

ANVISNING OM GOD FÖRMEDLINGSSSED

10.10.2018



Innehåll

GOD FÖRMEDLINGSSSED	5
1. ATT BEDRIVA FÖRMEDLINGSVERKSAMHET	5
1.1 Allmänt om att bedriva förmedlingsverksamhet.....	5
1.2 Tillsyn över förmedlingsverksamheten	6
1.3 Kundmedel	6
1.4 Förhinder av penningtvätt och finansiering av terrorism.....	6
1.5 Konfidentialitet	6
1.6 Arkivering	7
2. MARKNADSFÖRING AV FÖRMEDLINGSTJÄNSTER	7
2.1 Lagstiftning och tillsyn.....	7
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.....	8
2.4.1 Sald, reserverad och andra märkningar.....	8
2.4.2 Referenser i marknadsföringen	9
2.5 Prisinformation om förmedlingstjänsten	9
3. UPPDRAGSAVTAL	10
3.1 Formerna på uppdragsavtal	10
3.2 Innehållet i ett uppdragsavtal	11
3.3 Uppdragsavtalets varaktighet	11
3.4 Hemförsäljning.....	11
3.5 Distansförsäljning.....	12
3.6 Uppdragsgivarens rätt att säga upp uppdragsavtalet	12
3.7 Uppdragsgivarens rätt att häva uppdragsavtalet	13
3.8 Förmedlingsrörelsens rätt att säga upp/häva uppdragsavtalet.....	13
3.9 Förmedlingsarvode	13
3.10 Retroaktivt arvode.....	13
3.11 Affär för egen räkning och förmedlingsarvode	14
3.12 Ett verkligt uppdragsavtal	14
3.13 Avtal om köpuppdrag	15
4. ATT SKÖTA ETT FÖRMEDLINGSUPPDRAG.....	18
4.1 Omsorgsplikt	18
4.2 Kundkännedom.....	18
4.3 Upplyningsplikt gentemot uppdragsgivaren	19
4.3.1 Allmänt om skyldigheten att lämna information till uppdragsgivaren.....	19
4.3.2 Uppskattning av priset	19
4.3.3 Uppskattad försäljningstid.....	20
4.3.4 Skattepåföljder	20
4.3.5 Eventuella andra omständigheter för vilka ska redogöras för uppdragsgivaren.....	21
4.3.6 Styling	21
4.4 Rätt säljare och uppdragsgivare	21
4.4.1 Makens eller makans samtycke.....	21
4.4.2 Säljaren är ett dödsbo	22
4.4.3 Intressebevakning.....	22
4.4.4 Intressebevakningsfullmakt.....	23
4.4.5 Eventuell avsaknad av rättshandlingsförmåga	23
4.4.6 Företag eller förening.....	23
4.5 Förvaring av nycklarna till ett objekt.....	23
5. UTREDNING AV OBJEKTET/FÖRMEDLINGSRÖRELSENS SKYLDIGHET	
ATT KONTROLLERA INFORMATION.....	23
5.1 Allmänt om skyldigheten att kontrollera information.....	23
5.2 Skyldigheten att kontrollera information i praktiken	23

5.3 Intervju med uppdragsgivaren – redogörelsebilaga	24
5.4 Syn	24
5.5 Inhämtande av handlingar och utredningar	25
5.5.1 Handlingar och utredningar som gäller bostadsaktier	25
5.5.1.1 Disponentintyg	25
5.5.1.2 Energicertifikat	25
5.5.1.3 Bolagsordning	26
5.5.1.4 Det senaste bokslutet (resultaträkning, balansräkning och verksamhetsberättelse)	26
5.5.1.5 Budget	26
5.5.1.6 Husbolagets kommande renoveringar och en uppskattning av kostnaderna för dem	26
5.5.1.7 Planritning	26
5.5.1.8 Långsiktig underhållsplan eller motsvarande utredning om konditionen	26
5.5.1.9 Övriga avtal	26
5.5.1.10 Uppgifter om planläggning	27
5.5.1.11 Utredning om eventuell pantsättning av aktierna	27
5.5.1.12 Hyresavtal	27
5.5.1.13 Insolvenssäkerhet vid affär om en begagnad bostad	27
5.5.1.14 Nyproduktion	27
5.5.1.15 Övriga utredningar	27
5.5.1.15.1 Utredning av ytan	27
5.5.1.15.2 Utförda ändringsarbeten	29
5.5.1.15.3 Små bostadsaktiebolag	29
5.5.1.15.4 Gruppbyggda objekt	29
5.5.1.15.5 Stora husbolagslån	30
5.5.1.15.6 Arrendetomt med s.k. valfri inlösningsrätt	30
5.5.2 Handlingar och utredningar som gäller fastigheter	30
5.5.2.1 Lagfartsbevis eller eventuell annan utredning över säljarens äganderätt	30
5.5.2.2 Utdrag ur fastighetsregistret	30
5.5.2.3 Gravationsbevis	31
5.5.2.4 Övriga gravationer och servitut	31
5.5.2.5 Karta som visar objektets läge och områdets gränser	31
5.5.2.6 Ledningskarta	31
5.5.2.7 Planritning (över en byggnad som är avsedd för bostadsbruk)	31
5.5.2.8 Planutdrag, planbestämmelser, kommunens byggnadsordning	31
5.5.2.9 Bygglovshandlingar	32
5.5.2.10 Energicertifikat, om ett sådant krävs	32
5.5.2.11 Protokoll över inspektion av oljecistern	32
5.5.2.12 Eventuella utredningar om vattenförsörjningssystem	32
5.5.2.13 Planering, utredning, användnings- och underhållsinstruktioner beträffande avloppssystemet	33
5.5.2.14 Eventuellt avtal om delning av besittningen	33
5.5.2.15 Anslutningsavtal	33
5.5.2.16 Övriga avtal	33
5.5.2.17 Uppgifter om pantsättning	33
5.5.2.18 Uppvärmningskostnader	33
5.5.2.19 Tillandning	34
5.5.2.20 En bostadsbyggnads yta	34
5.5.2.21 Vägförbindelse till fastigheten	35
5.5.2.22 Kommunens förköpsrätt	35
5.5.2.23 Aktörer som ger tilläggsuppgifter	35
5.5.2.24 Mark och entreprenadavtal som föremål för en affär	36
5.5.3 Handlingar och utredningar som gäller arrenderätt med byggnader	36
5.5.4 Konditionsutredningar	36
5.5.5 Asbestkartläggning	37
5.5.6 Fotografering	37

5.6	Särskild skyldighet att kontrollera information/särskild utredningsskyldighet.....	38
5.7	Rättelse av information.....	38
6.	MARKNADSFÖRING AV OBJEKT	38
6.1	Annonsering	38
6.2	Broschyr	38
6.2.1	Uppgifter i broschyren.....	38
6.2.2	Delgivande av broschyren till uppdragsgivaren	39
6.3	Visning	39
6.3.1	Handlingar som ska finnas till påseende vid en visning.....	39
6.3.2	Att beakta då en visning ordnas.....	40
7.	FÖRHANDLINGAR OM EN AFFÄR.....	40
7.1	Upplysningsplikt gentemot köparen.....	40
7.2	Upplysningsplikt gentemot säljaren	41
7.3	Affär för egen räkning eller annat särskilt intresse att bevaka	42
7.4	Rättelse av information	42
7.5	Osäker information.....	42
8.	ANBUDEFÖRFARANDE	42
8.1	Allmänt om anbuds förfarandet.....	42
8.1.1	Anbud på en bostadsaktie.....	43
8.1.2	Anbud på och föravtal om en fastighet.....	43
8.1.3	Anbud på en arrenderätt med byggnader	44
8.2	Flera överlappande anbud	44
8.2.1	Allmänt	44
8.2.2	Flera överlappande anbud på en bostadsaktie eller arrenderätt	45
8.2.2.1	Flera spekulanter, inga anbud med handpenning	45
8.2.2.2	Ett nytt anbud lämnas efter att ett anbud utan handpenning har tagits emot....	45
8.2.2.3	Ett nytt anbud lämnas efter att anbud utan handpenning har godkänts.....	45
8.2.2.4	Ett nytt anbud lämnas efter att säljaren har gett ett motanbud	45
8.2.3	Flera överlappande anbud på en fastighet	46
8.2.3.1	Flera spekulanter, inga anbud med handpenning	46
8.2.3.2	Ett nytt anbud lämnas efter att ett anbud utan handpenning har tagits emot....	46
8.2.3.3	Ett nytt anbud lämnas efter att ett anbud med eller utan handpenning har godkänts.....	46
8.2.3.4	Ett nytt anbud lämnas efter att säljaren har gett ett motanbud	46
8.2.3.5	Situationer där man har ingått ett forbundet föravtal enligt jordabalken.....	47
8.2.4	Villkorligt godkännande av ett villkorligt anbud	47
9.	KÖPSLUT	48
9.1	Före köpslutet.....	48
9.1.1	Förberedelser inför köpslutet	48
9.1.2	Förberedelser inför köpslutet vid köp av bostadsaktier.....	49
9.1.3	Förberedelser inför köpslutet vid köp av fastigheter	50
9.2	Upprättande av köpebrev.....	50
9.3	När köpet ska slutas	51
9.3.1	Allmänt	51
9.3.2	Köpslut som gäller bostadsaktier	51
9.3.3	Köpslut som gäller fastigheter och arrenderätter med byggnader	52
9.3.3.1	Överföring av elektroniska pantbrev	52
9.3.4	Annat att tänka på	53
9.4	Efter köpslutet.....	53
9.4.1	Allmänt om åtgärderna efter köpet.....	53
9.4.2	Inlösningsklausul.....	53
9.4.3	Reklamation av en affär	54
10.	UPPDATERING AV ANVISNINGEN	54

GOD FÖRMEDLINGSSSED

Förmedlingslagstiftningen innehåller bestämmelser om att god förmedlingssed ska iakttas i all förmedlingsverksamhet. Lagen innehåller inte närmare definitioner om vad som avses med god förmedlingssed i praktiken. God förmedlingssed är en flexibel norm som utformas kontinuerligt. Förmedlingsseden påverkas av domstolsbeslut, Konsumenttvistenämndens (KTN, tidigare KKN) rekommendationer, myndigheternas anvisningar och den etablerade praxisen i branschen. Nya förfaringsätt och värderingar har också effekter för vad som ska betraktas som god förmedlingssed. Anvisningen om god förmedlingssed skildrar följaktligen den syn på god förmedlingssed som lag- och remissutskottet vid Fastighetsförmedlingsbranschens centralförbund r.f. (KVKL) 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.

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

1. ATT BEDRIVA FÖRMEDLINGSVERKSAMHET

1.1 Allmänt om att bedriva förmedlingsverksamhet

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

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

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

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

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

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

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

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

1.2 Tillsyn över förmedlingsverksamheten

Regionförvaltningsverket (RFV) utövar tillsyn över förmedlingsverksamheten och dess laglighet. Det regionförvaltningsverk inom vars område förmedlingsrörelsen är belägen är skyldigt att utöva tillsyn över verksamheten. Ytterligare information finns på adressen www.avi.fi.

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

1.3 Kundmedel

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

1.4 Förhindrande av penningtvätt och finansiering av terrorism

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

RFV har utarbetat en anvisning om förhindrande av penningtvätt och av finansiering av terrorism vid fastighetsförmedling och förmedling av hyreslägenheter. Dessutom har KVKL har utarbetat en allmän anvisning om bekämpning av penningtvätt och finansiering av terrorism för fastighetsförmedlingsbranschen. Anvisningen finns på www.kvkl.fi.

1.5 Konfidentialitet

Alla uppgifter som knyter an till en kundrelation ska i regel hållas hemliga utifrån personuppgiftslagen. Förmedlingsrörelser har emellertid med stöd av lagen om förmedling av fastigheter och hyreslägenheter (förmedlingslagen) och förmedlingsrörelselagen rätt att ge objektivt bedömt betydande uppgifter i anslutning till ett uppdraget till dem som är intresserade av köpobjektet. Nedan följer exempel på när det anses att en förmedlingsrörelse omfattas av tystnadsplikten (se undantag vad gäller RFV i punkt 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. Förmedlingsrörelsen får t.ex. inte ge information om orsaken till försäljningen (såsom arbetslöshet, skilsmässa o.d.), eller om uppdragsgivarens yrke, innehållet i uppdragsavtalet eller uppdragsgivarens ekonomiska situation

(förutom information om att säljaren är insolvent), om inte uppdragsgivaren ger tillstånd till detta. Hur länge ett objekt varit till salu är också sekretessbelagd information.

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

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

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

Om förmedlingsrörelsen skickar handlingar som innehåller kundens personbeteckning per e-post (såsom anbud eller köpebrev), bör e-posten antingen vara skyddad eller så bör förmedlingsrörelsen inhämta kundens samtycke till att hans eller hennes personbeteckning ingår i handlingar som skickas som oskyddad e-post.

1.6 Arkivering

Enligt förmedlingsrörelselagen ska förmedlingsrörelsen förvara alla handlingar som hör till ett uppdrag fem år från det att uppdraget upphörde. Även till exempel fotografier, videor som visar objekten och 3D-lokalbeskrivningar är handlingar som avses i 10 § i förmedlingsrörelselagen. Dessutom förutsätter penningtvättslagen att uppgifterna om identifieringen av kunden förvaras fem år.

När det gäller skadeståndsansvaret bör förmedlingsrörelsen komma ihåg preskriptionstiden på tio år enligt preskriptionslagen.

2. MARKNADSFÖRING AV FÖRMEDELINGSTJÄNSTER

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 vid marknadsföringen (7 §).

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 och regionförvaltningsverken utövar tillsyn över marknadsföringen. Dessa myndigheter ger anvisningar och ställningstaganden som förmedlingsrörelsen ska beakta och följa.

2.2 Annonsering om att det finns köpare färdigt

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

2.3 Marknadsföring till privatsäljare

När en förmedlingsrörelse bjuder ut förmedlingstjänster till s.k. privatsäljare ska den klart och tydligt redogöra för att den uttryckligen bjuder ut en förmedlingstjänst till säljaren och samtidigt lämna grundläggande uppgifter om den utbudna tjänsten, såsom bl.a. priset på tjänsten. Att låtsas vara en spekulant står klart i strid med god förmedlingssed. Elektronisk direktmarknadsföring förutsätter mottagarens samtycke.

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. I sådana situationer får en förmedlingsrörelse emellertid vara i kontakt med annonsören om den har ett avtal om köpuppdrag och syftet med kontakten är att ställa frågor för köparens räkning.

2.4 Annonsering som innehåller sålda och reserverade objekt samt referenser

2.4.1 "Såld", "reserverad" och andra märkningar

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

En förmedlingsrörelse har ett köpanbud med handpenning vilket inte har godkänts

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

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

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

Parterna har ingått ett bindande avtal om affären

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

Om en säljare har godkänt ett villkorligt köpanbud som är villkorligt även för säljarens del (säljaren förbehåller sig rätten att godkänna andra köpanbud under denna tid) har förmedlingsrörelsen rätt att marknadsföra objektet normalt och ta emot nya köpanbud.

Bostaden är såld

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

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

Märkningen "Såld" tillåts undantagsvis i följande situationer

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

Märkningen "Reserverad" tillåts undantagsvis i följande situationer

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

2.4.2 Referenser i marknadsföringen

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

2.5 Prisinformation om förmedlingstjänsten

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

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

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

"Förmedlingsarvodet är 4 % av den skuldfria köpesumman"

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

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

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

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

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

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

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

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

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

3. UPPDRAGSAVTAL

3.1 Formen på uppdragsavtal

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

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

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

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

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. Förmedlingsrörelsen kan inte hänvisa till ett muntligt avtal vid en eventuell konflikt med en konsumentkund. Det ligger i förmedlingsrörelsens intresse att skriftligen avtala om alla villkor i uppdragsavtalet. Så länge förmedlingsavtalet är i kraft kan dock parterna avtala om ändringar i priset på förmedlingsobjektet och andra avtalsvillkor som gäller förmedlingsobjektet på andra sätt. Det är ändå bra att bevisligen (t.ex. skriftligen eller per e-post) avtala om ändringar av priset, betalningsvillkoren eller tidpunkten för när objektet blir ledigt, eftersom förmedlingsrörelsen då har bevis för att innehållet i avtalet har ändrats.

3.2 Innehållet i ett uppdragsavtal

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

Om förmedlingsrörelsen på uppdragsgivarens begäran samlar in personuppgifter om dem som besöker visningarna, ska detta avtalas om separat. Men eftersom man då måste beakta de krav som ställs i personuppgiftslagen och i dataskyddsförordningen är insamling av personuppgifter inte att rekommendera.

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

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

3.3 Uppdragsavtalets varaktighet

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

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

3.4 Hemförsäljning

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

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

Tjänsten kan börja utföras redan innan ångerfristen går ut, om konsumenten uttryckligen har begärt detta. Begäran kan uttryckas till exempel så att man i uppdragsavtalet kryssar för punkten om att konsumenten ber förmedlingsrörelsen börja utförandet av tjänsten omedelbart. En konsument kan utnyttja ångerrätten

även om förmedlingsrörelsen har börjat utföra tjänsten på konsumentens begäran före ångerfristens utgång. Då ska konsumenten emellertid betala en skälig ersättning till förmedlingsrörelsen för det arbete som gjorts för att fullgöra avtalet. Som skälig ersättning betraktas det belopp som är i proportion till hur stor del av uppdragsavtalet har fullgjorts fram till att uppdragsgivaren meddelade att han eller hon ångrar uppdragsavtalet, jämfört med att uppdragsavtalet hade fullgjorts i sin helhet. Om konsumenten inte har begärt att tjänsten ska börja utföras före ångerfristens utgång är konsumenten inte skyldig att ersätta förmedlingsrörelsen för en delvis eller helt utförd tjänst.

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

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

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

3.5 Distansförsäljning

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

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

3.6 Uppdragsgivarens rätt att säga upp uppdragsavtalet

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

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

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

Uppsägning på grund av förändrade förhållanden

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

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

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

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

3.7 Uppdragsgivarens rätt att häva uppdragsavtalet

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

3.8 Förmedlingsrörelsens rätt att säga upp/häva uppdragsavtalet

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

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

3.9 Förmedlingsarvode

En förmedlingsrörelse ska alltid förfoga över ett gällande uppdragsavtal för att vara berättigad 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 förmedlingsrörelsen. I sådana fall får förmedlingsrörelsen endast ta ut ett belopp som motsvarar ett förmedlingsarvode. Om det är frågan om två separata självständiga försäljningsuppdrag som i ett senare skede möts (med andra ord byter uppdragsgivarna objekt) får förmedlingsrörelsen ta ut ett separat förmedlingsarvode av båda uppdragsgivarna.

3.10 Retroaktivt arvode

Ett undantag från kravet på ett gällande uppdragsavtal är förmedlingsrörelsens rätt till ett s.k. retroaktivt arvode. Ett uppdragsavtal kan omfatta ett villkor om förmedlingsrörelsens rätt till retroaktivt arvode i en situation där ett köpavtal ingås sex månader efter att uppdragsavtalet har upphört, om förmedlingsrörelsens

åtgärder under den tid då uppdragsavtalet har varit i kraft väsentligt har bidragit till att en överenskommelse har nåtts. Åtgärderna ska ha ägt rum under den tid då uppdragsavtalet var i kraft. Om förmedlingsrörelsen har visat bostaden, gett en broschyr om den och förhandlat om köp med en kund är det i allmänhet frågan om väsentligt bidragande till att en affär genomförs. Enbart att kunden besöker en visning eller ges uppgifter om ett objekt gör inte att förmedlingsrörelsen har rätt till arvode efter avtalstidens utgång.

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

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

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

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

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

3.11 Affär för egen räkning och förmedlingsarvode

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

Om en affär genomförs för förmedlingsrörelsens eller en av dess anställdas räkning är förmedlingsrörelsen inte berättigad till ett förmedlingsarvode. Det är inte förenligt med god förmedlingssed att göra sådana arrangemang där uppdragsgivarens motpart betalar ett förmedlingsarvode på uppdragsgivarens vägnar eller att säljaren vid ett försäljningsuppdrag får en köpesumma som motsvarar den riktiga köpesumman med avdrag för förmedlingsarvodet.

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

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

3.12 Ett verkligt uppdragsavtal

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

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

3.13 Avtal om köpuppdrag

Allmänt om köpuppdragsavtal

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

Ett avtal om köpuppdrag ska innehålla uppgifter om uppdragsgivaren, uppgifter om det objekt som förmedlingsrörelsen ska söka (bl.a. läge och andra egenskaper samt eventuella särskilda önskemål som uppdragsgivaren har), uppgifter om villkoren för köpet (bl.a. tidtabell för betalningen och när objektet ska vara ledigt), förmedlingsrörelsens uppgifter i anslutning till uppdraget, förmedlingsrörelsens rätt till arvode och kostnadsersättning i olika situationer 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 avtala om sättet att söka lämpliga objekt.

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

Upplyningsplikt gentemot uppdragsgivaren

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

Marknadsföring

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

Förmedlingsrörelsen får annonsera att det finns en köpare färdigt (t.ex. med uttrycken "Köpare färdigt" eller "Min kund söker") under förutsättning att marknadsföringen grundar sig på ett verkligt avtal om köpuppdrag. I sådana fall betalas förmedlingsarvodet av uppdragsgivaren, dvs. köparen. Om det finns ett köpuppdragsavtal med en köpare får inte förmedlingsrörelsen 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. I sådana situationer får en förmedlingsrörelse emellertid vara i kontakt med annonsören om den har ett avtal om köpuppdrag och syftet med kontakten är att ställa frågor för köparens räkning.

Skyldighet att kontrollera information

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

- intervjua säljaren
- förrätta syn av objektet
- skaffa handlingar 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 handlingar och utredningar om objektet som om det handlade om en utredning för ett försäljningsuppdragsavtal (se avsnitt 5.5), dvs. fullgöra alla delområden av den ovan beskrivna skyldigheten att kontrollera information.

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

Om säljaren av objektet har ingått ett försäljningsuppdrag med en förmedlingsrörelse fås handlingarna och försäljningsbroschyren från denna 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)

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 köpanbudet upprättas. Uppdragsgivaren ska också beredas tillräckligt med tid för att sätta sig in i informationen.

Anbudsförfarande

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

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

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

Köpslut

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

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

Säljaren säljer objektet själv

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

Förmedlingsarvode

En förmedlingsrörelse ska alltid ha ett gällande uppdragsavtal för att ha rätt till ett förmedlingsarvode av köparen. 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 föremålet för köpet är en bostadsaktie som enligt bolagsordningen kan inlösas, ska förmedlingsrörelsen innan köpanbudet görs redogöra för köparen att skyldigheten att betala förmedlingsarvode uppkommer även om någon efter köpslutet skulle lösa in objektet av köparen med stöd av en inlösningsklausul.

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

Efter köpslutet

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

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

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

I en affär med betalningsvillkor ska förmedlingsrörelsen i regel övervaka att slutköpesumman betalas. Köparens förmedlingsrörelse ska i regel övervaka att aktiebrevet med anteckning om överlåtelse eller pantbrevet överförs enligt överenskommelse. Läs mer i avsnitt 9.4.1.

Säljaren säljer objektet själv

Efter en affär om en bostadsaktie anmäler köparens förmedlingsrörelse överlåtelsen till bostadsaktiebolaget och skickar behövliga handlingar till bolaget för registrering av den nya ägaren i aktieboken. Vid aktieaffärer tar förmedlingsrörelsen också hand om övervakningen av betalningen av överlåtelseskatten och anmälningen om överlåtelseskatten, på samma sätt som vid ett försäljningsuppdrag.

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

Om det handlar om en affär med betalningsvillkor ska förmedlingsrörelsen övervaka betalningen av den återstående köpesumman.

4. ATT SKÖTA ETT FÖRMEDLINGSUPPDRAG

4.1 Omsorgsplikt

Enligt 7 § i förmedlingslagen ska en förmedlingsrörelse utföra ett förmedlingsuppdrag med yrkesskicklighet och omsorg, iakttä 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 omedelbart efter att parterna har undertecknat avtalet, om inte annat uttryckligen har avtalats om med uppdragsgivaren. Bestämmelserna om hem- och distansförsäljning eller uppdragsgivarens intresse kan emellertid ibland kräva att förmedlingsrörelsen börjar utföra förmedlingsuppdraget senare. Förmedlingsrörelsen ska dock avtala om detta separat med uppdragsgivaren.

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

4.2 Kundkontroll

Med kundkontroll avses bland annat identifiering av kunden och kontroll av kundens identitet. Innan ett uppdragsavtal ingås ska förmedlingsrörelsen alltid identifiera kunden genom att verifiera, dvs. kontrollera kundens identitet med hjälp av ett godkänt identitetsbevis (ett finländskt körkort, ett personkort utfärdat av polismyndigheten, ett pass, ett FPA-kort med foto, ett främlingspass eller ett resedokument för flyktingar). Förmedlingsrörelsen ska verifiera identiteten på en juridisk person (sammanslutning eller stiftelse) med en tillförlitlig handling, såsom t.ex. ett handelsregisterutdrag eller ett motsvarande utdrag ur ett offentligt re-

gister. Förmedlingsrörelsen ska vid behov även identifiera den verkliga förmånstagaren och verifiera dennes identitet. Förutom uppdragsgivaren anses hans eller hennes motpart vara en kund hos förmedlingsrörelsen. Förmedlingsrörelsen ska också ta reda på huruvida kunden är en politiskt inflytelserik person.

Förmedlingsrörelsen ska följa upp kundrelationen och förvara uppgifterna om kundkontrollen omsorgsfullt. Omfattningen på identifieringsåtgärderna och hur grundliga de ska vara fastställs utifrån en riskbaserad bedömning.

Mer information om kundkontroll ges i RFV:s och KVKL:s anvisningar som nämndes i avsnitt 1.4. RFV har utarbetat en anvisning om förhindrande av penningtvätt och av finansiering av terrorism vid fastighetsförmedling och förmedling av hyreslägenheter. Dessutom har KVKL utarbetat en allmän anvisning om bekämpning av penningtvätt och finansiering av terrorism för fastighetsförmedlingsbranschen. Anvisningen finns på www.kvkl.fi (uppdateras inom kort).

4.3 Upplyningsplikt gentemot uppdragsgivaren

4.3.1 Allmänt om skyldigheten att lämna information till uppdragsgivaren

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

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

4.3.2 Uppskattning av priset

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

Förmedlingsrörelsen ska uppskatta priset på objektet realistiskt. Möjligheterna att uppskatta priset på objektet varierar naturligtvis från fall till fall. Målet ska dock vara att uppskatta ett sådant pris som det 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. 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 sjunker eller stiger under uppdraget till följd av det allmänna marknadsläget eller en utredning av konditionen, ska förmedlingsrörelsen ge ett skriftligt meddelande (t.ex. per e-post) om detta till uppdragsgivaren.

Prisuppskattning som grundar sig på ett värderingsuppdrag. Värderingar av det här slaget görs av auktoriserade fastighetsvärderare (AKA) men också av många fastighetsförmedlare. Finsk lagstiftningen har inga direkta bestämmelser om fastighetsvärdering men i vissa lagar hänvisas till värderarens yrkesskicklighet och sättet att göra värderingen. Allmänt godkända värderingsmetoder ska 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.

4.3.3 Uppskattad försäljningstid

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

4.3.4 Skattepåföljder

Förmedlingsrörelsen ska göra uppdragsgivaren uppmärksam på att det eventuellt uppkommer skatt på överlåtelsevinsten till följd av försäljningen av objektet. Skattepåföljderna av överlåtelsevinst vid försäljningen av objektet kan vara väldigt olika beroende på om köpet genomförs genast eller senareläggs till en annan tidpunkt. En skattemässigt sett förnuftig försäljning kan också förutsätta att kunden vidtar andra juridiska åtgärder (t.ex. 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 bostad oavbrutet i minst två år, betraktas inte vinsten från försäljningen av bostaden som skattepliktig inkomst.

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

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

En företrädare för en förmedlingsrörelse ska känna till de grundläggande frågorna om överlåtelseskatten och den relaterade avgörandeprocessen. En företrädare för en förmedlingsrörelse är emellertid ingen skatteexpert, följaktligen är det skäl att i oklara situationer helt avhålla sig från att ge råd och hänvisa kunden till Skatteförvaltningen för att utreda frågan. Samma gäller en situation där uppdragsgivaren inte gett förmed-

lingsrörelsen tillräckligt med information som gäller beskattningen för att förmedlingsrörelsen ska kunna ge råd. Då bör man i uppdragsavtalet anteckna att uppdragsgivaren har uppmanats att vända sig till skattemyndigheten och orsaken till uppmaningen.

4.3.5 Eventuella andra omständigheter för vilka ska redogöras för uppdragsgivaren

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

4.3.6 Styling

Alla säljare vill att deras bostad ska se bra ut och största delen försöker också understryka de goda egenskaperna hos det objekt som är till salu. Att snygga upp bostaden är den vanligaste formen av styling. På senare tid har det blivit vanligt att man försöker höja öka bostadens försäljningsvärde genom att förnya objektets inredning och t.o.m. utföra en ytrenoivering. Även i Finland har det grundats ett flertal företag som specialiserat sig på styling och erbjuder tjänster till konsumenter.

Förmedlingsrörelsen kan upplysa uppdragsgivaren om stylingmöjligheten och om företag som tillhandahåller sådana tjänster. I så fall ska man även informera uppdragsgivaren om att syftet med stylingen inte får vara att dölja fel på objektet.

En omfattande styling av en bostad kan innehålla inslag som gör att åtgärderna strider mot god förmedlings sed. Det är absolut förbjudet att styla en bostad i syfte att dölja eller förringa fel på förmedlingsobjektet.

4.4 Rätt säljare och uppdragsgivare

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

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

4.4.1 Makens eller makans samtycke

Om köpobjektet är en bostadsaktie eller fast egendom som har använts som ett äkta pars gemensamma hem eller ett i huvudsak har avsetts att vara deras gemensamma hem, behövs även den icke-ägande makens eller makans samtycke för affären, oavsett om egendomen omfattas av giftorätten eller inte. När en äktenskapsskillnad mellan två makar är slutlig, behövs samtycket tills avvittring eller avskiljande av egendom har förrättats med laga kraft. Behovet av makens eller makens samtycke är inte alltid helt entydigt, och därför ska förmedlingsrörelsen vid affärer som gäller en fastighet eller en arrenderätt med byggnader kontrollera hos lantmäteribråan 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.

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

4.4.2 Säljaren är ett dödsbo

Om ett oskiftat dödsbo är säljare, ska förmedlingsrörelsen skaffa det fullständiga bouppteckningsinstrumentet efter arvlåtaren, utan övertäckta avsnitt. Dessutom krävs en oavbruten släktutredning från 15 års ålder fram till frånfallet (även över avlidna delägare) över arvlåtaren samt ämbetsbetyg över arvingarna. Med släktutredning avses ämbetsbevis som har formen av en släktutredning. Syftet är att utredningen ska omfatta alla delägare. Om en delägare i ett dödsbo har avlidit, ska man skaffa ett bouppteckningsinstrument och en släktutredning över den avlidne delägaren. Försäljningen av ett objekt bör inte inledas förrän bouppteckning har förrättats. Om det av den avlidnes ämbetsbetyg framgår att makarna varit i olika register under äktenskapet ska en släktutredning inhämtas även över maken eller maken.

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

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

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

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

Vad gäller fastigheter rekommenderas det att man hänvisar dödsboet att ansöka om en förtydligande lagfart för fastigheten, eftersom en sådan klargör skötseln av uppdraget. En förtydligande lagfart är emellertid ingen absolut förutsättning för en fastighetsaffär.

4.4.3 Intressebevakning

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

4.4.4 Intressebevakningsfullmakt

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

4.4.5 Eventuell avsaknad av rättshandlingsförmåga

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

4.4.6 Företag eller förening

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

4.5 Förvaring av nycklarna till ett objekt

Förmedlingsrörelsen ska förvara nycklarna till det objekt som är till salu omsorgsfullt på så sätt att de inte hamnar i händerna på utomstående. Förmedlingsrörelsen ska också fästa vikt vid bestämmelserna om förvaring av nycklar i villkoren i förmedlingsrörelsens gällande ansvarsförsäkring.

5. UTREDNING AV OBJEKTET/FÖRMEDLINGSRÖRELSENS SKYLDIGHET ATT KONTROLLERA INFORMATION

5.1 Allmänt om skyldigheten att kontrollera information

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

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

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

5.2 Skyldigheten att kontrollera information i praktiken

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

5.3 Intervju med uppdragsgivaren – redogörelsebilaga

Lagen ställer inga omfattande krav på innehållet i ett uppdragsavtal. Enligt god förmedlingssed ska ett uppdragsavtal eller dess bilaga dock innehålla en av uppdragsgivaren lämnad utredning om objektets egenskaper. Denna utredning finns vanligen i själva avtalsblanketten eller i en bilaga till denna, den s.k. redogörelsebilagan. I branschen används allmänt sådana redogörelsebilagor vars innehåll har godkänts av konsumentombudsmannen. Redogörelsebilagan är en del av uppdragsavtalet. Att omsorgsfullt fylla i redogörelsebilagan tillsammans med uppdragsgivaren är den första fasen då förmedlingsrörelsens fullgör sin skyldighet att kontrollera information. Förmedlingsrörelsens företrädare ska gå igenom redogörelsebilagans innehåll och innebörd med uppdragsgivaren innan bilagan undertecknas.

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

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

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

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

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

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

5.4 Syn

Förmedlingsrörelsen ska alltid bekanta sig med det objekt som säljs, dvs. förrätta syn.

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 rämärken som inte kan hittas ska förmedlingsrörelsen tydligt informera köparen om detta. I en sådan situation ska förmedlingsrörelsen berätta för köparen att läget kan utredas vid en rågång som görs av myndigheterna, och att man separat måste komma överens om kostnaderna för detta.

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

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

5.5 Inhämtande av handlingar och utredningar

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

5.5.1 Handlingar och utredningar som gäller bostadsaktier

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

5.5.1.1 Disponentintyg

Ett disponentintyg ska i första hand skaffas för att det visar vem som äger de aktier som är till salu (se utredning av äganderätten ovan). Ett disponentintyg ska skaffas även för att det redogör för nästan alla viktiga uppgifter som ska meddelas till spekulanterna i marknadsföringen av en bostad och även för den andel av bolagets lån som belastar bostadsaktierna samt eventuella obetalda bolagsvederlag och förbrukningsavgifter.

En förmedlingsrörelse ska alltid skaffa ett nytt/färskt disponentintyg efter att parterna har ingått ett uppdragsavtal. Med nytt/färskt avses i det här sammanhanget antingen ett disponentintyg som beställts efter att uppdragsavtalet har ingåtts eller ett intyg som getts några dagar innan uppdragsavtalet ingicks. Därefter får disponentintyget vara högst 3 månader gammalt när förmedlingsrörelsen utför uppdraget. Förmedlingsrörelsen ska dock alltid skaffa ett disponentintyg inför köpslutsdagen eller på ett annat tillförlitligt sätt kontrollera att uppgifterna i disponentintyget är aktuella.

Disponentintyget ska vara förenligt med förordningen om grunderna för mätning av aktielägenhetens 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 en förmedlingsrörelse har fått motstridiga uppgifter eller om den har särskilda skäl att misstänka att uppgifterna inte stämmer, ska förmedlingsrörelsen förutom att skaffa andra handlingar om bolaget vara i kontakt med disponenten för att ställa frågor om situationen i bostadsbolaget.

5.5.1.2 Energicertifikat

Energicertifikat krävs byggnader och husbolaget ansvarar i egenskap av den som förvaltar byggnaden för att energicertifikat inhämtas till exempel för delägarnas räkning. Förmedlingsrörelsen får ett energicertifikat som bilaga till disponentintyget. Om lagen kräver ett energicertifikat för husbolaget och förmedlingsrörelsen inte får något sådant, ska förmedlingsrörelsen uppmana säljaren att skaffa certifikatet. Om inget certifikat fås på det här sättet heller måste förmedlingsrörelsen redogöra för vad det innebär för parterna i affären.

Mer information om energicertifikat finns på www.ym.fi och www.motiva.fi/energiatodistus (på finska)

5.5.13 Bolagsordning

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

5.5.14 Det senaste bokslutet (resultaträkning, balansräkning och verksamhetsberättelse)

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

5.5.15 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 och de uppgifter som framgår av disponentintyget och bilagorna till det.

5.5.16 Husbolagets kommande renoveringar och en uppskattning av kostnaderna för dem

Om det av disponentintyget framgår att husbolaget fattat beslut om eller styrelsen har gett förslag om en renovering som medför betydande kostnader för delägarna, ska förmedlingsrörelsen berätta om det för spekulanterna. Spekulanterna ska också få information om när renoveringen ska genomföras, en uppskattning om de totala kostnaderna och en uppskattning om de lägenhetsspecifika kostnaderna. Om uppgifterna inte framgår av disponentintyget ska förmedlingsrörelsen sträva efter att utreda dem hos disponenten. Om inga uppgifter finns att få, ska förmedlingsrörelsen informera spekulanterna om det också.

5.5.17 Planritning

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

5.5.18 Långsiktig underhållsplan eller motsvarande utredning om konditionen

Om bostadsaktiebolaget enligt disponentintyget har utarbetat en långsiktig underhållsplan (PTS) eller en annan motsvarande utredning eller plan för skicket på bostadsaktiebolagets byggnader, ska förmedlingsrörelsen skaffa denna handling och bekanta sig med den. Om förmedlingsrörelsen trots sina försök inte får ovan nämnda handling, ska både uppdragsgivaren och köparen informeras om detta.

5.5.19 Övriga avtal

Förmedlingsrörelsen ska fråga uppdragsgivaren om delägaravtal som eventuellt har utarbetats i bolaget eller praxis som har etablerat sig med delägarnas samtycke, som gör att man till någon del förfar på ett sätt som avviker från bolagsordningen eller lagen. Förmedlingsrörelsen ska även göra parterna uppmärksamma

på att bolagsstämman kan ha fattat andra beslut som avviker från bolagsordningen eller lagen om bostadsaktiebolag. Förmedlingsrörelsen ska göra parterna uppmärksamma på hurdana problem som kan uppkomma av andra avtal och förfaringsätt av det här slaget.

5.5.1.10 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 planen och planläggningsmyndigheten. Om det är frågan om ett delvis obebyggt område ska förmedlingsrörelsen ge information om planens konsekvenser, inhämta ett planutdrag och förklara för parterna vad plankonsekvenserna och planutdraget innebär. Förmedlingsrörelsen ska också ge information om aktualiserade planändringar, byggnadsbestånd som strider mot den gällande planen samt outnyttjade byggnadsrätter (om sådana kan påvisas), ifall dessa uppgifter kan påverka köpbeslutet. Begränsningar i användningen som framgår av planen, till exempel ett flygbuller område, ska också utredas.

5.5.1.11 Utredning om eventuell pantsättning av aktierna

Om ett aktiebrev har pantsatts ska en blankett där man redogör för pantsättningen fyllas i. Förmedlingsrörelsen ska också ta reda på beloppet av det ansvar som förknippas med den förpantade aktien. Förmedlingsrörelsen ska också kontrollera på vilka villkor aktiebrevet kan befrias från pantsättningen.

Om ett aktiebrev inte har pantsatts, ska förmedlingsrörelsen försäkra sig om att aktiebrevet är i uppdragsgivarens besittning och att denne är berättigad att överlåta aktiebrevet vid försäljning.

5.5.1.12 Hyresavtal

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

5.5.1.13 Insolvenssäkerhet vid affär om en begagnad bostad

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

5.5.1.14 Nyproduktion

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

5.5.1.15 Övriga utredningar

5.5.1.15.1 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-standarderna 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 beräkningsstandarderna i SFS 5139. Den yta som anges i bolag som har grundats för denna tidpunkt kan ha mätts enligt någon annan standard eller metod.

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

Ytan på bostadsutrymmen i våningshus

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

Ytan på bostadsutrymmen i radhus och andra småhus

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

Även andra utrymmen som behövs för boendefunktioner räknas som bostadsutrymmen. Sådana är 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 (tidigare ByggBS G1), t.ex. vad gäller rumshöjden och fönsterytan.

Övriga utrymmen (dvs. andra än bostadsutrymmen) kan enligt standarden i fråga vara t.ex. 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, garage eller täckt bilplats och tekniska utrymmen, såsom värmedistributionsrum och pannrum. Det är fortfarande oklart om t.ex. ett utrymme i källaren som har antecknats som gillestuga eller hobbyrum i bygglovsritningen hör till bostadsutrymmena eller de övriga utrymmena. För säkerhets skull är det värt att anteckna dessa utrymmen 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 90 m², inbegriper 3 boningsrum, kök, toalett och badrum i den egentliga bostadvåningen samt bastu och tvättrum i källarvåningen. Övriga utrymmen 35 m², inbegriper hobbyrum och gillestuga i källarvåningen och bruksvind i övre våningen.”

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

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

5.5.1.15.2 Utförda ändringsarbeten

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

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

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

5.5.1.15.3 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 lagfartsbevis, gravationsbevis och fastighetsregisterutdrag över den fastighet som bolaget äger samt utreda vem som har pantbrevet i sin besittning.

Vid små bostadsaktiebolag ska förmedlingsrörelsen fästa vikt vid grunden för besittningen av marken. Om bolaget inte äger marken, ska bolaget ha en tillräcklig lång arrenderätt till marken och den ska ha skrivits in i fastigheten med främsta företrädare.

Om det har utförts ändringsarbeten på bolagets byggnader, ska förmedlingsrörelsen utreda om tillståndsplikten uppfylls (dvs. om nödvändiga tillstånd har ansökts och beviljats, och om ändringarna har godkänts vid slutgranskningen). Vid bolag av det här slaget ska man för att utreda tidpunkten för byggandet förfara på samma sätt som vid fastigheter (se 5.5.2.8).

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

Förmedlingsrörelsen ska också särskilt kontrollera vad bolagsordningen säger om besittningen av olika områden, fördelningen av underhållsskyldigheten och fördelningen av rösträtten.

5.5.1.15.4 Gruppbyggda objekt

Förmedlingsrörelsen ska utreda om det handlar om så kallad grynderbyggande eller gruppbyggande. Om det handlar om gruppbyggande ska förmedlingsrörelsen kontrollera om objektet byggts före eller efter att lagen om gruppbyggande trädde i kraft. Vid gruppbyggande finns det ingen stiftande delägare som avses

i lagen om bostadsköp, och därför måste omständigheterna kring ställda säkerheter utredas. Byggarens ansvar grundar sig i hög utsträckning bara på entreprenadavtalet. Byggherren har i praktiken inget ansvar. Därmed bör särskild uppmärksamhet fästas även vid de frågor som gäller underhållsansvaret för bostadsaktiebolaget.

5.5.1.15.5 Stora husbolagslån

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

5.5.1.15.6 Arrendetomt med s.k. valfri inlösningsrätt

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

5.5.2 Handlingar och utredningar som gäller fastigheter

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

5.5.2.1 Lagfartsbevis eller eventuell annan utredning över säljarens äganderätt

Förmedlingsrörelsen ska alltid inhämta ett nytt/färskt lagfartsbevis när ett uppdrag startar. Med nytt/färskt avses i det här sammanhanget antingen ett lagfartsbevis som beställts efter att uppdragsavtalet har ingåtts eller ett bevis som getts några dagar innan uppdragsavtalet ingicks. Enligt god förmedlingssed får ett lagfartsbevis vara högst tre månader gammalt när en förmedlingsrörelse utför ett uppdrag. Förmedlingsrörelsen ska dessutom skaffa ett nytt lagfartsbevis för köpslutsdagen. Om lagfartsbeviset inte visar att uppdragsgivaren har äganderätt, ska förmedlingsrörelsen skaffa en utredning över säljarens äganderätt.

5.5.2.2 Utdrag ur fastighetsregistret

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

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

Utgångspunkten är att förmedlingsrörelsen kan lita på uppgifterna i fastighetsregisterutdraget. Alla servitut på fastigheten framgår nödvändigtvis inte av fastighetsregisterutdraget. Om sådana framgår av de uppgifter som uppdragsgivaren har lämnat, ska förmedlingsrörelsen skaffa en utredning även över dessa. Om förmedlingsrörelsen inte får någon utredning, ska förmedlingsrörelsen berätta för köparen vad saken innebär.

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

5.5.2.3 Gravationsbevis

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

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

5.5.2.4 Övriga gravationer och servitut

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

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

5.5.2.5 Karta som visar objektets läge och områdets gränser

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

5.5.2.6 Ledningskarta

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

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

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

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

5.5.2.8 Planutdrag, planbestämmelser, kommunens byggnadsordning

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

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

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

5.5.2.9 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 parterna 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.

5.5.2.10 Energicertifikat, om ett sådant krävs

Energicertifikat behövs vid försäljning av fastigheter som är avsedda för fast boende. Energicertifikat behövs inte t.ex. för bostadshus på mindre än 50 kvadratmeter eller sådana för fritidsboende avsedda byggnader som inte används för att utöva inkomsterverksamhet.

Om ett energicertifikat krävs för objektet ska förmedlingsrörelsen begära ett sådant av uppdragsgivaren. 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. Om energicertifikatet saknas ska detta nämnas i annonsen, broschyren och på köpebrevet.

Mer information om energicertifikat finns (på finska) på www.ym.fi och www.motiva.fi/energiatodistus.

5.5.2.11 Protokoll över inspektion av oljecistern

Förmedlingsrörelsen ska fråga uppdragsgivaren om den oljecistern som finns på fastigheten har inspekterats och när detta har gjorts. Om den inte har granskats enligt gällande bestämmelser, ska förmedlingsrörelsen informera parterna om detta.

5.5.2.12 Eventuella utredningar om vattenförsörjningssystem

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

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

5.5.2.13 Planering, utredning, användnings- och underhållsinstruktioner beträffande av-loppssystemet

Om fastigheten inte omfattas av vattenverkets avloppsnät, ska förmedlingsrörelsen och uppdragsgivaren gå igenom hur hanteringen av fastighetens avloppsvatten har ordnats. Förmedlingsrörelsen ska be uppdragsgivaren lämna en utredning, en plan samt användnings- och underhållsinstruktioner beträffande avloppssystemet. Om sådana inte finns, ska förmedlingsrörelsen redogöra för de åtgärder som krävs i den s.k. avloppsförordningen och för ovan nämnda handlingars betydelse. Förmedlingsrörelsen ska även beakta eventuella åldersrelaterade avvikelser. Förmedlingsrörelsen ska granska slamavskiljarens och infiltrationsbäddens läge och kontrollera att de finns på den fastighet som är till salu.

5.5.2.14 Eventuellt avtal om delning av besittningen/avtal om samreglering

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

5.5.2.15 Anslutningsavtal

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

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

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

5.5.2.16 Övriga avtal

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

5.5.2.17 Uppgifter om pantsättning

Förmedlingsrörelsen ska reda ut innehavaren/mottagaren av elektroniska pantbrev eller var pantbrev på papper förvaras. Dessutom ska förmedlingsrörelsen reda ut lånebeloppet för vilket pantbrevet står som säkerhet samt på vilka villkor de kan befrias från pantsättningen.

5.5.2.18 Uppvärmningskostnader

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

5.5.2.19 Tillandning

Om det handlar om en strandfastighet ska förmedlingsrörelsen reda ut en eventuell förekomst av tillandning. Om det uppkommit tillandning på fastigheten, ska förmedlingsrörelsen informera säljaren och köparen om betydelsen av detta.

5.5.2.20 En bostadsbyggnads yta

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

Ytan på bostadsutrymmen och övriga utrymmen

Begreppen bostadsutrymmen och övriga utrymmen har inte definierats i lagstiftningen eller i förordningen om marknadsföring av bostäder. En riktlinje för definitionen av dessa ytbegrepp har dock getts i den nya SFS 5139-standardens 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 egentliga bostadsrum. Med egentliga bostadsrum avses sådana utrymmen som har antecknats som bostadsrum, kök, kokvrå, kokutrymme eller matsal i bygglovsritningen för den aktuella byggnadsdelen.

Även andra utrymmen som behövs för boendefunktioner räknas som bostadsutrymmen. Sådana är 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 (tidigare ByggBS G1), t.ex. vad gäller rumshöjden och fönsterytan.

Övriga utrymmen (dvs. andra än bostadsutrymmen) kan enligt standarden i fråga vara t.ex. 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, garage eller täckt bilplats och tekniska utrymmen, såsom värmedistributionsrum och pannrum. Det är fortfarande oklart om t.ex. ett utrymme i källaren som har antecknats som gillestuga eller hobbyrum i bygglovsritningen hör till bostadsutrymmena eller de övriga utrymmena. För säkerhets skull är det värt att anteckna dessa utrymmen 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 150 m², inbegriper 4 boningsrum, kök, toalett och badrum i den egentliga bostads våningen samt bastu och tvättrum i källarvåningen. Övriga utrymmen 50 m², inbegriper hobbyrum, gillestuga samt garage i källarvåningen.”

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

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

5.5.2.21 Vägförbindelse till fastigheten

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

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

5.5.2.22 Kommunens förköpsrätt

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

5.5.2.23 Aktörer som ger tilläggsuppgifter

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

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

5.5.2.24 Mark och entreprenadavtal som föremål för en affär

I en situation där föremålet för affären utgörs av mark och köparen är skyldig att ingå ett entreprenadavtal om ett husbygge får objektet inte marknadsföras som ett nytt färdigt hus. Av marknadsföringen ska det framgå klart att köparen genom att köpa marken förbinder sig att ingå ett entreprenadavtal med säljaren. Förmedlingsrörelsen bör framhäva för köparen att köparen blir en byggherre såsom avses i markanvändnings- och bygglagen. Marknadsföringen ska även för övrigt motsvara objektets verkliga karaktär. 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.

Entreprenören kan antingen vara den som säljer marken eller en utomstående aktör.

5.5.3 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 arrendavgifter (detta villkor är vanligt i arrendeavtalsmodeller som används för bostadsområden i kommuner). Om detta villkor inskrivits i arrendeavtalet ska förmedlingsrörelsen kontrollera hos arrendegivaren om det finns obetalda arrendavgifter för arrenderätten.

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

5.5.4 Utredningar om konditionen

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

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

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

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

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

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

5.5.5 Asbestkartläggning

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

5.5.6 Fotografering

Att fotografera en bostad och använda fotografierna i marknadsföringen av objektet förutsätter alltid en överenskommelse med dem som bor i bostaden.

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

5.6 Särskild skyldighet att kontrollera information/särskild utredningsskyldighet

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

5.7 Rättelse av information

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

6. MARKNADSFÖRING AV OBJEKT

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

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

6.1 Annonsering

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

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

Att marknadsföra ett objekt som ett nytt förmedlingsobjekt om det i själva verket inte är det är inte förenligt med god förmedlingssed. Ett objekt kan inte "lyftas fram" som ett nytt objekt mitt under uppdragsavtalets giltighetstid. Ett objekt ska inte heller marknadsföras som nytt om uppdragsavtalet om det förlängs.

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

6.2 Broschyr

6.2.1 Uppgifter i broschyren

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

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

Det kan hända att en bostad på grund av flygbuller avviker väsentligt från vad konsumenter rimligtvis kan anta. Förmedlingsrörelsen ska utreda och i broschyren meddela om en flygbullerzon har betecknats i den planläggning som gäller området där bostaden är belägen. För konsumenter ska förmedlingsrörelsen också förklara vad en bullerzon innebär, t.ex. vilka extra krav den ställer på byggandet. 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. Förmedlingsrörelsen bör också ta reda på om objektet är beläget i ett område med översvämningsrisk (www.ymparisto.fi).

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

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

6.2.2 Delgivande av broschyren till uppdragsgivaren

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

6.3 Visning

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

6.3.1 Handlingar som ska finnas till påseende vid en visning

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

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

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

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

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

6.3.2 Att beakta då en visning ordnas

Förmedlingsrörelsens övervakningsskyldighet

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

Husdjur vid objektet

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

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

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

Visning av objektets gränser/s.k. naturliga gränser

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

Uthyrda objekt

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

7. FÖRHANDLINGAR OM EN AFFÄR

7.1 Upplyningsplikt gentemot köparen

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

Att säljaren är insolvent kan påverka köparens möjlighet att få rabatt på förmedlingsobjektets pris av säljaren p.g.a. ett fel eller att häva köpet. Därför ska förmedlingsrörelsen ge köparen sådan information

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

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 köpanbud lämnas.

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

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

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

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

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

De konditionsutredningar om objektet som redan har utarbetats ska överlämnas till köparen innan ett köpanbud lämnas. Förmedlingsrörelsen ska fästa uppmärksamhet vid 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 utredning. Förmedlingsrörelsen ska dessutom understryka att köparen och säljaren bör läsa rapporten omsorgsfullt. Om en konditionsgranskning är ett villkor för ett köpanbud, ska man i anbudet åtminstone anteckna vem som betalar granskningen, när den ska vara utförd och när granskningsrapporten ska vara de berörda parterna tillhanda.

En köpare ska ha möjlighet att ta del av hela bouppteckningsinstrumentet.

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

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

7.2 Upplyningsplikt gentemot säljaren

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

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

7.3 Affär för egen räkning eller annat särskilt intresse att bevaka

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

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

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

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

7.4 Rättelse av information

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

7.5 Osäker information

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

8. ANBUDEFÖRFARANDE

8.1 Allmänt om anbudsförfarandet

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

Innan ett köpanbud lämnas ska datumet på de handlingar som presenterats för köparen vid behov antecknas på anbudet.

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

En förmedlingsrörelse är inte skyldig att ta emot alla köpanbud. En förmedlingsrörelse ska ta emot köpanbud som är förnuftiga med hänsyn till uppdragsgivaren, dvs. sådana som är tillräckligt nära uppdragsgivarens krav. En förmedlingsrörelse kan vägra ta emot ett anbud t.ex. om ett väldigt bra objekt är till salu, det handlar om den första visningen och förmedlingsrörelsen bedömer att ännu bättre anbud kommer att ges

senare. En förmedlingsrörelse behöver inte heller ta emot ett sådant anbud som är avsevärt sämre än ett tidigare, antingen förkastat eller gällande anbud.

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

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

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

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

8.1.1 Köpanbud på bostadsaktie

På ett köpanbud på en bostadsaktie tillämpas lagen om rättshandlingar på 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. Lagen om bostadsköp har bestämmelser om betydelsen av sådana anbud där man förbinder sig att betala handpenning eller standardersättning.

8.1.2 Anbud på och föravtal om en fastighet

Formkraven i jordabalken tillämpas på fastighetsaffärer. Endast ett föravtal som bekräftats av ett köpvittne eller som upprättats i Lantmäteriverkets fastighetsöverlåtelsestjänst 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 (2 kap. 8 § i JB) som gäller i situationer där den ena parten frånträder ett avtal som inte har ingåtts enligt formkraven. Enligt detta lagrum ska den som har vägrat sluta köpet ersätta motparten för de 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.

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

8.1.3 Anbud på en arrenderätt med byggnader

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

8.2 Flera överlappande anbud

8.2.1 Allmänt

Då förmedlingsrörelsen har tagit emot ett köpanbud med en handpenning, får förmedlingsrörelsen enligt förmedlingslagen inte ta emot anbud av andra personer (med eller utan handpenning). Ett nytt anbud kan tas emot först då handpenningen har lämnats tillbaka till anbudsgivaren eller då det står klart att handpenningen tillfaller uppdragsgivaren. En mottagen handpenning hindrar följaktligen att man tar emot nya anbud. Likaså är ett sådant köpanbud där anbudsgivaren på grund av praktiska skäl förbinder sig att betala handpenningen före en dag som har antecknats i köpanbudet (t.ex. anbud som lämnas på ett veckoslut) ett hinder för att ta emot nya köpanbud.

Däremot är ett köpanbud där anbudsgivaren förbinder sig att betala handpenningen först då anbudet har godkänts inget hinder för att ta emot överlappande anbud. Inte heller ett anbud där anbudsgivaren förbinder sig att betala standardersättningen om anbudet återtogs utgör något hinder för att ta emot överlappande anbud. I så fall kan förmedlingsrörelsen ta emot andra anbud fram till att anbudet har godkänts. Efter att ett anbud har godkänts ska förmedlingsrörelsen upphöra med marknadsföringen av objektet och får i regel inte heller ta emot några nya anbud.

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

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

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

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

8.2.2 Flera överlappande anbud på en bostadsaktie eller arrenderätt

8.2.2.1 Flera spekulanter, inga anbud med handpenning

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

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

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

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

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

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

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

Om uppdragsgivaren redan har godkänt ett köpanbud, får förmedlingsrörelsen inte fortsätta marknadsföringen av objektet och i regel inte ta emot nya köpanbud. Om ett nytt köpanbud är avsevärt bättre än det tidigare, kan förmedlingsrörelsen emellertid berätta om detta för uppdragsgivaren. Då ska förmedlingsrörelsen också informera uppdragsgivaren om betydelsen av det bindande avtal som redan har ingåtts och påföljderna av ett avtalsbrott.

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

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

När en säljare har gett en köpare ett motbud, har inget bindande avtal ännu ingåtts mellan 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.

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

Säljaren kan emellertid ge sitt motanbud villkorligen och förbehålla sig rätten att fortsätta försäljningen och godkänna ett annat köpanbud. Då får förmedlingsrörelsen ta emot nya köpanbud. (Läs mer i 8.2.4).

8.2.3 Flera överlappande anbud på en fastighet

8.2.3.1 Flera spekulanter, inga anbud med handpenning

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

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

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

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

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

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

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

Om ett avtal inte har ingåtts enligt formkraven i jordabalken, har inget bindande avtal uppkommit mellan parterna. Trots att avtalet inte är bindande får förmedlingsrörelsen i regel inte ta emot nya köpanbud. Om ett nytt köpanbud är avsevärt bättre än det tidigare, kan förmedlingsrörelsen emellertid berätta om detta för uppdragsgivaren. I en sådan situation ska förmedlingsrörelsen även informera uppdragsgivaren om avtalets betydelse och om bestämmelsen om ersättning i jordabalken som gäller avtalsbrott (se 8.1.2).

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

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

Om säljaren har lämnat ett motanbud och ett nytt anbud mottas, 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 försäljningen och godkänna ett annat köpanbud. I en sådan situation får förmedlingsrörelsen ta emot nya köpanbud (läs mer i 8.2.4).

8.2.3.5 Situationer där man har ingått ett formbundet föravtal enligt jordabalken

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

8.2.4 Villkorligt godkännande av ett villkorligt anbud

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

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

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

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

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

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

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

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

Exempel. A, som har lämnat ett anbud med ett villkor om att den egna bostaden säljs, har godkänt B:s (säljarens) motanbud, där B förbehåller sig rätten att godkänna andra anbud fram tills dess att A:s egen bostad har sålts. A säljer sin egen bostad och godkänner ett anbud på bostaden, vilket omfattar ett villkor om standardsättning 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 en standardsättning till den som har lämnat ett anbud på A:s bostad, om han inte går med på att genomföra köpet av den egna bostaden.

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

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

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

9. KÖPSLUT

9.1 Före köpslutet

9.1.1 Förberedelser inför köpslutet

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

Att komma överens om tidpunkten för köpslutet

Förmedlingsrörelsen ska komma överens om tidpunkten för köpet med både säljaren och köparen. Förmedlingsrörelsen bör beakta den tid som krävs för att låta utföra en eventuell konditionsgranskning och utarbeta den rapport som ska göras om denna på så att rapporten är tillgänglig i tillräckligt god tid före köpslutet.

Handlingar som behövs vid 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 behövliga kopior av dessa.

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

Nycklar och koder till säkerhetssystem

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

Uthyrda objekt

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

9.1.2 Förberedelser inför köpslutet vid köp av bostadsaktie

I fråga om bostadsaktier ska förmedlingsrörelsen säkerställa följande inför köpslutet:

De centrala uppgifterna i disponentintyget

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

Låneandel

Enligt god förmedlingssed ska förmedlingsrörelsen sträva efter att kontrollera beloppet av låneandelen hos disponenten genom att inhämta en skriftlig utredning om detta. Om ingen utredning kan fås eller om den 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 låneandelen har ökat jämfört med uppgifterna i disponentintyget till följd av beslut som har fattats i bolaget, ska förmedlingsrörelsen alltid ge information om detta.

Kontroll av var aktiebrevet förvaras

I god tid före köpet ska förmedlingsrörelsen ta reda på vem som har det aktiebrev som är föremål för affären i sin besittning.

Aktieöverföring

Förmedlingsrörelsen ska försäkra sig om att aktiebrevet har överförts till uppdragsgivaren på tillbörligt sätt.

Den senaste anteckningen om överlåtelse, med vilken aktiebrevet har transporterats till den nuvarande ägaren, är avgörande. 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.

Anmälan om överlåtelseskatt

För överlåtelse av bostadsaktier ska 2 % betalas i överlåtelseskatt. Förmedlingsrörelsen ska beräkna det korrekta beloppet av överlåtelseskatten, fylla i blanketten för anmälan om överlåtelseskatt och försäkra sig om att den betalas.

9.1.3 Förberedelser inför köpslutet vid köp av fastighet

I fråga om fastigheter ska förmedlingsrörelsen säkerställa följande inför köpslutet:

De centrala uppgifterna i lagfartsbeviset, gravationsbeviset och fastighetsregisterutdraget

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

Förvaring av pantbreven

I god tid före affären ska förmedlingsrörelsen reda ut var pantbrev på papper förvaras.

Köpvittne

Förmedlingsrörelsen ska komma överens med ett köpvittne om medverkan vid köpslutet. Förmedlingsrörelsen ska dessutom påminna parterna om köpvittnets arvode och se till att parterna betalar arvodet enligt överenskommelse.

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

Förbrukningsavgifter

Förmedlingsrörelsen ska fråga av uppdragsgivaren om det finns obetalda förbrukningsavgifter som belastar fastigheten (t.ex. för vattentjänster, energi, el). Utgångspunkten är att förmedlingsrörelsen kan lita på de uppgifter som uppdragsgivaren lämnar. Om förmedlingsrörelsen under skötseln av uppdraget ändå får anledning att misstänka att uppdragsgivarens uppgifter inte är korrekta, ska förmedlingsrörelsen före köpslutet utreda av 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.

9.2 Upprättande av köpebrev

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

Köpebrevet ska upprättas så att det innehåller de väsentliga villkoren ur alla parter synvinkel. Villkoren ska vara skäliga och de ska beskriva bägge parter juridiska ställning så tydligt som möjligt. Förmedlingsrörelsen ska fästa speciell vikt vid detta när man skriver in villkor för säkerhetsarrangemangen i anslutning till affären (se modellvillkoren för köp med betalningsvillkor vid bostadsaktie- och fastighetsaffärer som utarbetats av utskottet).

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

9.3 När köpet ska slutas

9.3.1 Allmänt

Förmedlingsrörelsen ska identifiera både säljaren och köparen och verifiera deras identitet med en godtagbar, om inte detta har gjorts tidigare (se 4.2).

Vid köpslutet ska förmedlingsrörelsen gå igenom köpebrevets innehåll tillsammans med parterna och besvara eventuella frågor. Förmedlingsrörelsen ska också se till att parterna får egna kopior av de handlingar som har bifogats till köpebrevet. Förmedlingsrörelsen ska dessutom granska att den avtalade köpesumman eller en avtalad del av denna och säkerhetshandlingarna överförs vid köpslutet enligt överenskommelse.

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

9.3.2 Köpslut som gällerbostadsaktier

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 slutliga köpesumman, se till att aktiebrevet har överförts på honom eller henne när han eller hon får det i sin besittning.

Förmedlingsrörelsen ska säkerställa att köparen betalar överlåtelseskatten i samband med en bostadsaktieaffär (när det gäller en begagnad bostad). Förmedlingsrörelsen ska se till att nödvändiga underskrifter finns på anmälan om överlåtelseskatt.

I fråga om en andra bostadsaktieaffärer (köp i byggnadsfasen, köp av en ny bostad) ska överlåtelseskatten betalas inom två månader från överföringen av äganderätten, även om affären förmedlas av en förmedlingsrörelse. I sådana fall ska förmedlingsrörelsen se till att köparen får en färdigt ifyllt giroblankett, en blankett för anmälan om överlåtelseskatt och anvisningar för betalningen av överlåtelseskatten.

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 överlåtare (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.

Förmedlingsrörelsen behöver inte se till att överlåtelseskatt tas ut vid en affär där köparen köper sin första bostad. Detta förutsätter att köparen bekräftar att förutsättningar för befrielse från överlåtelseskatt för köpare av första bostad uppfylls för hans eller hennes del genom att ge denna utredning och underteckna den på blanketten "Anmälan om överlåtelseskatt". På blanketten ska köparen meddela att han eller hon inte tidigare har ägt minst hälften av aktier eller andelar som berättigar till besittning av en bostadsbyggnad eller en bostadslägenhet och han eller hon ska börja använda den köpta bostaden som permanent bostad inom sex månader från köpslutet. Förmedlaren ska också kontrollera att köparen har fyllt 18 år men inte 40 år vid den tidpunkt när köpebrevet undertecknas och att köparen köper minst 50 % av lägenheten i fråga.

Om det enligt bolagsordningen är möjligt att lösa in de bostadsaktier som är föremål för köpet är det inte nödvändigt att betala överlåtelseskatt vid försäljningstillfället, dock under förutsättning att skatten betalas omedelbart efter att inlösningstiden upphört. Om förmedlingsrörelsen inte yrkar på att köparen ska betala överlåtelseskatten vid köpslutet ska förmedlingsrörelsen följa upp inlösningsförfarandet. Förmedlingsrörelsen ska se till att skatten betalas omedelbart efter att inlösningstiden upphör, om aktien inte löses in.

9.3.3 Köpslut som gäller fastigheter och arrenderätter med byggnader

Förmedlingsrörelsen ska ge köparen anvisningar för betalningen av överlåtelseskatt (information om hur, när och till vilket belopp skatten ska betalas) samt om registreringskyldigheten och den förhöjda överlåtelseskatten som följer vid försummelse av registreringskyldigheten (om inte köparens bank meddelar att de tar hand om detta). Förmedlingsrörelsen behöver inte kontrollera att köparen betalar 4 % i överlåtelseskatt på fastigheten. I fråga om en arrenderätt som omfattas av registreringskyldigheten ska förmedlingsrörelsen påminna köparen om inskrivning av särskilda rättigheter och tidpunkten för betalningen av överlåtelseskatten.

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 10 år före ansökan om lagfart och inskrivning).

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

När det gäller hyrda objekt ska förmedlingsrörelsen övervaka att den hyresgaranti som hyresgästen ställt för uppfyllande av hyresavtalet överförs till köparen enligt villkoren i köpebrevet. Förmedlingsrörelsen ska också se till att köparen får hyresavtalet.

9.3.3.1 Överföring av elektroniska pantbrev

Ett elektroniskt pantbrev är i dens besittning som har antecknats som innehavare av det. Endast innehavaren kan överföra ett elektroniskt pantbrev till en annan innehavare. Överföringen görs med en ansökan som kan göras skriftligen eller elektroniskt i Lantmäteriverkets fastighetsöverlåtelsejänst. Pantbrevens typ ska specificeras på köpebrevet och överföringsförbindelser ska inskrivas på samma sätt som förbindelser på papper. Man bör komma överens om vem som betalar överföringskostnaderna.

Situationerna nedan gäller affärer där hela köpesumman betalas vid köpslutet. För affärer som förknippas med betalningsvillkor har separata modellvillkor utarbetats. I affärer med betalningsvillkor där pantbreven är elektroniska och affären sluts på papper bör förmedlaren kontrollera att köpvittnet gör överlåtelseanmälan omedelbart efter köpet.

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

Om säljarens bank är innehavare av elektroniska pantbrev

Om elektroniska pantbrev är i bankens besittning (ofta som säkerhet för ett lån) ska säljarens bank ge en förbindelse om överföring av de elektroniska pantbreven. En förbindelse om överföring av de elektroniska pantbreven som ges av en annan bank borde vara tillräcklig för köparens bank och för köparen. Förmedlaren bör emellertid kontrollera hur banken 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 bifoga en villkorlig ansökan om överföring av de elektroniska pantbreven i köparens/köparens banks namn (förbindelse i fastighetsöverlåtelsejänsten). En villkorlig ansökan ändras 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 köpebrev i sin besittning och affären genomförs på papper, ska säljaren överföra pantbrev i köparens namn enligt överenskommelse. När köpet sluts kan säljaren överföra pantbrev elektroniskt till köparen i fastighetsöverlåtelsejämsten. Det rekommenderas att pantbrev överförs i köparens namn redan innan köpesumman betalas, om överföringen inte kan genomföras i fastighetsöverlåtelse-systemet i samband med betalningen av köpesumman.

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

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

9.3.4 Annat att tänka på

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

Förmedlingsrörelsen ska se till att parterna i köpebrevet undertecknar det.

Förmedlingsrörelsen ska se till att den ger ett kvitto på betalt förmedlingsarvode till uppdragsgivaren och att denne kvitterar det med sin underskrift.

9.4 Efter köpslutet

9.4.1 Allmänt om åtgärderna efter köpslutet

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.

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

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

9.4.2 Inlösningsklausul

Om den bostadsaktie som är föremål för affären enligt bostadsordningen kan lösas in, ska förmedlingsrörelsen tänka på att inlösnings tiden börjar först då äganderätten överförs till köparen. Att göra en överföringsanteckning är dock inte en förutsättning för att inlösnings tiden ska börja, men säkerhetsarrangemangen kan förutsätta detta. Förmedlingsrörelsen ska förklara inlösningsprocessen på allmän nivå för köparen.

För att inlösningsstiden 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 skicka en kopia av köpebrevet till disponenten. Förmedlingsrörelsen bör be disponenten kvittera, t.ex. per e-post, att bostadsaktiebolaget har mottagit informationen om överlåtelsen.

Om en del av köpesumman ska betalas efter att inlösningsstiden har upphört eller om köparen har deponerat ett belopp som motsvarar överlåtelseskatten på förmedlingsrörelsens kundmedelskonto, ska förmedlingsrörelsen omedelbart efter att inlösningsstiden gått ut fråga disponenten om inlösningskrav har framförts. Om inga krav har framförts, ska förmedlingsrörelsen se till att affären slutförs på det sätt som har avtalats. Dessutom ska förmedlingsrörelsen se till att överlåtelseskatten betalas omedelbart efter att inlösningsstiden har gått ut.

Om en inlösnings sker, ska man vid ett köp med betalningsvillkor vanligen ordna ett möte där säljaren, köparen, disponenten samt eventuellt en företrädare för banken är närvarande. Förmedlingsrörelsen ska hjälpa disponenten att ordna detta möte. Bolaget ska betala inlösningspriset till köparen mot aktiebrevet. Vid behov ska man se till att anteckningar om överlåtelse görs.

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

9.4.3 Reklamation av en affär

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

Förmedlingsrörelsen ska också redogöra för olika tvistlösningsmetoder (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.

10. UPPDATERING AV ANVISNINGEN

Lag- och remissutskottet vid Fastighetsförmedlingsbranschens centralförbund r.f. (KVKL) 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 10.10.2018:

Tapio Nevala	Properta Asianajotoimisto Oy, ordförande
Mauri Sirén	
Marianne Palo	Lakiasiaintoimisto Palo & Co Oy
Tiina Aho	Finlands Fastighetsmäklare rf
Kati Piilo	OP
Sanna Suni	Kiinteistömaailma Oy
Petri Keskitalo	Properta Asianajotoimisto Oy, representant för Finlands Advokatförbund
Heikki Tuomela	Realia Group Oy
Harriet Rydberg	Procopé & Hornborg Asianajotoimisto Oy, representant för Aktia Fastighetsförmedling Ab
Peter Juslin	RE/MAX Finland
Erja Pulli	Sb-Hem
Maria-Elena Cowell	Fastighetsförmedlingsbranschens centralförbund r.f. (KVKL)
Heli Yli-Kauppara	Fastighetsförmedlingsbranschens centralförbund r.f. (KVKL), utskottets sekreterare