillstånd inte har sökts inom den utsatta tiden, ska förvärvaren överlåta fastigheten vidare inom sex månader från att ansökan om tillstånd för förvärv av fastigheten borde ha lämnats in. Om tillstånd för förvärv av en fastighet inte beviljas, ska förvärvaren överlåta fastigheten inom sex månader från att beslutet om förvägrande av tillstånd vunnit laga kraft. Om fastigheten inte har överlåtits vidare eller om överlåtelsen har upplösts inom den utsatta tiden kan försvarsministeriet bestämma att fastigheten ska säljas vid ett förfarande enligt utsökningsbalken. I köpeanbudet och köpebrevet ska ingå ett omnämnande om tillståndsförfarandet, ifall behov av tillstånd föreligger.

8.2 Upplysningsplikt gentemot säljaren

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

Förmedlingsrörelsen ska vid behov t.ex. redogöra för möjligheten att begränsa säljarens felansvar för specificerade dolda fel eller brister. Uppgörandet av giltiga villkor för ansvarsfriskrivning är i allmänhet en krävande uppgift och förutsätter oftast både juridiska och byggnadstekniska specialkompetenser och insikter. Därför bör förmedlingsrörelsen i de flesta fall rekommendera att kunden vänder sig till en jurist eller någon annan sakkunnig i ämnesområdet för upprättandet av villkoren.

I det fall att uppgiften att uppgöra särskilda villkor för ansvarsfriskrivning ges åt en utomstående sakkunnig ska detta avtalas om uttryckligen i uppdragsavtalet. Med uppdragsgivaren bör man också, vid behov, avtala om kostnaderna för upprättandet av villkoren för ansvarsfriskrivning redan när uppdragsavtalet ingås. Förmedlingsrörelsen bör uppmärksamgöra säljaren om att för att ett villkor för ansvarsfriskrivning ska ingå i köpebrevet bör detta tas i beaktande redan i anbudsskedet, och därför bör villkoret vara upprättat och tillgängligt redan innan köpeanbud tas emot. Säljaren kan inte ensidigt förutsätta att villkoret skrivs in i köpebrevet efter att anbudet/motanbudet har godkänts, om villkoret inte har ingått i anbudet.

Om förmedlingsrörelsen under uppdragsavtalets giltighetstid får grundad anledning att misstänka att en köpare inte kan betala köpesumman, ska förmedlingsrörelsen informera säljaren om detta.

Förmedlingsrörelsen ska informera säljaren senast i köpeanbudsskedet om förfarandet som gäller köpare med hemvist i stater utanför EU- och EES-området, om behov av tillstånd föreligger.

Dessutom ska det i köpeanbudet ingå ett omnämnande om tillståndsförfarandet, ifall behov av tillstånd föreligger. Läs mer ovan i 8.1.

8.3 Affär för egen räkning eller annat särskilt intresse att bevaka

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

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

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

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

8.4 Rättelse av information

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

8.5 Osäker information

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

9. ANBUDSFÖRFARANDE

9.1 Allmänt om anbudsförfarandet

Enligt förmedlingslagen ska förmedlingsrörelsen se till att en handling sätts upp över anbud som ges med handpenning och över anbud som omfattar en förbindelse att betala standardersättning. God förmedlingssed förutsätter dock att alla köp- och motanbud med väsentliga villkor upprättas och godkänns skriftligt eller elektroniskt. Den skriftliga formen behövs inte om anbudet har gjorts eller godkänts i förhållanden där det vore oskäligt svårt att upprätta eller godkänna en skriftlig handling.

Före det egentliga anbudsförfarandet är det möjligt att föra s.k. preliminära förhandlingar med den presumtiva köparen, där man på en preliminär nivå diskuterar beloppet av ett möjligt anbud och andra villkor samt hur uppdragsgivaren förhåller sig till dessa. Då är det inte fråga om ett egentligt anbudsförfarande, utan en preliminär diskussion som inte binder den presumtiva köparen eller uppdragsgivaren till något. En sådan förhandling kan föras i fri form till exempel muntligt eller per e-post. Förmedlingsrörelsen ska i sådana situationer informera den presumtiva köparen och uppdragsgivaren om att det inte är fråga om ett bindande anbud eller godkännande av ett sådant, utan endast om en preliminär förhandling. Om slutresultatet av förhandlingen är att ett anbud görs, ska det ovan beskrivna förfarandet följas.

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

Förmedlingsrörelsen kan ta emot köpeanbud under förutsättning att ett uppdragsavtal är i kraft och att objektet har utretts, dvs. att alla uppgifter och dokument som krävs har skaffats.

En förmedlingsrörelse ska ta emot alla köpeanbud som är förnuftiga med hänsyn till uppdragsgivaren, dvs. sådana som är tillräckligt nära uppdragsgivarens krav. En förmedlingsrörelse är dock inte skyldig att ta emot vilket köpeanbud som helst. En förmedlingsrörelse behöver till exempel inte ta emot ett sådant anbud som är avsevärt sämre än ett tidigare, antingen ett förkastat anbud eller ett anbud som fortfarande är öppet.

Om en förmedlingsrörelse har fått särskilda anvisningar av uppdragsgivaren vad gäller köpeanbuden, behöver inte förmedlingsrörelsen ta emot sådana köpeanbud som inte är förenliga med de anvisningar som uppdragsgivaren har gett till förmedlingsrörelsen. Om förmedlingsrörelsen och uppdragsgivaren har kommit överens om ett särskilt förfarande för mottagandet av anbud, anbudens giltighetstid eller godkännandet av anbud ska förmedlingsrörelsen iaktta detta förfarande. Förmedlingsrörelsen kan till exempel avtala med uppdragsgivaren om att de presumtiva köparna kan lämna sina anbud före en viss tidpunkt. Då kan det också vara nödvändigt att avtala om i vilket skede anbuden ska lämnas till uppdragsgivaren (alla på en gång efter tidsfristens slut eller utan dröjsmål genast då anbudet tas emot).

Förmedlingsrörelsen är skyldig att ge information om köpeanbudet och anknutna frågor såväl till uppdragsgivaren som till anbudsgivaren med beaktande av båda parters intressen. Förmedlingsrörelsen ska ge båda parterna i anbudet information om bland annat möjligheten att handpenningen går förlorad eller att skyldigheten att betala standardersättning förverkligas samt även i övrigt om betydelsen av handpenning och standardersättning och vad det innebär om ingendera har tagits med i anbudet. Läs mer om inkassering av handpenning och standardersättning i kapitel 11.

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

Förmedlingsrörelsen är inte skyldig att berätta för en spekulant om tidigare anbud som har förkastats av uppdragsgivaren. Förmedlingsrörelsen får dock vid behov uppge penningbeloppet och övriga villkor för ett förkastat anbud till en spekulant t.ex. i en situation där spekulanten annars skulle lämna ett anbud som motsvarar eller är sämre än det förkastade anbudet.

9.1.1 Köpeanbud på bostadsaktie

På ett köpeanbud på en bostadsaktie tillämpas lagen om rättshandlingar på förmögenhetsrättens område (rättshandlingslagen) i fråga om uppkomsten av avtalet samt om anbudets och svarets bindande verkan och rättsverkningar. Rättshandlingslagen förutsätter inte någon särskild form på anbudet eller svaret. God förmedlingssed förutsätter dock att alla köpe- och motanbud inklusive väsentliga villkor görs upp och godkänns skriftligt eller elektroniskt. I lagen om bostadsköp finns bestämmelser om situationer där någon har gett ett köpeanbud på en bostad och som säkerhet för sitt köpeanbud betalat säljaren en avtalad penningsumma (handpenning) eller där någon har gett ett köpeanbud på en bostad och som säkerhet för sitt köpeanbud har förbundit sig till en på förhand bestämd ersättning för den händelse att han eller hon drar sig ur köpet (standardersättning).

9.1.2 Anbud på och föravtal om en fastighet

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

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

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

2 En ändring av jordabalken pågår vid tidpunkten för utarbetandet av denna anvisning. Ändringar i anvisningen som lagändringen ger upphov till publiceras separat på Centralförbundets webbplats https://kiinteistonvalitysala.fi/hyva-valitystapa/ när lagändringen träder i kraft.

9.1.3 Anbud på en arrenderätt med byggnader

På ett köpeanbud som gäller en arrenderätt med byggnader tillämpas varken bestämmelserna i jordabalken eller i lagen om bostadsköp, utan endast rättshandlingslagen i fråga om avtalets uppkomst och om anbudets och svarets bindande verkan och rättsverkningar. Rättshandlingslagen förutsätter inte någon särskild form på anbudet eller svaret. God förmedlingssed förutsätter dock att alla köpe- och motanbud inklusive väsentliga villkor upprättas och godkänns skriftligt eller elektroniskt.

9.2 Flera överlappande anbud

9.2.1 Allmänt

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

Däremot är ett köpeanbud där anbudsgivaren förbinder sig att betala handpenningen först då anbudet har godkänts inget hinder för att ta emot överlappande anbud. Inte heller ett anbud där anbudsgivaren förbinder sig att betala standardersättningen om anbudet återtas utgör något hinder för att ta emot överlappande anbud. I så fall kan förmedlingsrörelsen ta emot andra anbud tills det att ett anbud på objektet har godkänts. Efter att ett anbud har godkänts ska förmedlingsrörelsen avsluta marknadsföringen och försäljningen av objektet och i regel inte ta emot nya anbud (läs mer i 9.2.4, 9.2.2.3 och 9.2.3.3).

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

Förmedlingsrörelsen ska berätta för en annan spekulant om det finns ett gällande anbud på objektet. Förmedlingsrörelsen har ingen skyldighet att röja det tidigare anbudets belopp och andra villkor. Förmedlingsrörelsen har emellertid rätt att redogöra för ovan nämnda uppgifter, om den betraktar det som ändamålsenligt. Utan samtycke av uppdragsgivaren och anbudsgivaren har förmedlingsrörelsen inte rätt att visa ett tidigare anbud för en annan spekulant.

Om flera anbud har tagits emot för ett objekt, bestämmer uppdragsgivaren hur man ska agera i situationen. Uppdragsgivaren kan t.ex. godkänna ett senare anbud utan att den som har lämnat ett tidigare anbud ges möjlighet att ändra villkor såsom pris i sitt anbud. Om förmedlingsrörelsen emellertid har kommit överens med en anbudsgivare som gett ett tidigare anbud om att denne ska informeras om andra anbud lämnas, ska förmedlingsrörelsen handla därefter.

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

9.2.2 Flera överlappande anbud på en bostadsaktie eller arrenderätt

9.2.2.1 Flera spekulanter, köpeanbud utan handpenning

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

Om flera köpeanbud har tagits emot för objektet bestämmer uppdragsgivaren hur man ska agera i situationen. Uppdragsgivaren kan till exempel ge dem som lämnat anbudet möjlighet att inom ramarna för anbudens giltighetstid förbättra sitt anbud (t.ex. höja priset i anbudet eller i övrigt förbättra anbudets villkor) innan uppdragsgivaren fattar beslut om anbuden. Om anbudets giltighetstid redan har löpt ut eller uppdragsgivaren har förkastat anbudet, förutsätter detta att den som vill förbättra sitt anbud lämnar ett nytt anbud.

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

Förmedlingsrörelsen ska berätta för en annan spekulant att det finns ett gällande köpeanbud på objektet. Förmedlingsrörelsen har ingen skyldighet att röja det tidigare anbudets belopp och andra villkor. Förmedlingsrörelsen har emellertid rätt att redogöra för ovan nämnda uppgifter om den anser att det är ändamålsenligt. Utan samtycke av uppdragsgivaren och anbudsgivaren har förmedlingsrörelsen inte rätt att visa ett tidigare anbud för en annan spekulant.

Om en ny spekulant därefter gör ett anbud ska förmedlingsrörelsen också då berätta om de olika alternativa förfaringssätten för uppdragsgivaren, t.ex. om möjligheten att gå till väga på det sätt som beskrivits ovan i 9.2.2.1.

Det är inte förenligt med god förmedlingssed att ”trissa upp priset” genom att för spekulanter berätta om sådana köpeanbud som i verkligheten inte existerar.

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

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

Om en spekulant har lämnat ett villkorligt köpeanbud, som uppdragsgivaren har godkänt, får förmedlingsrörelsen i regel inte ta emot nya köpeanbud. Säljaren kan emellertid godkänna ett köpeanbud villkorligt så, att han eller hon förbehåller sig rätten att fortsätta marknadsföringen och försäljningen och godkänna andra köpeanbud. I en sådan situation får förmedlingsrörelsen fortsätta marknadsföringen och försäljningen av objektet och ta emot nya köpeanbud. Läs mer om villkorligt godkännande av villkorligt anbud i 9.2.4.

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

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

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

Säljaren kan emellertid ge sitt motanbud villkorligen och förbehålla sig rätten att fortsätta marknadsföringen och försäljningen och godkänna andra köpeanbud. I en sådan situation får förmedlingsrörelsen fortsätta marknadsföringen och försäljningen av objektet och ta emot nya köpeanbud. Läs mer i 9.2.4.

9.2.3 Flera överlappande anbud på en fastighet

9.2.3.1 Flera spekulanter, köpeanbud utan handpenning

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

Om flera köpeanbud har tagits emot för objektet bestämmer uppdragsgivaren hur man ska agera i situationen. Uppdragsgivaren kan till exempel ge dem som lämnat anbudet möjlighet att inom ramarna för anbudens giltighetstid förbättra sitt anbud (t.ex. höja priset i anbudet eller i övrigt förbättra anbudets villkor) innan uppdragsgivaren fattar beslut om anbuden. Om anbudets giltighetstid redan har löpt ut eller uppdragsgivaren har förkastat anbudet, förutsätter detta att den som vill förbättra sitt anbud lämnar ett nytt anbud.

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

Förmedlingsrörelsen ska berätta för en annan spekulant att det finns ett gällande köpeanbud på objektet. Förmedlingsrörelsen har ingen skyldighet att röja det tidigare anbudets belopp och andra villkor. Förmedlingsrörelsen har emellertid rätt att redogöra för ovan nämnda uppgifter om den anser att det är ändamålsenligt. Utan samtycke av uppdragsgivaren och anbudsgivaren har förmedlingsrörelsen inte rätt att visa ett tidigare anbud för en annan spekulant.

Om en ny spekulant därefter gör ett anbud ska förmedlingsrörelsen också då berätta om de olika alternativa förfaringssätten för uppdragsgivaren, t.ex. om möjligheten att gå till väga på det sätt som beskrivits ovan i 9.2.3.1.

Det är inte förenligt med god förmedlingssed att ”trissa upp priset” genom att för spekulanter berätta om sådana köpeanbud som i verkligheten inte existerar.

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

Om ett avtal inte har ingåtts enligt formkraven i jordabalken, har inget bindande avtal uppkommit mellan parterna. Om uppdragsgivaren redan har godkänt ett köpeanbud, får förmedlingsrörelsen, trots att avtalet inte är bindande, i regel inte ta emot nya köpeanbud på objektet. Om ett nytt köpanbud emellertid är på väg in ska förmedlingsrörelsen informera uppdragsgivaren om detta. Då ska förmedlingsrörelsen också informera uppdragsgivaren om innebörden av det bindande avtal som redan har ingåtts och om bestämmelsen om ersättning vid avtalsbrott enligt

jordabalken (se 9.1.2). Då när handpenning har betalats som säkerhet för ett godkänt anbud kan inget nytt anbud tas emot enligt förmedlingslagen innan handpenningen har återbetalats till anbudsgivaren eller det blivit klart att handpenningen blir hos uppdragsgivaren (se 9.2.1).

Om en presumtiv köpare har lämnat ett villkorligt köpeanbud, som uppdragsgivaren har godkänt, får förmedlingsrörelsen i regel inte ta emot nya köpeanbud på objektet. Säljaren kan emellertid godkänna ett villkorligt köpeanbud så, att han eller hon förbehåller sig rätten att fortsätta marknadsföringen och försäljningen och godkänna ett andra köpeanbud. Då får förmedlingsrörelsen fortsätta marknadsföringen och försäljningen av objektet och ta emot nya köpeanbud. Läs mer om villkorligt godkännande av villkorligt anbud i 9.2.4.

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

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

Säljaren kan emellertid ge sitt motanbud villkorligen och förbehålla sig rätten att fortsätta marknadsföringen och försäljningen och godkänna ett andra köpeanbud. I en sådan situation får förmedlingsrörelsen fortsätta marknadsföringen och försäljningen av objektet och ta emot nya köpeanbud. Läs mer i 9.2.4.

9.2.3.5 Situationer där man har ingått ett formbundet föravtal enligt jordabalken

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

9.2.4 Villkorligt godkännande av ett villkorligt anbud

Med villkorligt godkännande av ett villkorligt anbud avses situationer där en anbudsgivare ger ett villkorligt anbud och säljaren förbehåller sig rätten att fortsätta marknadsföringen och försäljningen av objektet och godkänna andra köpeanbud.

Ett sådant förfarande kan bara tillämpas i situationer där det vore orimligt för säljaren att godkänna det villkorliga anbudet utan att förbehålla sig rätten att fortsätta försäljningen av objektet. En sådan situation kan i regel bara uppkomma om den som gjort ett köpeanbud som villkor för genomförandet av köpet ställer att den egna bostaden måste vara såld först. Följaktligen kan säljaren endast i undantagsfall förbehålla sig rätten att fortsätta försäljningen av objektet i en situation där köpeanbudet är villkorligt på annat sätt. Situationen kan bli orimlig för säljaren t.ex. när det kommer att dröja exceptionellt länge att få ett positivt finansieringsbeslut eller genomföra en konditionsgranskning eller fuktmätning. Villkorligt godkännande kan inte tillämpas om handpenning har betalats som säkerhet för köpeanbudet.

Det finns två alternativ till förfaranden:

1. När säljaren vill godkänna anbudsgivarens villkorliga köpeanbud som villkorligt för sin egen del är det fråga om ett motanbud till anbudsgivaren, som i sin tur kan godkänna eller förkasta motanbudet. Därmed ska anbudsgivaren ytterligare godkänna säljarens motanbud, dvs. säljarens villkorliga godkännande, skriftligen för att det ska uppkomma ett bindande avtal mellan parterna.
2. Anbudsgivarens köpeanbud kan innehålla ett villkor om att säljaren har rätt att fortsätta marknadsföringen och försäljningen av objektet och godkänna andra köpeanbud. Då har säljaren möjlighet att godkänna ett köpeanbud direkt (om det även till övriga villkor överensstämmer med säljarens önskemål) och ett separat motanbud är inte nödvändigt. Detta förfarande kan dock tillämpas endast om uppdragsgivaren förutsätter det och anbudsgivaren är redo att inkludera ett sådant villkor i sitt anbud.

Man bör fästa särskild vikt vid att formuleringen av ett villkor i ett motbud som säljaren ska ge eller ett villkor som inkluderas i anbudsgivarens köpeanbud är entydig.

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

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

Det är möjligt att anbudsgivaren, efter att ha förbundit sig till säljarens rätt att fortsätta försäljnignen av objektet, godkänner ett köpeanbud på sin egen bostad. Om anbudsgivaren inte vill göra en affär om sin egen bostad enligt det som överenskommits därför att den bostad som är föremål för anbudsgivarens anbud däremellan har sålts till någon annan, är anbudsgivaren skyldig att betala en eventuell sanktionsavgift enligt det anbud som han har godkänt för sin egen bostad till den som gav köpeanbudet på den. Förmedlingsrörelsen ska redogöra för detta för anbudsgivaren.

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

I en sådan situation ska förmedlingsrörelsen dessutom uppmärksamma anbudsgivaren, som har förbundit sig till säljarens rätt att fortsätta försäljningen av objektet, på att han eller hon kan vara skyldig att betala ett förmedlingsarvode till sin egen förmedlingsrörelse (med vilken han hade ingått ett uppdrag om försäljning av den egna bostaden), även om den affär som gäller hans bostad inte kommer att genomföras.

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

Förmedlingsrörelsen ska utan dröjsmål meddela en anbudsgivare som har förbundit sig till säljarens rätt att fortsätta försäljningen av objektet om ett annat anbud har godkänts för objektet i fråga. Förmedlingsrörelsen ska emellertid uppmana anbudsgivaren att även själv kontrollera hos förmedlingsrörelsen innan han eller hon godkänner ett anbud på sin egen bostad, att inget annat anbud har mottagits eller godkäntsför det objekt som är föremål för hans eller hennes anbud på den nya bostaden. Om det har avtalats med anbudsgivaren om att förmedlingsrörelsen ska meddela anbudsgivaren om ett annat anbud tas emot på objektet, ska förmedlingsrörelsen agera i enlighet med det som avtalats.

10. KÖPSLUT

10.1 Före köpslutet

10.1.1 Förberedelser inför köpslutet

Innan köpslutet ska förmedlingsrörelsen kontrollera bland annat följande:

Att avtala om sättet och tidpunkten för genomförandet av köpet

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

Betalningen av förmedlingsarvodet i samband med köpslutet och leveransen av fakturan med förmedlingsarvodet

I allmänhet kommer man redan i uppdragsavtalet överens om att förmedlingsarvodet och eventuella övrga kostnader som uppdragsgivaren ska ersätta förfaller till betalning vid köpslutet eller om köpet görs i ett elektroniskt handelssystem i samband med köpslutet. Enligt vedertagen praxis betalas fakturan i samband med köpslutet.

Uppdragsgivaren bör ha möjlighet att bedöma huruvida förmedlingsarvodet och eventuella andra kostnader som uppdragsgivaren debiteras för är förenliga med avtalet samt vid en eventuell reklamation förbehålla sig rätten att hålla betalningen inne. Om förmedlingsarvodet och de övriga möjliga kostnaderna som påförts uppdragsgivaren förfaller till betalning vid köpslutet eller om köpet genomförs i ett elektroniskt handelssystem och kostnaderna förfaller till betalning i samband med köpslutet, ska förmedlingsrörelsen ge fakturan till uppdragsgivaren senast när köpebrevets slutliga form har godkänts av parterna. Om parterna i köpet inte har några kommentarer till förmedlingsrörelsens utkast till köpebrev, ska fakturan skickas ut separat genast när detta blivit klart. Uppdragsgivaren ska alltid få information om det totala beloppet av kostnader före köpslutet.

Handlingar som behövs för köpslutet

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

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

Nycklar och koder till säkerhetssystem

Förmedlingsrörelsen ska kontrollera med uppdragsgivaren att alla nycklar som registrerats i redogörelsebilagan finns tillgängliga samt att uppdragsgivaren kan överlämna nycklarna till köparen på överenskommet sätt. Förmedlingsrörelsen ska dessutom se till att uppdragsgivaren kan överlämna anvisningar och koder för ett eventuellt säkerhetssystem till köparen på överenskommet sätt.

Uthyrda objekt

Förmedlingsrörelsen ska se till att hyresavtalet överlämnas ohöljt till köparen senast vid köpslutet. Förmedlignsrörelsen ska kontrollera med uppdragsgivaren att en möjlig säkerhet kan överföras till köparen enligt överenskommelse.

10.1.2 Förberedelser inför köpslutet vid köp av en bostadsaktie

I fråga om bostadsaktier ska förmedlingsrörelsen observera följande inför köpslutet:

De centrala uppgifterna i disponentintyget

Förmedlingsrörelsen ska alltid sträva efter att skaffa ett nytt disponentintyg till köpslutsdagen, eller om köpet genomförs i ett elektroniskt handelssystem till den dag då köpet inleds i handelssystemet, eller på något annat tillförlitligt sätt kontrollera att uppgifterna i disponentintyget är aktuella.

Centrala uppgifter som ska kontrolleras i disponentintyget är bl.a. uppgifterna om ägaren (om aktiebrevet inte har överförts till bostadsdatasystemet), obetalda vederlag, bolagsstämmans beslut och överraskande reparationsbehov.I disponentintyget ska man också kontrollera om husbolaget har överfört sin aktiebok till bostadsdatasystemet och om ägande av aktier påvisas med en elektronisk ägaranteckning. Det rekommenderas dock att uppdaterade uppgifter om upprätthållandet av boagets aktiebok samt varianten för aktierna utreds förutom med hjälp av disponentintyget även via tjänster som tillhandahålls av kommersiella aktörer eller hos Lantmäteriverkets kundtjänst. Om det kommer fram att husbolaget mitt under uppdragets gång har överfört aktieboken till bostadsdatasystemet, ska förmedlingsrörelsen inhämta aktieboken och kontrollera att säljaren är registrerad som ägare till aktierna samt beakta detta vid köpslutet (läs mer i 10.3.2).

Aktieboken eller ett utdrag ur den

Om bolaget har överfört aktieboken till bostadsdatasystemet men aktiebrevet i pappersformat inte ännu har makulerats, ska förmedlingsrörelsen skaffa en ny aktiebok eller ett utdrag ur den till dagen för köpslutet, eller om köpet genomförs i ett elektroniskt handelssystem till den dag då köpet inleds i handelssystemet. Det ska kontrolleras att de viktiga uppgifterna i aktieboken eller utdraget ur den är aktuella. Till dessa hör uppgiften om vem som har antecknats som ägare i aktieboken samt eventuella begränsningar av ägarens bestämmanderätt som antecknats i aktieboken.

Aktielägenhetsutskrift

Om äganderätten till aktierna i fråga baserar på en elektronisk ägaranteckning ska förmedlingsrörelsen skaffa en ny aktielägenhetsutskrift till dagen för köpslutet, eller om köpet genomförs elektroniskt i ett handelssystem till den dag då köpet inleds i handelssystemet. Det skas kontrolleras att de viktiga uppgifterna på aktielägenhetsutskriften är aktuella. Till dessa hör

bl.a. uppgiften om aktiernas ägare, eventuella begränsningar av ägarens bestämmanderätt som antecknats i aktieboken samt uppgifter om pantsättning av aktierna.

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

Förmedlingsrörelsen ska sträva efter att hos bolaget kontrollera låneandelens belopp till tidpunkten för köpslutet eller, om köpet sluts elektroniskt i ett handelssystem, till den dag när köpet börjar genomföras i handelssystemet, genom att inhämta en

skriftlig utredning om låneandelens belopp. Om uppgifterna om låneandelen inte kan fås eller om det inte kan fås till rimliga kostnader, räcker det att förmedlingsrörelsen informerar uppdragsgivaren om en eventuell minskning av låneandelen och om en eventuell inexakthet beträffande uppgiften om låneandelens belopp. Om beloppet av den låneandel som hänförs till lägenheten har ökat under uppdragets gång jämfört med den uppgift som fanns på disponentintyget, t.ex. på grund av beslut som fattats i bolaget, bör förmedlingsrörelsen alltid utreda saken och beakta den i köpebrevet.

Kontroll av var aktiebrevet förvaras

Om aktiebrevet är i pappersform ska förmedlingsrörelsen i god tid före köpslutet säkerställa att aktiebrevet är tillgängligt vid köpslutet eller, om köpet görs elektroniskt i ett handelssystem, att köpebrevet kan överföras på det sätt som parterna överenskommit. Aktiebrevet ska vara tillgängligt och kunna överlåtas till köparen vid den avtalade tidpunkten så att köpebrevet enligt det godkända köpeanbudet kan undertecknas vid den av parterna överenskomna tidpunkten. Till förmedlingsrörelsens uppgifter hör att beställa aktiebrevet i god tid inför köpslutet och också att kontrollera att aktiebrevet de facto kommer fram och är tillgängligt vid köpslutet. Förmedlingsrörelsen bör be banken om en bekräftelse per e-post om att förmedlingsrörelsen har beställt aktiebrevet.

Om äganderätten till de aktuella aktierna grundar sig på en elektronisk anteckning, ska förmedlingsrörelsen se till att man får säljarens samtycke till registreringen av den nya ägarens äganderätt på ett sätt som godkänns av Lantmäteriverket (mer om detta i 9.4.2 nedan). Om aktielägenhetsregistret visar att aktierna är förknippade med panträtt ska förmedlingsrörelsen se till att man från panthavaren fått en förbindelse om att pantsättningsbreven avförs i enlighet med villkoren i köpebrevet.

Aktieöverföring

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

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

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

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

Överlåtelseskatt

För överlåtelse av bostadsaktie ska 1,5 procent av köpesumman betalas i överlåtelseskatt. Förmedlingsrörelsen ska räkna ut det riktiga beloppet av överlåtelseskatten. Förmedlingsrörelsen ska i god tid före köpslutet ta reda på det köparspecifika referensnumret för överlåtelseskatten. Om en utländsk köpare inte ingår i Skatteförvaltningens register, ska köparen registrera sig som kund hos Skatteförvaltningen före köpet.

10.1.3 Förberedelser inför köpslutet vid köp av fastighet

I fråga om fastigheter ska förmedlingsrörelsen observera följande inför köpslutet:

Lagfartsbevis, gravationsbevis och fastighetsregisterutdrag

Förmedlingsrörelsen ska skaffa ett nytt lagfartsbevis, gravationsbevis och fastighetsregisterutdrag till dagen för köpslutet, eller om köpet genomförs i ett elektroniskt handelssystem till den dag då köpet inleds i handelssystemet. Det ska kontrolleras att de centrala uppgifterna i lagfarts- och gravationsbeviset samt fastighetsregisterutdraget är aktuella. Sådana uppgifter är t.ex. uppgift om ägaren samt gravationer, servitut och rättigheter som gäller fastigheten.

Köpvittne

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

Enligt Lantmäteriverkets anvisning för köpvittnen (8.7.2024) är en företagare vid en fastighetsförmedlingsrörelse jävig att bevittna köp som det egna företaget förmedlar. En fastighetsförmedlare är också jävig att agera som köpvittne för en fastighetsaffär som han eller hon själv har varit med om att förmedla.

Förbrukningsavgifter

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

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

Pantbrev

Förmedlingsrörelsen ska i god tid före köpslutet kontrollera att de skriftliga pantbreven är tillgängliga vid köpslutet eller att de elektroniska pantbreven kan överföras till köparen eller en

aktör som utsetts av köparen på det sätt som parterna har kommit överens om. Pantbreven ska vara tillgängliga och kunna överlämnas eller överföras till köparen vid den överenskomna tidpunkten så att ett köpebrev enligt det godkända köpeanbudet kan undertecknas vid den tidpunkt som överenskommits mellan parterna. Det hör till förmedlingsrörelsens uppgifter att skaffa de skriftliga pantbreven till köpslutet samt säkerställa att pantbreven de facto finns på plats vid köpslutet. Man bör komma ihåg att skriftliga pantbrev inte längre kan ställas som säkerhet för en skuld.

10.1.4 Förberedelser inför köpslutet vid köp av arrenderätt med byggnader

I fråga om en arrenderätt med byggnader ska förmedlingsrörelsen observera följande inför köpslutet:

Lagfartsbevis, gravationsbevis och fastighetsregisterutdrag

Förmedlingsrörelsen ska skaffa ett nytt lagfartsbevis och fastighetsregisterutdrag för fastigheten samt ett nytt gravationsbevis för fastigheten och arrenderätten till dagen för köpslutet, eller om köpet genomförs i ett elektroniskt handelssystem till den dag då köpet inleds i handelssystemet. Det kan också vara nödvändigt att skaffa ett nytt intyg över arrenderätt, om banken förutsätter ett sådant. Det ska kontrolleras att de centrala uppgifterna i lagfarts- och gravationsbeviset samt fastighetsregisterutdraget är aktuella. Sådana uppgifter är t.ex. uppgift om ägaren, servitut och rättigheter samt gravationer som gäller fastigheten och arrenderätten.

Avgifter

Förmedlingsrörelsen ska fråga uppdragsgivaren om det finns obetalda avgifter som belastar föremålet för köpet (t.ex. hyra, vatten, energi, el, avgifter för enskild väg). Utgångspunkten är att förmedlingsrörelsen kan lita på de uppgifter som uppdragsgivaren ger. Om förmedlingsrörelsen under skötseln av uppdraget ändå får anledning att misstänka att uppdragsgivarens uppgifter inte är korrekta, ska förmedlingsrörelsen före köpslutet utreda om hyran och de övriga avgifterna har betalats. Förmedlingsrörelsen kan på så sätt bedöma om det är nödvändigt att läsa av elmätaren på dagen för köpslutet.

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

Pantbrev

Förmedlingsrörelsen ska i god tid före köpslutet kontrollera att de skriftliga pantbreven är tillgängliga vid köpslutet eller att de elektroniska pantbreven kan överföras till köparen eller en aktör som utsetts av köparen på det sätt som parterna har kommit överens om. Pantbreven ska vara tillgängliga och kunna överlämnas eller överföras till köparen vid den överenskomna tidpunkten så att ett köpebrev enligt det godkända köpeanbudet kan undertecknas vid den tidpunkt som överenskommits mellan parterna. Det hör till förmedlingsrörelsens uppgifter att skaffa de skriftliga pantbreven till köpslutet samt säkerställa att pantbreven de facto finns på plats vid köpslutet. Man bör komma ihåg att skriftliga pantbrev inte längre kan ställas som säkerhet för en skuld.

10.2 Upprättande av köpebrev

Parternas namn och personbeteckningar ska alltid skrivas in i köpebrevet för att de på så sätt ska vara tillräckligt individualiserade. Överlåtelse av besittningsrätten och slutförande av köpet (betalning av den slutgiltiga köpesumman) liksom utövande av en eventuell hävningsrätt som

överenskommits i avtalet samt reklamationer m.m. förutsätter att den ena parten i köpet får kontakt med den andra parten. Allmän praxis är också att man i princip i köpebrevet även skriver in parternas postadresser, telefonnummer och e-postadresser. Av grundad anledning och bara i enstaka fall kan man låta bli att ange till exempel postadressen.

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

Köpebrevet ska upprättas så att det innehåller de väsentliga villkoren ur alla parters synvinkel. Villkoren ska vara skäliga och de ska beskriva bägge parters juridiska ställning så tydligt som möjligt. Förmedlingsrörelsen ska fästa särskild vikt vid detta när man skriver in villkor för säkerhetsarrangemangen i anslutning till affären.

Vid elektroniska bostads- och fastighetsaffärer bör det fästas uppmärksamhet vid villkoren för överföringen av äganderätten och besittningsrätten, eftersom köpesumman inte nödvändigtvis betalas samtidigt som köpebrevet undertecknas i handelssystemet.

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

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

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

10.3 Köpslut

10.3.1 Allmänt om köpslutet

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

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

10.3.1.1 Förmedlingsrörelsens representant som befullmäktigad

Vid köpslutet kan en person som är anställd hos förmedlingsrörelsen bara i exceptionella fall företräda någondera parten med fullmakt. Så kan man göra bara om det inte är möjligt att befullmäktiga en utomstående. Om det handlar om nyproduktion kan förmedlingsrörelsens representant emellertid med fullmakt av byggfirman underteckna köpebrevet om ett RS-objekt på byggfirmans vägnar.

En person som är anställd hos förmedlingsrörelsen kan under inga omständigheter företräda båda parterna med fullmakt samtidigt.

10.3.2 Köpslut som gäller bostadsaktie

Vid bostadsaktieaffärer ska förmedlingsrörelsen se till att tillbörliga anteckningar om överlåtelse görs på aktiebrevet. Vid en affär med betalningsvillkor ska förmedlingsrörelsen, när köparen betalar den sista delen av köpesumman, se till att köparen får aktiebrevet med korrekt anteckning om överföringen. På motsvarande sätt ska man gå tillväga i en situation där husbolagets aktiebok har överförts till lägenhetsdatasystemet men aktiebrevet i pappersformat inte ännu har makulerats. Om äganderätten till de aktuella aktierna grundar sig på en elektronisk anteckning, ska förmedlingsrörelsen se till att man får säljarens samtycke till registreringen av den nya ägarens, dvs. köparens äganderätt på ett sätt som godkänns av Lantmäteriverket (mer om detta i 9.4.2 nedan).

Alltid när bolagets aktiebok finns i bostadsdatasystemet (dvs. oberoende av om äganderätten grundar sig på besittningen av ett aktiebrev i pappersformat eller på en elektronisk ägaranteckning), ska förmedlingsrörelsen uppmana köparen att ansöka om avgiftsbelagd registrering av äganderätten utan dröjsmål efter köpslutet och ge köparen anvisningar om hur ansökan ska göras och hur ett eventuellt aktiebrev i pappersformat ska makuleras. Anvisningarna kan ges t.ex. i ett separat dokument eller inkluderas i köpebrevet. Om aktierna utgör säkerhet för ett lån tar den bank som ställts säkerheten i allmänhet hand om de åtgärder som behandlas i detta stycke.

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

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

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

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

10.3.3 Köpslut som gäller fastigheter och arrenderätter med byggnader

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

Förmedlingsrörelsen se till att köparen får anvisningar om hur man betalar överlåtelseskatten och lämnar in överlåtelseskattedeklarationen till Skatteförvaltningen och vilken tidsfrist som gäller för det, samt vilka påföljderna blir om tidsfristen inte iakttas. Anvisningarna kan ges t.ex. i ett separat dokument eller inkluderas i köpebrevet.

Därtill ska förmedlingsrörelsen ge köparen anvisningar om hur man ansöker om lagfart och tidsfristen för det samt om inskrivningsskyldigheten och vilka påföljderna blir om ansökan om lagfart/inskrivning försummas, som förhöjning av överlåtelseskatten (om inte köparens bank meddelar att de tar hand om lagfarts-/inskrivningsansökan). Anvisningarna kan ges t.ex. i ett separat dokument eller inkluderas i köpebrevet.

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

10.3.3.1 Överföring av elektroniska pantbrev

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

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

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

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

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

Om säljaren (eller någon annan privatperson) är innehavare av elektroniska pantbrev och köparen inte behöver dem som säkerhet för ett lån. Affären genomförs på papper.
Om banken inte har de elektroniska köpebreven i sin besittning och affären genomförs på papper, ska säljaren överföra pantbreven i köparens namn enligt överenskommelse. När köpet sluts kan säljaren överföra de elektroniska pantbreven elektroniskt till köparen i fastighetsöverlåtelsetjänsten. Det rekommenderas att elektroniska pantbrev överförs i köparens namn redan innan köpesumman betalas, om överföringen inte kan genomföras i fastighetsöverlåtelsesystemet i samband med betalningen av köpesumman.

Om säljaren (eller någon annan privatperson) är innehavare av elektroniska pantbrev och köparen behöver dem som säkerhet för ett lån. Affären genomförs på papper.
Om banken inte har de elektroniska köpebreven i sin besittning och affären genomförs på papper, ska man i köpebrevet avtala om att säljaren överför de elektroniska pantbreven på köparens bank senast i samband med betalningen av köpesumman. I praktiken förutsätter köparens bank att elektroniska pantbrev överförs på banken redan innan köpesumman betalas, om överföringen inte kan genomföras i fastighetsöverlåtelsesystemet i samband med betalningen av köpesumman. Den tid överföringen av pantbreven tar i anspråk ska beaktas när man avtalar om tidpunkten för köpslutet.

10.3.4 Överenskommelse om betalning av köpesumman

Vid ett kontantköp betalas köpesumman i sin helhet när det blir affär. Vid ett sedvanligt kontantköp som genomförs fysiskt betalas köpesumman vid köpslutet och kvitteras mottagen och betald i sin helhet genom underskrifterna på köpebrevet. Man kommer också överens om att äganderätten överförs genom underskrifterna på köpebrevet. Vid ett elektroniskt kontantköp betalas köpesumman i sin helhet i samband med köpslutet. Vid ett elektroniskt köp uppkommer affären i och med att både säljaren och köparen har undertecknat varsitt köpebrev i ett handelssystem.

Exempelvis är ett kontantköp av en fastighet som görs elektroniskt i Fastighetsöverlåtelsetjänsten (betalningsvillkor: köpesumman betalas genast när köparen för sin del har undertecknat det elektroniska köpebrevet i handelssystemet och affären har uppkommit) en kontantaffär i den särskilda bemärkelsen att köparen ska betala köpesumman till det angivna kontot i samband med att affären uppkommer (dvs. genast/på samma gång som både säljaren och köparen med sina

underskrifter har godkänt köpebrevet i handelssystemet och affären har uppkommit) och inte först någon gång senare. Till skillnad från ett sedvanligt kontantköp konstateras inget i köpebrevet om att äganderätten till föremålet för köpet övergår till köparen genom underskrifterna på köpebrevet. Äganderätten konstateras överföras först när hela köpesumman har betalats (köp med uppskjutande villkor). Köpebrevet saknar ett omnämnande om att köpesumman kvitteras som mottagen omedelbart när säljaren för sin del har godkänt affären i tjänsten. Om köparen i betalningsvillkoren ges en längre betalningstid än ”genast när köparen för sin del har undertecknat det elektroniska köpebrevet i handelssystemet och affären har uppkommit”, handlar det om ett köp med betalningsvillkor dvs. ett egentligt köp med uppskjutande villkor.

Vid ett köp med betalningsvillkor ges tid för betalningen av köpesumman. Vid ett köp med betalningsvillkor ska köparen dock alltid betala en del av köpesumman när affären görs upp. Om det handlar om elektronisk handel ska en del av köpesumman betalas genast när affären har uppkommit. Hur stor del av köpesumman som ska betalas genast beror på parternas ställning, deras inbördes avtal och arrangemanget. Om handpenning har betalats som säkerhet för ett anbud eller ett föravtal räknas det vid köpslutet som en del av den redan betalda köpesumman.

I ett sedvanligt fysiskt köp med betalningsvillkor kvitterar säljaren på köpebrevet att han eller hon har tagit emot den del av köpesumman som köparen betalat vid köpslutet (Av köpesumman kvitteras med underskrifterna på detta köpebrev att x,xx euro har betalats, i vilket ingår handpenningen på x,xx euro som betalades dd.mm.åååå. Återstoden av köpesumman x,xx euro betalas senast dd.mm.åååå). Om ett köp med betalningsvillkor genomförs elektroniskt så att både säljaren och köparen eller deras företrädare inte är samtidigt närvarande när köpet sluts (distanshandel), ska en del av köpesumman inte kvitteras som betald med köpebrevet. I köpebrevet konstateras vilken del av köpesumman som köparen ska betala genast när köparen för sin del har godkänt det elektroniska köpebrevet i handelssystemet och affären har kommit till. Om däremot ett köp med betalningsvillkor som gäller en fastighet görs (undantagsvis) i Fastighetsöverlåtelsetjänsten så, att både säljaren och köparen eller deras företrädare är samtidigt närvarande när affären sluts, kvitterar säljaren med köpebrevet mottagandet av den del av köpesumman som köparen betalade vid uppkomsten av affären när han eller hon för sin del godkände det elektroniska köpebrevet i handelssystemet.

Tidtabellen för betalningen av den återstående köpesumman ska ingå i ett köpebrev med betalningsvillkor. Hur lång tid som fastställs för betalningen av den återstående köpesumman beror på avtalet och arrangemanget mellan parterna. Köpebrevet ska också innehålla ett omnämnande om att dröjsmålsränta enligt 4 § i räntelagen ska betalas på en fördröjd post av den återstående köpesumman.

När det gäller ett köp med betalningsvillkor ska förmedlingsrörelsen ta hand om arrangemanget kring betalningen av den återstående köpesumman och avtala om praktiska förfaranden i anknytning till detta. Läs mer i 10.4.1.

Säkerhetsarrangemang
En tillbörlig hantering av säkerhetsarrangemangen är en av de viktigaste frågorna vid ett köp där köparen får betalningstid för köpesumman. Säkerhetsarrangemangen handlar dels om att trygga säljarens fordran, dels om att trygga den del av köpesumman som köparen redan har betalat. Köpebrevet ska upprättas så att det innehåller alla väsentliga villkor för båda parterna (läs mer i 10.2).

Villkoren ska vara skäliga och de ska beskriva bägge parters juridiska ställning så tydligt som möjligt. Förmedlingsrörelsen ska fästa särskild vikt vid detta när man skriver in villkor för säkerhetsarrangemangen i anslutning till affären.

10.3.5 Annat att tänka på

Om besittningsrätten till objektet överförs till köparen i samband med affären ska förmedlingsrörelsen se till att säljaren överlåter nycklarna och koderna till ett eventuellt säkerhetssystem till köparen vid köpslutet.

När ett köp genomförs på traditionellt vis ska förmedlingsrörelsen se till att alla parters exemplar av köpebrevet undertecknas på vederbörligt sätt.

Förmedlingsrörelsen bör se till att uppdragsgivaren får ett kvitto på betalningen av förmedlingsarvodet. Vid elektronisk bostadshandel får uppdragsgivaren ett kvitto på det betalda förmedlingsarvodet från sin bank.

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

Det är bankens sak att informera parterna i köpet om eventuella kostnader som köparens eller säljarens bank tar ut av sina kunder för köpslutet (t.ex. för att köpslutet görs på kontoret, för ansökan om lagfart eller elektronisk anteckning om ägare).

10.4 Efter köpslutet

10.4.1 Åtgärder efter köpslutet vid köp med betalningsvillkor

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

10.4.2 Åtgärder efter köpslutet vid köp av bostadsaktie

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

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

Aktieboken har överförts till bostadsdatasystemet och aktiebrevet är i pappersform
Om bolagets aktiebok finns i bostadsdatasystemet, men äganderätten till objektet alltjämt grundar sig på besittningen av ett aktiebrev i pappersformat, behöver förmedlingsrörelsen inte lämna in köpebrevet eller andra handlingar till husbolaget, förutom om bolagets bolagsordning innehåller en inlösningsklausul (läs mer nedan i 10.4.3). Förmedlingsrörelsen ska dock fästa parternas uppmärksamhet vid att det kan vara nödvändigt att lämna in köpebrevet till husbolaget bl.a. för

debiteringen av vederlag och andra avgifter i enlighet med köpebrevet. Även förmedlingsrörelsen kan för detta ändamål skicka köpebrevet till disponenten. Om förmedlaren skickar köpebrevet i sin helhet till disponenten ska dock båda parterna i köpet ge sitt samtycke till detta. Samtycke till att köpebrevet skickas kan begäras t.ex. i köpebrevet. Köparen eller köparens bank tar hand om ansökan om registrering av äganderätten och skickar aktiebrevet i pappersformat till Lantmäteriverket för makulering.

Elektronisk anteckning av äganderätten
Om äganderätten till objektet grundar sig på en elektronisk ägaranteckning, behöver förmedlingsrörelsen inte lämna in köpebrevet eller andra handlingar till husbolaget, förutom om bolagets bolagsordning innehåller en inlösningsklausul (läs mer nedan i 10.4.3). Förmedlingsrörelsen ska dock fästa parternas uppmärksamhet vid att det kan vara nödvändigt att lämna in köpebrevet till husbolaget bl.a. för debiteringen av vederlag och andra avgifter i enlighet med köpebrevet. Även förmedlingsrörelsen kan för detta ändamål skicka köpebrevet till disponenten. Om förmedlaren skickar köpebrevet i sin helhet till disponenten ska dock båda parterna i köpet ge sitt samtycke till detta. Samtycke till att köpebrevet skickas kan begäras t.ex. i köpebrevet.

Köparen eller köparens bank tar hand om ansökan om registrering av äganderätten hos Lantmäteriverket.

För att kunna få sin äganderätt registrerad behöver köparen samtycke från den som är ägare enligt bostadsdatasystemet (säljaren). Förmedlingsrörelsen ska se till att säljarens samtycke till registrering av den nya ägaren har fåtts på ett sätt som godkänns av Lantmäteriverket. Enligt det som gäller när denna anvisning utarbetas ska samtycket ges så att en kopia av köpebrevet eller ett separat skriftligt samtycke från säljaren bifogas köparens ansökan om registrering, eller så att även säljaren undertecknar köparens ansökan om registrering av äganderätten. Senare (år 2025) kan samtycke under vissa förutsättningar även ges elektroniskt. Eftersom Lantmäteriverket vid behov kontaktar säljaren för att kontrollera samtycket, bör till köparens registreringsansökan även bifogas säljarens telefonnummer och e-postadress (i fråga om dödsbon boförvaltarens kontaktuppgifter). Om säljaren är ett dödsbo ska samtycket dessutom styrkas av bouppteckningsinstrumentet, släktutredningen och en eventuell kopia av testamentet med delgivningsbevis. Dessa handlingar behövs emellertid inte om en boutredningsman eller en skiftesman säljer en bostadsaktie som hör till dödsboet.

10.4.3 Inlösningsklausul

Förmedlingsrörelsens skyldigheter när föremålet för köpet förknippas med inlösningsrätt

Aktieboken har inte överförts till bostadsdatasystemet

Om den bostadsaktie som är föremål för affären enligt bostadsordningen kan lösas in, ska förmedlingsrörelsen beakta att inlösningsrätten börjar först då äganderätten överförs på köparen. Förmedlingsrörelsen ska beakta detta i villkoren för köpet. Även om en transportanteckning i aktiebrevet inte är en förutsättning för att inlösningsrätt ska uppkomma, bör förmedlingsrörelsen trots det alltid sträva efter att en transportanteckning (överföring i köparens namn) görs vid köpslutet.

För att inlösningstiden ska börja har förmedlingsrörelsen en skyldighet att meddela om överlåtelsen till bostadsaktiebolaget utan dröjsmål. I praktiken görs detta meddelande i de flesta fall genom att man skickar en kopia av köpebrevet till bolagets disponent. Förmedlingsrörelsen bör be om en kvittering t.ex. per e-post, att bostadsaktiebolaget har mottagit informationen om överlåtelsen och därtill be disponenten meddela när inlösningstiden går ut. Dessutom ska förmedlingsrörelsen efter inlösningstidens utgång höra sig för om någon har lagt fram ett tillbörligt

inlösningsanspråk. Om ett inlösningsanspråk har lagts fram ska förmedlingsrörelsen inom den tidsfrist som ställts för betalningen av inlösningspriset höra sig för om inlösningspriset har betalats till bolaget.

Aktieboken finns i bostadsdatasystemet
Om den bostadsaktie som är föremål för affären enligt bostadsordningen kan lösas in, ska förmedlingsrörelsen beakta att inlösningsrätten uppkommer först då äganderätten överförs till köparen. Förmedlingsrörelsen ska beakta detta i villkoren för köpet. Om aktiebrevet fortfarande är i pappersformat ska förmedlingsrörelsen se till att en överföringsanteckning (överföring i köparens namn) görs i samband med köpslutet.

Förutsättningar för att inlösningstiden ska börja löpa är att 1) köpebrevet har skickats till bolaget, dvs. i praktiken till disponenten, och att 2) bolagets styrelse har fått uppgifter från Lantmäteriverket (aktielägenhetsregistret) att äganderätten till aktien har övergått på köparen. Inlösningstiden börjar löpa först när bolaget har fått båda ovan nämnda uppgifter. För tydlighetens skull bör konstateras att inlösningstiden i allmänhet inte börjar genast den dag när förmedlingsrörelsen informerar disponenten om köpet.

Förmedlingsrörelsen ska uppmana köparen att göra en ansökan om registrering av äganderätten till Lantmäteriverket utan dröjsmål efter köpslutet, för att inlösningstiden ska börja löpa så snart som möjligt. Dessutom ska förmedlingsrörelsen lämna in köpebrevet till disponenten genast efter köpslutet och be denne meddela när inlösningstiden börjar och slutar, genast när dessa datum har klarlagts. Dessutom ska förmedlingsrörelsen efter inlösningstidens utgång höra sig för om någon har lagt fram ett tillbörligt inlösningsanspråk. Om ett inlösningsanspråk har lagts fram ska förmedlingsrörelsen inom den tidsfrist som ställts för betalningen av inlösningspriset höra sig för om inlösningspriset har betalats till bolaget.

Om objektet för köpet förutom bostaden också inkluderar en bilplats med eget aktieslag, och inlösningsklausulen endast gäller någondera av dessa, ska köparen instrueras att lämna in ansökningarna för registrering av äganderätt till Lantmäteriverket för båda aktieslagen tillsammans. Dessutom bör förmedlingsrörelsen efter köpslutet lämna in båda köpebreven till husbolaget.

Betalning av överlåtelseskatt
Även om objektet är förknippat med inlösningsrätt ska köparen betala överlåtelseskatten i samband med köpslutet, om affären görs på förmedling av en förmedlingsrörelse. Om någon löser in aktierna ansöker köparen om återbäring av överlåtelseskatten i efterhand.

Skyldigheter i förhållande till en eventuell inlösare
Även om köpeobjektet förknippas med en inlösningsrätt hör det till förmedlingsrörelsens uppgift att endast övervaka säljarens och köparens intresse. Förmedlingsrörelsen har inga skyldigheter gentemot en eventuell inlösare. Förmedlingsrörelsen har till exempel ingen skyldighet att visa lägenheten för eventuella inlösare, berätta om köpevillkoren eller lämna ut handlingar eller några som helst andra uppgifter om objektet.

Förmedlingsrörelsens skyldigheter när någon utövar inlösningsrätten

Köpepriset har betalats i sin helhet vid köpslutet

När köpesumman har betalats i sin helhet i samband med köpslutet, är säljaren (uppdragsgivaren) inte längre part vid inlösningsförfarandet, eftersom han eller hon redan har överlåtit aktiebrevet till köparen, samtyckt till att köparen registrerar äganderätten och tagit emot hela köpesumman.

Vid ett inlösningsförfarande ska förmedlingsrörelsen bevaka köparens intresse. Förmedlingsrörelsen ska förklara inlösningsprocessen på allmän nivå för köparen. Vid inlösen ska man i allmänhet ordna ett möte där köparen, inlösaren och disponenten/styrelsens ordförande samt eventuellt också bankens företrädare är närvarande. Förmedlingsrörelsen är inte skyldig att ordna detta möte men ska vid behov ge lämna ut köparens kontaktuppgifter till bolaget för detta ändamål. Om aktiebrevet är i pappersformat och i förvar hos köparens bank brukar inlösningsmötet i allmänhet hållas i banken. På mötet antecknar disponenten/styrelsens ordförande till exempel ”Överförts till XXX med anledning av inlösningsförfarande” på aktiebrevet, eller så överför köparen aktiebrevet till inlösaren och bolaget betalar inlösningspriset till köparen. Det rekommenderas att förmedlingsrörelsen deltar i inlösningsmötet. Det hör inte till förmedlingsrörelsens ansvar att upprätta ett eventuellt inlösningsbrev.

Om bolagets aktiebok redan överförts till bostadsdatasystemet, betalar bolaget inlösningspriset till köparen först efter att inlösarens ägande har registrerats i bostadsdatasystemet. Förmedlingsrörelsen ska påminna köparen om att denna ska ge sitt samtycke till registrering av inlösarens äganderätt. Förmedlingsrörelsen behöver inte övervaka när inlösarens förvärv antecknas i bostadsdatasystemet och när köparen får inlösningspriset. För att köparen själv ska kunna bevaka sina rättigheter bör förmedlingsrörelsen för köparen förklara hur inlösningsprocessen går till efter att samtycke givits (dvs. när köparen kan förvänta sig att få inlösningspriset).

Köp med betalningsvillkor
Om köpesumman inte har betalats i sin helhet i samband med köpslutet (s.k. affär med betalningsvillkor) ska förmedlingsrörelsen bevaka såväl säljarens som köparens intresse ifall inlösning blir aktuell. Förmedlingsrörelsen ska förklara inlösningsprocessen på allmän nivå för bägge parterna.

Vid inlösen ska man i allmänhet ordna ett möte där säljaren, köparen, inlösaren och disponenten/styrelsens ordförande samt eventuellt också bankens företrädare är närvarande. Förmedlingsrörelsen är inte skyldig att ordna detta möte men ska vid behov lämna ut säljarens och köparens kontaktuppgifter till bolaget för detta ändamål.

Om aktiebrevet är i pappersformat och i förvar hos köparens bank ska inlösningsmötet i allmänhet hållas i banken. Om förmedlingsrörelsen förvarar aktiebrevet kan inlösningsmötet hållas till exempel hos förmedlingsrörelsen eller någon annanstans. I det senare fallet har förmedlingsrörelsen till uppgift att hämta aktiebrevet till inlösningsmötet. Att upprätta ett eventuellt inlösningsbrev hör inte till förmedlingsrörelsens ansvar.

Om bolagets aktiebok redan överförts till bostadsdatasystemet, betalar bolaget delarna av inlösningspriset till säljaren och köparen först efter att inlösarens ägande har registrerats i bostadsdatasystemet. Det förutsätter att köparen gett sitt samtycke till registreringen. Förmedlingsrörelsen ska påminna köparen om att denna ska ge sitt samtycke till att registrering av inlösarens äganderätt. Förmedlingsrörelsen behöver inte övervaka när inlösarens förvärv antecknas i bostadsdatasystemet och när säljaren och köparen får delarna av inlösningspriset. För att säljaren och köparen själv ska kunna bevaka sina rättigheter bör förmedlingsrörelsen för förklara för dem hur inlösningsprocessen går till efter att köparen gett sitt samtycke (dvs. när säljaren kan förvänta sig att få slutköpesumman av inlösningspriset och köparen sin del av den köpesumma som han eller hon redan har betalat).

11. TVISTER SOM GÄLLER ANBUD, HANDPENNING OCH KÖP

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

Om köparen vänder sig till förmedlingsrörelsen i frågor som gäller fel på köpobjektet ska förmedlingsrörelsen påminna köparen om att en reklamation alltid ska göras direkt till säljaren skriftligen, med rätt innehåll och snarast möjligt efter att köparen upptäckte felet. Vid reklamationer fungerar inte förmedlingsrörelsen som ombud för någondera parten eller som tvistlösare. I en sådan situation har förmedlingsrörelsen rätt att på begäran lämna ut den ena partens kontaktuppgifter till motparten, ifall de uppgifterna inte har skrivits in i köpebrevet. Behövliga uppgifter får lämnas ut trots att personen i fråga förbjuder det.

Om det uppkommer en tvist mellan köparen och säljaren om huruvida någondera parten har rätt att dra sig ur affären utan sanktioner, kan förmedlingsrörelsen inte agera i frågan som ombud för någondera parten eller som tvistlösare. I en sådan situation har förmedlingsrörelsen rätt att på begäran lämna ut partens kontaktuppgifter till motparten, liksom även personbeteckningen, om det är nödvändigt till exempel för att kunna lägga fram anspråk i domstol. Behövliga uppgifter får lämnas ut trots att personen i fråga förbjuder det.

Förmedlingsrörelsen bör över huvud taget inte befatta sig med inkasseringen av standardersättningen (dvs. skicka en faktura på den) på säljarens eller köparens vägnar – inte ens med en uttrycklig fullmakt. Samma gäller inkassering/fakturering av en ersättning som motsvarar handpenningens belopp. Om en tvist uppstår mellan uppdragsgivaren och köparen om återbetalningen av handpenningen, har förmedlingsrörelsen rätt och skyldighet att förvara handpenningen på sitt kundmedelkonto tills tvisten avgjorts genom lagakraftvunnen dom eller förlikning.

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 experthjälp.

UPPDATERING AV ANVISNINGEN

Lagutskottet vid Centralförbundet för Fastighetsförmedlingen utarbetade en anvisning 2008 när frågor som gäller god förmedlingssed sammanställdes för första gången. Anvisningen om god förmedlingssed uppdateras regelbundet, och därför följs namnet på anvisningen av ett datum som anger när anvisningen har uppdaterats.

Följande har medverkat i uppdateringen av Anvisningen om god förmedlingssed 1.10.2024:

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

Copyright © 2024 Centralförbundet för Fastighetsförmedlingen