



Anvisning om god hyresförmedlingssed 2020



Centralförbundet för
Fastighetsförmedlingen

Innehåll

God förmedlingssed.....	4
1. ATT BEDRIVA FÖRMEDLINGSVERKSAMHET	5
1.1 Allmänt om att bedriva förmedlingsverksamhet.....	5
1.2 Tillsyn över förmedlingsverksamheten	5
1.3 Kundmedel.....	5
1.4 Förhindrande av penningtvätt och finansiering av terrorism.....	6
1.5 Konfidentialitet	6
1.6 Arkivering.....	7
1.7 Dataskydd	7
2. MARKNADSFÖRING AV FÖRMEDLINGSTJÄNSTER	8
2.1 Lagstiftning och tillsyn.....	8
2.2 Annonsering om att befintliga kunder söker objekt.....	8
2.3 Marknadsföring till hyresvärdar som själva bjuder ut sina objekt	8
2.4. Prisinformation om förmedlingstjänsten.....	9
3. UPPDRAGSAVTAL	10
3.1 Formen på uppdragsavtal.....	10
3.2 Innehållet i ett uppdragsavtal	10
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	14
3.10 Retroaktivt arvode.....	15
3.11 Uthyrning för egen räkning och förmedlingsarvode	15
3.12 Ett verkligt uppdragsavtal	16
3.13 Uppdragsavtal som ingås av hyresgästen.....	16
4. ATT SKÖTA ETT FÖRMEDLINGSUPPDRAG.....	19
4.1 Omsorgsplikt	19
4.2 Kundkontroll	19
4.3 Jämlikhet	20
4.4 Upplyningsplikt gentemot uppdragsgivaren	20
4.4.1 Allmänt om skyldigheten att lämna information till uppdragsgivaren.....	20
4.4.2 Hyrans belopp.....	21
4.4.3 Uppskattning om hur länge utförandet av uppdraget kommer att ta	21
4.5 Uppdragsgivarens rätt att hyra ut objektet	21
4.5.1 Makens eller makans samtycke.....	21
4.5.2 Hyresvärden är ett dödsbo	22
4.5.3 Intressebevakning	22
4.5.4 Intressebevakningsfullmakt	22
4.5.5 Eventuell avsaknad av rättshandlingsförmåga.....	23
4.5.6 Företag eller förening	23
4.6 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	24
5.3 Intervju med uppdragsgivaren – blanketten med bostadsuppgifter	24
5.4 Syn.....	25
5.5 Inhämtnade av handlingar och utredningar	25
5.5.1 Fotografering och videoinspelning.....	26
5.6 Särskild skyldighet att kontrollera information/särskild utredningsskyldighet.....	26
6. MARKNADSFÖRING AV OBJEKT	27
6.1 Annonsering	27
6.2 Broschyr.....	28
6.2.1 Uppgifter i broschyren.....	28
6.2.2. Delgivande av broschyren till uppdragsgivaren	29
6.3 Visning.....	29
6.3.1 Handlingar som ska finnas till påseende vid en visning.....	29
6.3.2 Att beakta då en visning ordnas.....	29
7. FÖRHANDLINGSSKEDET	30
7.1 Upplyningsplikt gentemot hyresgästen.....	30
7.2 Upplyningsplikt gentemot hyresvärden.....	31
7.3 Hyrning för egen räkning eller annat särskilt intresse att bevaka.....	31
7.4 Betalningar	32
7.5 Rättelse av information.....	32
7.6 Osäker information.....	32
8. BOSTADSANSÖKAN.....	32
8.1 Bostadsansökan	32
8.2 Reserveringsavgift.....	33
9. INGÅENDE AV HYRESAVTAL	33
9.1 Innan hyresavtalet ingås	33
9.2 Hyresavtalet och hur det ska upprättas	34
9.3 Annat att tänka på.....	35
9.3.1 Granskningar av bostaden	35
9.3.2 Reklamation kring ett hyresavtal	35

GOD FÖRMEDELINGSSED

Förmedlingslagstiftningen innehåller bestämmelser om att god förmedlingssed ska iakttas i all förmedlingsverksamhet. God förmedlingssed ska iakttas både vid fastighetsförmedling och vid hyresförmedling. 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 (t.ex. RFV) och etablerad praxis i branschen.

Nya förfaringsätt och värderingar har också effekter för vad som ska betraktas som god förmedlingssed. Anvisningen om god hyresförmedlingssed skildrar följaktligen den syn som lag- och remissutskottet vid Centralförbundet för Fastighetsförmedlingen (nedan Centralförbundet) har på god hyresförmedlingssed vid var publikationstidpunkt. Denna anvisning tillämpas på konsumenter samt på bolag och andra aktörer som inte hyr ett objekt för näringsverksamhet och som anlitar förmedlingsrörelsen tjänster antingen som uppdragsgivare eller som motpart till uppdragsgivaren.

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

1. ATT BEDRIVA FÖRMEDELINGSVERKSAMHET

1.1 Allmänt om att bedriva förmedlingsverksamhet

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

Med ansvarig föreståndare avses en person med yrkeskompetens (AFM- eller AHM-behörighet) som visats i ett fastighetsmäklarprov och/eller ett prov för hyreslägenhets- och hyreslokalsmäklare 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- eller AHM-behörighet) och att även andra som utför förmedlingsuppdrag har sådan tillräcklig yrkesskicklighet som uppgiften förutsätter.

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

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

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

Lagen gäller sådan förmedling av ovan angivna objekt som sker i Finland, oberoende av om 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 förmedlingsrörelsens administrativa huvudkontor är beläget är skyldigt att utöva tillsyn över verksamheten. Ytterligare information finns på adressen www.rfv.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 (reserveringsavgifter, säkerheter etc.) förutsätter att förmedlingsrörelsens kundmedelskonto står i rörelsens namn och att det framgår av kontonamnet att det är fråga om ett kundmedelskonto. Medlen får inte förvaras på ett s.k. förvaltningsbolags konto, utan de ska förvaras på förmedlingsrö-

relsens eget kundmedelskonto. Kundmedelskontot får inte användas för skötsel av annan betalningsrörelse. Betalningen av ett förmedlingsarvode får inte styras till kundmedelskontot. Bestämmelserna i lagen om penningtvätt ska tas i beaktande när medel tas emot, förvaras och återbetalas.

1.4 Förhindrande av penningtvätt och finansiering av terrorism

Fastighetsförmedlingsrörelser är aktörer som avses i lagen om förhindrande av penningtvätt och av finansiering av terrorism (lagen om penningtvätt) på samma sätt som till exempel banker. Därför är förmedlingsrörelser skyldiga att utreda vissa saker om kunderna som förutsätts i lagen. Förmedlingsrörelsen ska bland annat ha 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 allmän anvisning om förhindrande av penningtvätt och av finansiering av terrorism som riktar sig till alla rapporteringsskyldiga samt en för fastighets- och hyresförmedlingsrörelser specifik bilaga till den allmänna anvisningen. Dessutom har lag- och remissutskottet vid Centralförbundet utarbetat en allmän anvisning för fastighetsförmedlingsbranschen om förhindrande av penningtvätt och av finansiering samt iakttagandet av sanktioner. Anvisningen finns på www.kvkl.fi

1.5 Konfidentialitet

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

Utgångspunkten i fråga om uppgifter som har lämnats av uppdragsgivaren är att hyresgästen och potentiella hyresgäster endast får ges sådan information som är betydelsefull med tanke på beslutet att hyra. Sådana omständigheter är t.ex. hyresvärdens rätt att hyra ut objektet (hyresvärden äger objektet eller hyr ut det i andra hand), om hyresvärden är en privatperson, ett företag eller en sammanslutning.

Information som gäller uppdragsgivarens person och verksamhet är konfidentiell information. Till exempelvis får inga upplysningar om uppdragsgivarens yrke, uppdragsavtalets innehåll eller uppdragsgivarens ekonomiska ställning lämnas ut utan uppdragsgivarens tillstånd. Hur länge objektet har varit på hyresmarknaden är också en uppgift som ska hemlighållas.

Ett uppdragsavtal med bifogade blankett med bostadsuppgifter utgör ett avtal mellan uppdragsgivaren och förmedlingsrörelsen och man får inte ge en kopia av avtalet till någon annan om inte uppdragsgivaren ger tillstånd till detta. Förmedlingsrörelsen kan dock lämna ut en kopia över eller utdrag ur ett uppdragsavtal för att visa att ett uppdragsavtal existerar eller för att få uppgifter med stöd av fullmakten i uppdraget t.ex. till disponenten. I så fall kan förmedlingsrörelsen dölja de punkter i avtalet som gäller förmedlingsarvodet och den uppskattade hyran.

Vad man får berätta om hyresgästen till hyresvärden beskrivs närmare nedan i punkt 7.2.

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

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

1.6 Arkivering

Enligt 10 § i lagen om förmedlingsrörelser ska uppdragsboken, uppdragsavtalen jämte bilagor, anbudshandlingarna, broschyrer och andra handlingar som anknyter till ett uppdrag förvaras fem år från det uppdraget upphörde. Även alla hyresbostadsansökningar och eventuella bilagor till dem som knyter an till en viss bostad om vilken förmedlingsrörelsen haft ett uppdrag ska förvaras lika länge, oavsett om de lett till att ett hyresavtal ingåtts eller inte. Även till exempel fotografier, videor som visar objekten och 3D-lokalbeskrivningar är handlingar som avses i 10 § i förmedlingsrörelselagen.

Den ovan nämnda förvaringstiden för uppgifter och handlingar är det i lag fastställda minimikravet. När det gäller skadeståndsansvaret bör förmedlingsrörelsen komma ihåg preskriptionstiden på tio år enligt preskriptionslagen. Handlingar bör således förvaras i tio år efter att uppdraget avslutats.

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

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

1.7 Dataskydd

Förmedlingsrörelser och rörelser som förmedlar hyreslägenheter är skyldiga att iaktta Europaparlaments och rådets allmänna dataskyddsförordning (EU) 2016/679 när de behandlar personuppgifter. Den allmänna dataskyddsförordningen preciseras av den nationella dataskyddslagen, som har tillämpats sedan 1.1.2019. Förmedlingsrörelsen bör känna till innehållet

i dataskyddsförordningen och dataskyddslagen samt säkerställa att företaget iakttar tillbörliga förfaringsätt för behandling av personuppgifter (hur och varför personuppgifter samlas in, hur de inhämtas, administreras och förvaras). Centralförbundet har publicerat en dataskyddsanvisning för förmedlingsrörelser. Anvisningen finns på www.kvkl.fi

2. MARKNADSFÖRING AV FÖRMEDLINGSTJÄNSTER

2.1 Lagstiftning och tillsyn

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

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

2.2 Annonsering om att befintliga kunder söker objekt

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

2.3 Marknadsföring till hyresvärdar som själva bjuder ut sina objekt

När en förmedlingsrörelse bjuder ut förmedlingstjänster till en hyresvärd som lagt ut sitt objekt på marknaden ska förmedlingsrörelsen klart och tydligt berätta att man uttryckligen bjuder ut en förmedlingstjänst till hyresvärderna och samtidigt lämna basuppgifter om tjänsten, såsom tjänstens pris. Att ge sig ut för att vara en hyresspekulant står klart i strid med god hyresförmedlingssed. I det här sammanhanget ska förmedlingsrörelsen fästa uppmärksamhet vid att det enligt dataskyddsförordningen krävs samtycke från den registrerade mottagaren i förväg för att ett elektroniskt direktmarknadsföringsmeddelande ska kunna skickas till mottagaren. Ovan i punkt 1.7 redogörs närmare för frågor i anslutning till dataskydd.

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

2.4. Prisinformation om förmedlingstjänsten

Enligt prismärkningsförordningen ska förmedlingsrörelsen hålla en prislista på tjänsterna framme i 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. Förkortningar kan användas under förutsättning att de är tillräckligt tydliga och begripliga.

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

"Förmedlingsarvode 1,24 x 1 månads hyra".

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

"Förmedlingsarvode 1,24 x 1 månads hyra, minimiarvode 400 euro".

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

"Förmedlingsarvode 1,24 x 1 månads hyra + dokumentkostnader, högst 600 euro".

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

"Förmedlingsarvode 1,24 x 1 månads hyra. Om uppdraget inte leder till ett hyresavtal debiteras ersättning för dokumentkostnader, högst 200 euro"

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. Ett avtal består av en separat avtalsdel och en blankett med uppgifter om bostaden. God hyresförmedlingssed förutsätter att man använder blanketter som utarbetats gemensamt för branschen eller andra blanketter med 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 blanketten med bostadsuppgifter inte ännu har ifyllts, men marknadsföringen av objektet får inte inledas förrän blanketten med bostadsuppgifterna har ifyllts på tillbörligt sätt.

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

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

Såsom konstaterades ovan ska ett uppdragsavtal ingås skriftligen eller elektroniskt. Vid en eventuell konflikt med en konsumentkund eller ett bolag eller någon annan aktör som inte hyr objektet för sin näringsverksamhet, kan förmedlingsrörelsen inte åberopa ett muntligt avtal. Det ligger i förmedlingsrörelsens intresse att skriftligen avtala om alla villkor i uppdragsavtalet.

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

3.2 Innehållet i ett uppdragsavtal

Ett uppdragsavtal innehåller bl.a. grundläggande uppgifter om bostaden som ska förmedlas och om hyresvärden. I uppdragsavtalet fastställs också avtalets giltighetstid, förmedlingsrörelsens rätt till arvode i olika situationer och förmedlingsrörelsens rätt att ta emot en säkerhet och en reserveringsavgift. 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.

Förmedlingsrörelsens företrädare ska gå igenom avtalet omsorgsfullt med uppdragsgivaren oberoende av i vilken form uppdragsavtalet har ingåtts. Förmedlingsrörelsens företrädare ska sträva efter att säkerställa att uppdragsgivaren förstår samtliga villkor i avtalet.

Enligt god hyresförmedlingssed ska ett uppdragsavtal eller dess bilaga innehålla uppdragsgivarens redogörelse för objektets egenskaper. Denna redogörelse finns vanligen antingen på själva avtalsblanketten eller i den bifogade blanketten med bostadsuppgifter. Blanketten med bostadsuppgifter behandlas mer ingående nedan i kapitel 5.3.

3.3 Uppdragsavtalets varaktighet

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

Efter nämnda fyra månader är det emellertid möjligt att förlänga avtalet. Överenskommelsen om förlängning ska dock ske i samma form som överenskommelsen om uppdragsavtalet. Det är emellertid inte nödvändigt att ingå något egentligt nytt avtal, utan det avtal som ingicks ursprungligen kan förlängas genom att man kommer överens om detta med en anteckning på det ursprungliga uppdragsavtalet eller med en separat bilaga. Att komma överens om en förlängning av ett avtal per telefon eller per e-post uppfyller inte kraven i lagen (se ovan i punkt 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, ångeranvisningen och -blanketten samt en kopia av avtalet. Konsumenten har därvid 14 dagar på sig att frånträda det ingångna avtalet utan att behöva ange orsaken. Konsumenten ska meddela att han eller hon utnyttjar ångerrätten på ångerblanketten eller i något annat meddelande av vilket det klart framgår att konsumenten vill ångra avtalet.

Tjänsten kan börja utföras redan innan ångerfristen går ut, om konsumenten uttryckligen har begärt detta. Begäran kan uttryckas till exempel så att man i uppdragsavtalet kryssar för punkten om att konsumenten ber förmedlingsrörelsen börja utförandet av tjänsten omedelbart. En konsument kan utnyttja ångerrätten även om förmedlingsrörelsen har börjat utföra tjänsten på konsumentens begäran före ångerfristens utgång. Då ska konsumenten emellertid betala en skälig ersättning till förmedlingsrörelsen för det arbete som gjorts för att fullgöra avtalet.

Som skälig ersättning betraktas ett 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 (alla parter har under-tecknat hyresavtalet) före ångerfristens utgång och konsumenten så länge som ångerfristen var i kraft hade begärt att tjänsten ska börja utföras. En förutsättning är därtill att konsumenten har informerats om att ångerrätten inte gäller i en sådan situation.

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

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

3.5 Distansförsäljning

Med distansförsäljningsavtal avses ett avtal om konsumtionsnyttigheter som ingås i ett system för försäljning eller tillhandahållande av tjänster på distans, utan att parterna är samtidigt närvarande.

Distansförsäljningsavtalet ingås med ett medel för distanskommunikation, såsom telefon, post, television, datanät eller ett annat medel som kan användas för ingående av avtal utan att parterna är samtidigt närvarande.

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

3.6 Uppdragsgivarens rätt att säga upp uppdragsavtalet

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

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

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

Uppsägning på grund av förändrade förhållanden

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

När det handlar om ett uppdragsavtal som man fått av en hyresvärd kan en sådan annan orsak som avses i lagen vara att hyresvärden behöver bostaden för eget bruk och detta behov har uppkommit först efter att uppdragsavtalet ingicks.

När det gäller ett uppdrag som getts av en hyresgäst kan en sådan annan orsak som avses i lagen vara t.ex. en permittering eller uppsägning, som avsevärt minskar uppdragsgivarens möjligheter att uppfylla de skyldigheter som följer av hyresavtalet. Att börja studera eller arbeta på en annan ort kan också vara en orsak.

I sådana situationer 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.

3.7 Uppdragsgivarens rätt att häva uppdragsavtalet

Om en förmedlingsrörelse har begått ett fel vid utförandet av uppdraget har uppdragsgivaren rätt att häva uppdragsavtalet. Avtalet får inte hävas om felet är litet ur uppdragsgivarens synvinkel.

Med anledning av ett fel kan en uppdragsgivare ha rätt att kräva att förmedlingsarvodet och ersättningen för eventuellt avtalade kostnader sänks, om felet har orsakat en olägenhet för uppdragsgivaren. Om olägenheten är väsentlig har förmedlingsrörelsen ingen rätt till arvode och/eller ersättning.

3.8 Förmedlingsrörelsens rätt att säga upp/häva uppdragsavtalet

En förmedlingsrörelse har inte rätt att säga upp ett uppdragsavtal om parterna inte har avtalat om detta. En förmedlingsrörelse kan dock ha rätt att häva ett uppdragsavtal om uppdragsgivaren på ett väsentligt sätt bryter mot avtalet.

Det handlar om ett väsentligt avtalsbrott t.ex. om uppdragsgivaren inte iakttar villkoren i uppdragsavtalet eller senare bevisligen överenskomna villkor, utan skälig grund förhindrar en visning, ger felaktiga uppgifter eller försummar att ge uppgifter som gäller skötseln av uppdraget.

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

Båda parterna har dessutom rätt att häva ett uppdragsavtal om det blir omöjligt att utföra förmedlingsuppdraget till följd av externa skäl som inte beror på avtalsparterna. Därtill har parterna rätt att häva uppdragsavtalet om det efter att det ingicks har framkommit ny information som visar att skicket på objektet är väsentligt sämre än vad man hade orsak att anta när uppdragsavtalet ingicks (t.ex. att bo i lägenheten kan ge betydande hälsobesvär).

3.9 Förmedlingsarvode

Förmedlingsrörelsen ska alltid ha ett gällande uppdragsavtal för att ha rätt till ett förmedlingsarvode.

Skyldigheten att betala förmedlingsarvode uppkommer i regel när hyresavtalet har ingåtts, med andra ord när rörelsen har hittat en hyresgäst åt hyresvärden eller en hyreslägenhet åt hyresgästen. Enligt förmedlingslagen ska förmedlingsarvodet alltid betalas av uppdragsgivaren. Om en bostad hyrs som tjänstebostad till ett företag, får förmedlingsarvodet tas ut av det företag som blir hyresgäst, även om hyresvärden är uppdragsgivare. Förutsättning är dock att objektet hyrs för företagets affärsverksamhet och att detta har avtalats om separat.

Enligt god hyresförmedlingssed är det tillåtet att fakturera för förmedlingsarvodet när hyresavtalet undertecknas. Enligt förmedlingslagen kan parterna emellertid också komma överens om ett annat förfarande.

Parterna kan således komma överens t.ex. om enskilda åtgärdsarvoden, under förutsättning att avtalet görs i enlighet med formkraven i förmedlingslagen. Den hyresvärd som gett uppdraget kan debiteras enligt ett avtal t.ex. för marknadsföringskostnader eller för kostnader som uppkommit när dokument införskaffats, som disponentintyg.

Med en hyresgäst som gett ett uppdrag kan man också avtala t.ex. om debitering av enskilda åtgärdsarvoden eller av marknadsförings-, kontors- eller dokumentkostnader i anslutning till skötseln av uppdraget, eller av kostnader för att kontrollera kreditupplysningarna. Om rörelsen avtalat med en hyresgäst som är uppdragsgivare att rörelsen kan ta ut kontorskostnader, ska de kunna hänföras direkt till kunden i fråga. Om t.ex. registreringen av uppgifterna som gäller hyresgästen i uppdragsboken och ifyllandet av andra handlingar i anslutning till kundrelationen upptar en viss del av förmedlarens arbetstid, kan man i uppdraget med den blivande hyresgästen komma överens om att hyresgästen ersätter förmedlingsrörelsen för kostnader som uppkommit i det sammanhanget.

Att ta en inträdesavgift av intresserade som vill komma på visning till en bostad som är till uthyrning strider mot god hyresförmedlingssed. Likaså är det mot god hyresförmedlingssed att ta ut en avgift av personer som vill lämna en ansökan om en hyresbostad. För tydlighetens skull bör det framhävas, att det som sägs ovan inte är detsamma som den reserveringsavgift som avses i 18 § i förmedlingslagen och som betalas i enlighet med ett uppdrag för att förbehålla betalaren rätt att ingå ett hyresavtal. I uppdragsavtalet kan man komma överens om att förmedlingsrörelsen kan ta emot en reserveringsavgift för hyresvärdens räkning som säkerhet för hyresanbudet.

Ett uppdragsavtal som en hyresgäst har ingått och ett uppdragsavtal som en hyresvärd har ingått kan i en exceptionell situation svara mot varandra på så sätt att båda parterna sinsemellan ingår hyresavtalet på förmedling av förmedlingsrörelsen. I sådana fall får förmedlingsrörelsen endast ta ut ett belopp som motsvarar ett förmedlingsarvode.

3.10 Retroaktivt arvode

Ett undantag från kravet på ett under avtalsperioden uppdragsavtal är förmedlingsrörelsens rätt till ett s.k. retroaktivt arvode. Ett uppdragsavtal kan omfatta ett villkor om förmedlingsrörelsens rätt till retroaktivt arvode i en situation där ett hyresavtal ingås sex månader efter att uppdragsavtalet har upphört, om förmedlingsrörelsens åtgärder under den tid då uppdragsavtalet har varit i kraft väsentligt har bidragit till att en överenskommelse har nåtts. Åtgärderna ska alltså ha ägt rum under den tid då än uppdragsavtalet var i kraft.

Om förmedlingsrörelsen har visat bostaden, gett en broschyr om den och förhandlat med en kund är det i allmänhet fråga om väsentligt bidragande till hyresavtalets uppkomst. Enbart att kunden besöker en visning eller ges uppgifter om ett objekt gör inte att förmedlingsrörelsen har rätt till arvode efter avtalstidens utgång.

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

När förmedlingsrörelserna uppskattar förhållandet mellan sina åtgärder ska de åtminstone beakta den arbetsmängd som de har använt för att hålla visningar, upprätta broschyrer, förhandla om hyresavtalet, ta emot och godkänna anbud och ansökningar samt de direkta åtgärder som har lett till det slutliga hyresavtalet, inbegripet att upprätta avtalet och vidta behövliga åtgärder för ingåendet av avtalet. Dessutom ska man från fall till fall beakta kostnaderna, t.ex. marknadsföringskostnaderna, som rörelserna lagt ut vid skötseln av uppdraget.

Lagstiftningen innehåller inga närmare bestämmelser om grunderna för delningen av arvodet. Vid överläggningar om fördelning ska förmedlingsrörelserna beakta alla tillgängliga utredningar om ärendet och granska skötseln av uppdragsförhållandet i sin helhet samt de åtgärder som de har vidtagit för hyresspekulantens räkning. Det arvode som ska delas utgörs av det arvode som har överenskommit för hyresavtalet. Att den första förmedlingsrörelsens arvode hade varit större än det arvode som betalades till den andra förmedlingsrörelsen anses inte inverka på det arvodesbelopp som förmedlingsrörelserna ska dela. Också i sådana fall ska delningen ske med det senare och lägre förmedlingsarvodet som grund.

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

3.11 Uthyrning för egen räkning och förmedlingsarvode

Om en uthyrning görs för förmedlingsrörelsens eller en av dess anställdas räkning är förmedlingsrörelsen inte berättigad till ett förmedlingsarvode. Det är inte förenligt med god förmedlingssed att göra sådana arrangemang där uppdragsgivarens motpart betalar ett förmedlingsarvode för uppdragsgivarens räkning.

Även om förmedlingsrörelsen på det ovan beskrivna sättet inte har rätt till förmedlingsarvode, kan rörelsen i en sådan situation ta ut ersättningar t.ex. för marknadsföringskostnader och

kostnader för inhämtande av dokument, om man i uppdragsavtalet har avtalat om att uppdragsgivaren ska stå för dessa kostnader.

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 hyresförmedlingssed 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

Uppdragsavtalet ska vara verkligt, dvs. inte konstgjort. Uppdragsgivaren är bara skyldig att betala förmedlingsarvode på basis av ett verkligt uppdragsavtal. Med ett verkligt uppdragsavtal avses att förmedlingsrörelsen har en genuin avsikt att utföra förmedlingsarbete för uppdragsgivarens bästa. Uppdragsavtalet har således inte ingåtts i ett konstlat syfte enbart för få rätt att ta ut ett förmedlingsarvode.

Om en person kontaktar förmedlingsrörelsen med anledning av en tidningsannons eller annan marknadsföring av ett hyresobjekt och ingår ett hyresavtal är det uppenbart att ett uppdragsavtal som ingåtts strax innan hyresavtalet undertecknades inte är ett verkligt uppdragsavtal.

Ett uppdrag är konstgjort om en förutsättning för att en potentiell hyresgäst ska få se ett objekt som förevisas på basis av hyresvärdens uppdrag eller lämna in en ansökan om att få hyra objektet är att hyresgästen ingår ett uppdragsavtal.

Det inte heller förenligt med god hyresförmedlingssed att ett villkor för att få en visning eller få lämna en hyresansökan är att den som är intresserad av objektet måste ingå ett avtal om uppdragsavtal om sin egen bostad.

3.13 Uppdragsavtal som ingås av hyresgästen

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

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

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

När ett uppdragsavtal ingås med en hyresgäst ska man beakta bestämmelserna om hem- och distansförsäljning. Förmedlingsrörelsen ska också beakta skyldigheterna i penningtvättslagen under hela den tid uppdraget pågår (bland annat kravet på kundkontroll).

Enligt 8 § i förmedlingslagen har förmedlingsrörelsen skyldighet att ge information till uppdragsgivaren, dvs. hyresgästen. Förmedlingsrörelsen ska, innan parterna ett ingår avtal, lämna all sådan information som kan påverka uppkomsten av uppdragsavtalet. Sådana omständigheter är till exempel en redogörelse för hyresnivån, marknadsläget och en uppskattning av hur länge det kommer att ta innan ett lämpligt objekt hittas.

Marknadsföring när hyresgästen är uppdragsgivare

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

Skyldighet att kontrollera information när hyresgästen är uppdragsgivare

Om hyresgästen är uppdragsgivare har förmedlingsrörelsen samma skyldighet att kontrollera information om när uppdragsavtal ingås med en hyresvärd (se kapitel 5).

Skyldigheten att kontrollera informationen om en bostad inbegriper följande:

- Intervju med hyresvärden (bl.a. rätten att hyra ut objektet, bakgrundsuppgifter om bostaden och planerna på att hyra ut den samt eventuella försäljningsplaner)
- Inspektion av objektet
- Inhämtande av dokument och utredningar.

När förmedlingsrörelsen hittar ett objekt som kan motsvara kriterierna i uppdraget 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 hyresvärden att man söker ett objekt för en hyresgäst som ingått ett uppdragsavtal och att förmedlingsrörelsen ger uppdragsgivaren uppgifter om objektet, ifall det är intressant för uppdragsgivaren. Om objektet förefaller intressant även efter inspektionen bör förmedlingsrörelsen senast i det här skedet inhämta samma dokument och utredningar om objektet som om det handlade om en utredning för ett uppdragsavtal (se kapitel 5), dvs. fullgöra alla delområden av den ovan beskrivna skyldigheten att kontrollera information.

Eftersom det objekt som ska bjudas ut till hyresgästen inte är till uthyrning 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 hyresbroschyr.

Om hyresvärden av har ingått ett uppdragsavtal med en annan förmedlingsrörelse får handlingarna och hyresbroschyren från hyresvärdens förmedlingsrörelse. Hyresgästens 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 skyldighet att kontrollera information).

Upplyningsplikt när hyresgästen är uppdragsgivare

En förmedlingsrörelse som bjuder ut ett objekt ska ge hyresgästen all information som kan påverka beslutet om att ingå hyresavtal. En beskrivning av objektet som ska hyras eller hyresbroschyren, alla handlingar och övriga utredningar ska tillställas uppdragsgivaren innan hyresavtalet undertecknas. Uppdragsgivaren ska också beredas tillräckligt med tid för att sätta sig in i informationen.

Undertecknande av hyresavtalet när hyresgästen är uppdragsgivare

Hyresvärden har ingått ett uppdrag om uthyrning av objektet med en annan förmedlingsrörelse

Om objektets hyresvärd har ingått ett uppdragsavtal med en annan förmedlingsrörelse, tar hyresvärdens förmedlingsrörelse hand om de förberedande åtgärderna inför hyresavtalet och i anslutning till undertecknandet av det (se kapitel 9). Hyresvärdens förmedlingsrörelse upprättar också hyresavtalet (se kapitel 9). Hyresgästens förmedlingsrörelse ska granska hyresavtalet och bevaka hyresgästens intresse.

Hyresvärden hyr själv ut objektet

Om hyresvärden inte har ingått något uppdragsavtal om uthyrningen av objektet utan hyr ut det själv, är hyresgästens förmedlingsrörelse skyldig att ta hand om alla åtgärder i anslutning till ingåendet av hyresavtalet (se kapitel 9). Förmedlingsrörelsen ska se till att alla behövliga handlingar och uppgifter finns till hands när hyresavtalet undertecknas.

Förmedlingsrörelsen ska även för övrigt upprätta hyresavtalet och ordna mötet för att underteckna avtalet på samma sätt som i situationer där uppdragsgivaren har ingåtts med hyresvärden.

Förmedlingsarvode

Förmedlingsarvodet betalas alltid av uppdragsgivaren. Förmedlingsrörelsen ska alltid ha ett gällande uppdragsavtal med hyresgästen för att ha rätt att debitera hyresgästen för förmedlingsarvodet (se punkten om verkligt uppdragsavtal, 3.12).

Ett uppdragsavtal som en hyresgäst har ingått och ett uppdragsavtal som en hyresvärd har ingått kan i en exceptionell situation svara mot varandra på så sätt att båda parterna sinsemellan ingår hyresavtalet på förmedling av samma förmedlingsrörelse. I sådana fall får förmedlingsrörelsen endast ta ut ett belopp som motsvarar ett förmedlingsarvode.

Retroaktivt arvode

Ett uppdragsavtal som hyresgästen ingår kan omfatta ett villkor om förmedlingsrörelsens rätt till retroaktivt arvode i en situation där ett hyresavtal ingås sex månader efter att uppdragsavtalet har upphört, om förmedlingsrörelsens åtgärder under den tid då uppdragsavtalet har varit i kraft väsentligt har bidragit till att hyresavtalets uppkomst. Åtgärderna ska alltså ha ägt rum under den tid då än uppdragsavtalet var i kraft.

4. ATT SKÖTA ETT FÖRMEDELINGSUPPDRAG

4.1 Omsorgsplikt

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

Även om uppdragsgivaren är förmedlingsrörelsens huvudman, ska förmedlingsrörelsen bevaka båda parternas intresse. Därför ska förmedlingsrörelsen t.ex. lämna uppgifter om objektet på ett objektivt sätt, även vad gäller omständigheter som inte är fördelaktiga för uppdragsgivaren. Förmedlingsrörelsen ska börja utföra förmedlingsuppdraget utan dröjsmål efter att parterna har ingått avtalet, om inte annat uttryckligen har avtalats om med uppdragsgivaren.

Bestämmelserna om hem- och distansförsäljning eller uppdragsgivarens intresse kan emellertid ibland kräva att förmedlingsrörelsen börjar utföra förmedlingsuppgiften senare. Förmedlingsrörelsen ska dock avtala om detta separat med uppdragsgivaren.

I synnerhet om handlingar inte upprättas på uppdragsgivarens eller uppdragsgivarens motparts modersmål, ska förmedlingsrörelsen fästa särskild uppmärksamhet vid att man på lämpligt sätt säkerställer att parterna förstår villkoren i avtalen som ska ingås. Förmedlaren har emellertid ingen skyldighet att själv skaffa tolk eller låta översätta handlingar.

4.2 Kundkontroll

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

Innan ett uppdragsavtal ingås ska förmedlingsrörelsen alltid identifiera kunden genom att kontrollera kundens identitet med hjälp av ett godkänt identitetsbevis (ett finländskt körkort, ett personkort utfärdat av polismyndigheten, ett pass, ett FPA-kort med foto, ett främlingspass eller ett resedokument för flyktingar).

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

Samtliga delägare i ett dödsbo ska identifieras. Om dödsboet förvaltas av en boutredningsman, räcker som identifiering av delägarna tingsrättens förordnande om boutredningsman, av vilket framgår dödsboets delägare.

Förmedlingsrörelsen ska även identifiera den verkliga förmånstagaren och vid behov kontrollera dennes identitet. Verklig förmånstagare är till exempel en person som äger mer än 25 procent av aktierna i ett företag, direkt eller indirekt via ett annat företag, eller som har mer än 25 procent av rösträtten i företaget, direkt eller indirekt via ett annat företag, eller som på annan grund utövar den faktiska bestämmanderätten i företaget. Läs mer om definitionen verklig förmånstagare i [KVKL:s allmänna anvisning för fastighetsförmedlingsbranschen om förhindrande av penningtvätt och av finansiering samt iakttagandet av sanktioner](#).

Förmedlingsrörelsen ska också ta reda på huruvida kunden är en person i politiskt utsatt ställning (PEP). Man behöver inte fråga efter PEP-uppgifter om delägarna i ett dödsbo, men däremot om den avlidna.

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

Mer information om vilka utredningar som behövs för att identifiera kunder och kontrollera deras identitet finns i RFV:s och Centralförbundets anvisningar. RFV har utarbetat en allmän anvisning om förhindrande av penningtvätt och av finansiering av terrorism som riktar sig till alla rapporteringsskyldiga samt en branschspecifik bilaga till anvisningen för fastighetsförmedlare och förmedlare av hyreslägenheter och -lokaler.

Dessutom har lag- och remissutskottet vid Centralförbundet utarbetat en allmän anvisning för fastighetsförmedlingsbranschen om förhindrande av penningtvätt och av finansiering samt iakttagandet av sanktioner. Anvisningen finns på www.kvkl.fi

4.3 Jämlikhet

Jämlikhetslagstiftningen ska beaktas vid hyresförmedlingen.

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

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

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

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

4.4 Upplyningsplikt gentemot uppdragsgivaren

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

4.4.1 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. Sådana omständigheter är till exempel en uppskattning om hyran samt hur länge det tar att genomföra uppdraget.

Om förmedlingsobjektet är förknippat med komplicerade juridiska frågor räcker det med att förmedlingsrörelsen tar upp detta och uppmanar uppdragsgivaren att vända sig till en sakkunnig i detta ärende.

Om man vid utredningen av skicket på objektet konstaterar byggnadstekniska problem, risker eller behov av ytterligare undersökningar, räcker det med att förmedlingsrörelsen ger information om ärendet och uppmanar uppdragsgivaren att vända sig till en sakkunnig i detta ärende (se 7.1 om upplysningsskyldigheten gentemot hyresgästen).

4.4.2 Hyrans belopp

Förmedlingsrörelsen ska ge en realistisk uppskattning av hyran för objektet. Målet ska dock vara en sådan hyresuppskattning som det sannolikt är möjligt att få för objektet.

Det är inte förenligt med god hyresförmedlingssed att uppskatta hyran högre än den sannolika hyran bara för att förmedlingsrörelsen ska få uppdraget. Om

förmedlingsrörelsens och uppdragsgivarens syn på hyran avviker från varandra, ska förmedlingsrörelsens syn på hyran skrivas in separat i avtalet

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

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

4.4.3 Uppskattning om hur länge utförandet av uppdraget kommer att ta

Med tiden för uppdragets utförande avses den tid det kommer att ta att hitta en hyresgäst. Tiden ska uppskattas realistiskt.

4.5 Uppdragsgivarens rätt att hyra ut objektet

Förmedlingsrörelsen ska utreda uppdragsgivarens rätt att hyra ut objektet innan man börjar marknadsföra det.

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

4.5.1 Makens eller makans samtycke

Om hyresobjektet är en bostadsaktie eller en fastighet som har använts som ett äkta pars gemensamma hem eller ett i huvudsak har avsetts att vara deras gemensamma hem, behövs även den icke-ägande makens eller makans samtycke för uthyrningen, oavsett om egendomen omfattas av giftorätten eller inte.

När en äktenskapsskillnad mellan två makar är slutlig, behövs samtycket tills avvittring eller avskiljande av egendom har förrättats med laga kraft.

Behovet av makens eller makans samtycke bör tas upp redan när uppdragsavtalet ingås.

Både när det gäller en fastighet och en bostadsaktie är det alltid bra att inhämta ett skriftligt samtycke.

I fråga om fastigheter har formkrav fastställts för samtycket. Samtycket ska vara skriftligt, daterat, undertecknat och bestyrkt av två ojäviga personer.

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

Även personer som lever i ett registrerat partnerskap jämställs med makar. Ett samtycke av en sambo är inte nödvändigt, oberoende av om lagen om upplösning av sambors gemensamma hushåll tillämpas på dem.

4.5.2 Hyresvärden är ett dödsbo

Om hyresobjektet ingår i ett odelat dödsbos tillgångar, finns det i princip inget hinder för att ingå ett hyresavtal. Dödsbodelägarnas och den efterlevande makens rättigheter bör utredas innan förmedlingsrörelsen tar emot ett uppdrag.

Det bör också märkas att den efterlevande maken får hålla en bostad som ingår i dödsboet oskiftad i sin besittning, om det inte i den efterlevande makens förmögenhet ingår en bostad som är lämplig som hem (se 3 kap. 1 a § i ärvdabalken). Den efterlevande makens besittningsrätt kan också grunda sig på ett testamente. Om den efterlevande maken har besittningsrätt, har han eller hon också rätt att hyra ut bostaden.

Om dödsboet förvaltas av alla delägare gemensamt, ska alla delägare underteckna uppdragsavtalet antingen personligen eller med fullmakt. Den efterlevande maken är delägare i dödsboet tills avvitrning har förrättats, om bostaden i fråga omfattas av giftorätten.

Om dödsboet förvaltas av en boutredningsman som förordnats av domstol, kan boutredningsmannen ingå ett hyresavtal utan separat fullmakt från dödsboets delägare.

4.5.3 Intressebevakning

Om uppdragsgivaren har en intressebevakare, bör intressebevakaren underteckna uppdragsavtalet. Förmedlingsrörelsen ska konstatera att intressebevakningsförhållandet existerar.

Om uppdragsgivaren är en minderårig person ska intressebevakarna (i allmänhet vårdnadshavarna) underteckna uppdragsavtalet.

I ovan nämnda fall ska förmedlingsrörelsen redan i förväg gå igenom den nödvändiga tillståndsprocessen med parterna och beakta att tillståndsprocessen tar tid i anspråk.

4.5.4 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 den har fastställts av Myndigheten för digitalisering och befolkningsdata. Förmedlingsrörelsen ska höra sig för hos

Myndigheten för digitalisering och befolkningsdata huruvida intressebevakningsfullmakten är i kraft, om det inte framgår av det myndighetsbeslut som läggs fram för förmedlingsrörelsen.

Innehållet i en intressebevakningsfullmakt bör alltid granskas omsorgsfullt.

4.5.5 Eventuell avsaknad av rättshandlingsförmåga

Förmedlingsrörelsen ska vid behov kontrollera hos Myndigheten för digitalisering och befolkningsdata eller med hjälp av ämbetsbetyg att uppdragsgivaren äger rättshandlingsförmåga.

Även en person som inte är föremål för intressebevakning kan de facto sakna rättshandlingsförmåga t.ex. till följd av demens eller ett berusningstillstånd.

Om förmedlingsrörelsen har anledning att tvivla på uppdragsgivaren omdömesförmåga, ska förmedlingsrörelsen på ett lämpligt och tillräckligt sätt utreda saken. I sista hand ska förmedlaren avhålla sig från att ta emot uppdraget.

4.5.6 Företag eller förening

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

4.6 Förvaring av nycklarna till ett objekt

Förmedlingsrörelsen ska förvara nycklarna till det objekt som är till uthyrning omsorgsfullt på så sätt att de inte hamnar i händerna på utomstående. Förmedlingsrörelsen ska också fästa vikt vid bestämmelserna om förvaring av nycklar i villkoren i förmedlingsrörelsens gällande ansvarsförsäkring. Om en uppdragsgivare har särskilda önskemål eller krav som gäller överlåtelsen av nycklar, är det anledning att komma överens om dem skriftligt när uppdragsavtalet ingås.

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 följare närmare information om detta.

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

5.2 Skyldigheten att kontrollera information i praktiken

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

5.3 Intervju med uppdragsgivaren – blanketten med bostadsuppgifter

Lagen ställer inga omfattande krav på innehållet i ett uppdragsavtal.

Enligt god hyresförmedlingssed ska ett uppdragsavtal eller dess bilaga dock innehålla en av uppdragsgivaren lämnad utredning om objektets egenskaper. Denna utredning finns vanligen i själva avtalsblanketten eller på en separat blankett som bifogas avtalet. God hyresförmedlingssed förutsätter att man använder den blankett som utarbetats gemensamt för branschen eller en blankett med motsvarande innehåll. Bostadsuppgiftsblanketten är en del av uppdragsavtalet.

Att omsorgsfullt fylla i blanketten tillsammans med uppdragsgivaren är den första fasen då förmedlingsrörelsens fullgör sin skyldighet att kontrollera information. Förmedlingsrörelsens företrädare ska gå igenom blankettens innehåll och innebörd med uppdragsgivaren innan den 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 blanketten med bostadsuppgifterna inte ännu har ifyllts, men marknadsföringen av objektet får inte inledas förrän den har ifyllts på tillbörligt sätt.

Blanketten ska bara innehålla sådana uppgifter om hyresobjektet som lämnats av uppdragsgivaren. Blanketten ska fyllas i omsorgsfullt och förmedlingsrörelsen ska gå igenom alla punkter tillsammans med uppdragsgivaren. Om uppdragsgivaren inte känner till en omständighet, ska man anteckna t.ex. "inga uppgifter" eller "?" e.d. i blanketten.

Det är inte tillåtet att göra tillägg i blanketten med bostadsuppgifter 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 särskilt göra uppdragsgivaren uppmärksam på skyldigheten att uppge alla fuktskador och andra skador som han eller hon känner till att har funnits på objektet och som eventuellt kan påverka hyresförhållandet, 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.

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

5.4 Syn

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

I fråga om bostadsaktier betyder det att förmedlingsrörelsen bekantar sig med alla utrymmen i lägenheten. Förmedlingsrörelsen ska också bekanta sig med andra utrymmen som hör till objektet som ska hyras ut, t.ex. eventuella utrymmen i källaren eller på vinden. Det är också bra att se de gemensamma utrymmena. Med uppdragsgivaren ska man komma överens om vilka andra utrymmen som ingår i hyresförhållandet utöver den egentliga lägenheten.

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

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

5.5 Inhämtande av handlingar och utredningar

Det finns inga lagbestämmelser som föreskriver om vilka handlingar en förmedlingsrörelse ska inhämta med anledning av skyldigheten att kontrollera information.

Förordningen om marknadsföring av bostäder anger vilka handlingar som behövs vid en visning och förmedlingslagen vilka handlingar som ska läggas fram för hyresspekulanten innan hyresavtalet ingås, 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 en handling inte kan fås eller en handling är bristfällig, ska detta meddelas såväl uppdragsgivaren som spekulanterna.

Förmedlingsrörelsen ska införskaffa bland annat följande handlingar:

1. Disponentintyg
 - I anslutning till att uppdragsavtalet ingås ska förmedlingsrörelsen införskaffa disponentintyg eller motsvarande uppgifter. Disponentintyget får vara högst 3 månader gammalt när förmedlingsrörelsen utför uppdraget.
2. Energicertifikat
 - Vid visning av en byggnad, del av byggnad eller lägenhet eller en besittningsrätt till en sådan som ska hyras ut ska den potentiella hyresgästen ha tillgång till ett giltigt energicertifikat över byggnaden eller del av den.
 - Energicertifikatet behövs emellertid inte för hyresavtal som ingås för mindre än ett år eller vid underuthyrning.

- Om inget energicertifikat finns ska förmedlaren uppmana uppdragsgivaren att skaffa ett sådan och förklara vad det innebär om certifikatet saknas.

Innan hyresavtalet ingås ska förmedlingsrörelsen lägga fram följande:

- 1) Utredning om hyresvärdens rätt att hyra ut lägenheten (vid uthyrning av en bostadsaktie räcker det med ett disponentintyg, utdrag ur aktieboken, en aktielägenhetsutskrift eller om rätten att hyra ut grundar sig på rätten till uthyrning i andra hand eller rätten till underut hyrning de handlingar som gäller det); samt
- 2) Vid mottagning av betalningar som är avsedda för uppdragsgivaren ska förmedlingsrörelsen ha ett dokument som visar på rätten att ta emot pengar; rätten att ta emot reserveringsavgift behöver emellertid inte påvisas.

Om hyresobjektet är en fastighet ska förmedlingsrörelsen inhämta lagfarts- och gravationsbevis samt ett utdrag ur fastighetsregistret.

5.5.1 Fotografering och videoinspelning

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

Om fotograferingen bör man komma överens i förväg. På så sätt kan uppdragsgivaren eller den eventuella hyresgästen själv påverka vilka föremål som syns på fotografierna och videorna, och i vilket skick bostaden är när den fotograferas eller filmas.

En hyresgäst får emellertid inte på ett orimligt sätt försvåra tillträdet till bostaden om man kommit överens om visning och fotografering/inspelning.

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

5.6 Särskild skyldighet att kontrollera information/särskild utredningsskyldighet

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

6. MARKNADSFÖRING AV OBJEKT

I marknadsföringen av ett objekt och i annonseringen ska förmedlingsrörelsen ange åtminstone de uppgifter om objektet som fastställts i förordningen om marknadsföring av bostäder.

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

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.

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

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

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

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

Om hyresgästen är uppdragsgivare ska förmedlingsrörelsen komma överens med honom eller henne om vilka marknadsföringssätt som eventuellt ska tillämpas under uppdraget.

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

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

ingår korta uppdragsavtal för viss tid om ett objekt i syfte att lyfta fram objektet som ett nytt objekt i portalerna varje gång ett nytt, kort uppdragsavtal träder i kraft.

Ett objekt som det inte finns något gällande uppdragsavtal om får inte marknadsföras.

6.2 Broschyr

6.2.1 Uppgifter i broschyren

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

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

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

Förmedlingsrörelsen ska beakta att de uppgifter som lämnas om objektet på internet inte som sådana nödvändigtvis utgör en broschyr. På webbsidorna ska man klart och tydligt meddela om det handlar om en broschyr eller om annonsering.

Om spekulanterna har möjlighet att få en broschyr om objektet via webbsidorna, ska förmedlingsrörelsen se till att broschyren innehåller samma uppgifter som pappersbroschyren.

Det kan hända att en bostad på grund av flygbuller avviker väsentligt från vad hyresgästen rimligtvis kan anta. Förmedlingsrörelsen ska utreda och i broschyren meddela om en flygbullerzon har betecknats i den planläggning som gäller området där bostaden är belägen. Mer information om flygbullermätningar och flygbullerkartor finns bl.a. på Finavias webbplats. Förmedlingsrörelsen bör också ta reda på om objektet är beläget i ett område med översvämningsrisk (www.ymparisto.fi).

Om föremålet för uppdraget är ett egnahemshus men ingen slutsyn har godkänts för huset 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

Vid en visning ska spekulanterna alltid ha tillgång till en broschyr som innehåller alla uppgifter som förutsätts i förordningen om marknadsföring av bostäder (se minimikraven i punkterna 6.1 och 6.2.1).

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

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

6.3.2 Att beakta då en visning ordnas

Förmedlingsrörelsens övervakningsskyldighet

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

Husdjur vid objektet

Förmedlingsrörelsen komma överens med uppdragsgivaren eller den som eventuellt är inhyrd i bostaden om var eventuella husdjur ska hållas under visningen.

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

Vid en allmän visning är det inte nödvändigt att visa källare e.d. utrymmen, om det inte föreligger en särskild anledning till det. De som söker bostad ska dock ges möjlighet att bekanta sig med sådana utrymmen innan de fattar beslut om hyresavtal.

Visning av objektets gränser/s.k. naturliga gränser

Om gränserna för det objekt som är till uthyrning avviker från de naturliga gränserna, ska förmedlingsrörelsen visa var gränserna går. Om t.ex. en hagtornshäck som begränsar gårdsom-

rådet inte finns på gränsen för det objekt som är till uthyrning, ska förmedlingsrörelsen göra spekulanterna uppmärksamma på detta.

Uthyrda objekt

Om den bostad som är föremål för uppdraget är uthyrt, ska man komma överens om en visning med hyresgästen på förhand enligt det som förutsätts i anvisningen om god¹ 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.

Om en hyresgäst inte flyttar ut vid den avtalade tidpunkten kan hyresvärderna dra hyresgästen inför rätta och kräva vräkning. Med en dom om vräkning som meddelats av tingsrätten kan ut-sökningsmyndigheten verkställa vräkningen, dvs. konkret avlägsna hyresgästen från bostaden.

Om skador har uppkommit på det uthyrda objektet är hyresgästen skyldig att ersätta sådana skador som hyresgästen orsakat uppsåtligen, genom försummelse eller oaktsamhet. Det bör dock märkas att hyresgästen inte är ansvarig för sedvanligt slitage som uppkommer av att lägenheten används för det ändamål som skrivits in i hyresavtalet, om inte annat har avtalats.

7. FÖRHANDLINGSSKEDET

7.1 Upplyningsplikt gentemot hyresgästen

Förmedlingsrörelsen ska ge både uppdragsgivaren och uppdragsgivarens motpart all den information som enligt vad förmedlingsrörelsen vet eller borde veta påverkar beslut om att ingå ett hyresavtal (8 § och 9 § i förmedlingslagen). Dessa uppgifter ska förmedlingsrörelsen lämna innan parterna fattar beslut om att ingå hyresavtalet.

I punkt 6.3.1 redogörs för vilka uppgifter som ska finnas tillhanda på en visning. I princip innehåller de uppgifter som ska finnas vid en visning alla uppgifter som påverkar ingåendet av hyresavtalet. Förmedlingsrörelsen ska till exempel berätta om sådana renoveringar som man känner till att är under planering och som kommer att påverka boendet.

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

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

RAKLI ry, Finlands Hyresvärdar rf, Vuokralaiset VKL ry, Finlands Fastighetsmäklare rf, Kuluttajaliitto - Konsumentförbundet ry, Finlands Fastighetsförbund rf, Asukasliitto r.y., Suomen Isännöintiliitto ry, Centraförbundet för Fastighetsförmedlingen och Kohtuuhintaisen vuokra-asumisen edistäjä KOVA ry har tillsammans utarbetat anvisningar för god hyressed vid uthyrning av bostadslägenheter.

Anvisningen kan läsas i sin helhet på Centraförbundets webbplats www.kvkl.fi

7.2 Upplyningsplikt gentemot hyresvärden

Innan hyresavtalet ingås ska förmedlingsrörelsen lämna behövliga och tillbörliga uppgifter om hyresgästen till hyresvärden.

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

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

Förmedlingsrörelsen ska ge hyresvärden uppgifter om antalet personer som flyttar in i bostaden. Antalet barn och deras födelseår är också uppgifter som en hyresvärd kan förutsätta att få. Hyresgästen behöver dock inte lämna ut namnen på barnen. Förmedlingsrörelsen har rätt att fråga efter och kontrollera hyresgästens makes/sambos personbeteckning och inkomster, eftersom även maken ansvarar för hyrorna för den tid maken bor i bostaden.

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

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

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

Vid kontroll av kreditupplysningar ska förmedlingsrörelsen i förväg berätta för hyresgästen att kontrollen kommer att göras och ur vilket system upplysningarna har inhämtats eller kommer att inhämtas. Denna information kan ges hyresspekulanterna bl.a. i anslutning till marknadsföringen eller i standardavtalen. Ett fritt formulerat samtycke från hyresgästen är också tillräckligt.

7.3 Hyrning för egen räkning eller annat särskilt intresse att bevaka

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

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

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

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

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

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

7.4 Betalningar

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

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

7.5 Rättelse av information

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

7.6 Osäker information

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

8. BOSTADSANSÖKAN

8.1 Bostadsansökan

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

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

Uppgifter som vanligtvis frågas efter i bostadsansökan är bl.a. sökandens kontaktuppgifter, uppgifter om anställning (arbetsgivare, lön, hur länge anställningen varit eller kommer att vara i kraft osv.), läroinrättning, namn på personer som flyttar in tillsammans med hyresgästen, kontaktuppgifter till eventuell borgensman, kreditupplysningar (tillstånd att kontrollera dem). På ansökan kan man också fråga om sökanden röker eller har sällskapsdjur.

Förmedlingsrörelsen får emellertid inte samla in sådana uppgifter om bostadssökanden som inte behövs för att besluta om och upprätta ett hyresavtal, eller uppgifter som möjliggör diskriminering enligt 8 § 1 mom. i diskrimineringslagen, som uppgiften om nationalitet.

8.2 Reserveringsavgift

Hyresanbud

Ett hyresanbud där hyresgästen förbinder sig att hyra en bostad på vissa villkor ska hållas isär från bostadsansökan. I ett hyresanbud kan man inkludera ett villkor t.ex. om avtalsvite eller reserveringsavgift. Det finns inga detaljerade bestämmelser i lagen om innehållet i ett anbud. Det är förenligt med god hyresförmedlingssed att man i ett skriftligt anbud skriver in alla för parterna viktiga villkor om hyresförhållandet och hyresavtalet. Förmedlingsrörelsen ska tydligt redogöra för villkorens betydelse både för den som ger anbudet och den som tar emot det.

Förmedlingsrörelsen och dess företrädare har rätt att som säkerhet för ett hyresanbud ta emot en reserveringsavgift, med vilken den som gett anbudet förbehåller sig rätten att ingå hyresavtalet. Reserveringsavgiften förvaras på förmedlingsrörelsens kundmedelskonto för uppdragsgivarens räkning. Förmedlingsrörelsens rätt att ta emot reserveringsavgiften ska fastställas i uppdragsavtalet.

När förmedlingsrörelsen har tagit emot ett hyresanbud får den inte ta emot något nytt anbud (med eller utan reserveringsavgift) innan den första, redan mottagna reserveringsavgiften har återställts till den som gav anbudet eller det blivit klart att reserveringsavgiften blir kvar hos uppdragsgivaren.

Att systematiskt förutsätta att alla som är intresserade av ett objekt ger ett hyresanbud som förknippas med avtalsvite eller som på annat sätt är förbindande är inte förenligt med god hyresförmedlingssed.

9. INGÅENDE AV HYRESAVTAL

9.1 Innan hyresavtalet ingås

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

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

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

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

9.2 Hyresavtalet och hur det ska upprättas

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

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

Hyresgästen kan ges rätt att avsluta ett hyresavtal som ingått för en viss tid mitt under avtalsperioden utan sådan grund som föreskrivs i lagen, till exempel med en månads uppsägnings-tid. I ett sådant fall kan man avtala om att hyresvärden har rätt att få en skälig standardersättning av hyresgästen för att avtalet upphör att gälla i förtid.

Om parterna önskar att hyresavtalet till en början ska pågå en viss tid utan att man ingår ett tidsbestämt hyresavtal, kan hyresavtalet ingås så att det är i kraft tills vidare. Då kan man avtala om första möjliga datum för uppsägningstidens början enligt följande (52 § i lagen om hyra av bostadslägenhet):

Uppsägningstidens början

Första möjliga datum när uppsägningstiden kan börja är ___/___20__ (t.ex. 30.9.2020) och därefter _____ (t.ex. sista dagen i uppsägningmånaden).

I enlighet med god hyresförmedlingssed ska förmedlingsrörelsen redogöra för parterna vad definitionen av första möjliga dag när uppsägningstiden kan börja innebär.

I ett hyresavtal av det här slaget kan parterna komma överens om skyldigheten att betala en skälig standardersättning ifall någon av dem säger upp avtalet i förtid. Det är förenligt med god hyresförmedlingssed att upprätta avtalsvillkoret så att det binder bägge parterna.

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

Förmedlingsrörelsen bör fästa parternas uppmärksamhet vid villkoret om höjning av hyran för undvikande av eventuella tvister.

Det rekommenderas att man i hyresavtalet också kommer överens om huruvida hyresvärden förutsätter att hyresgästen tecknar en hemförsäkring med ansvarsförsäkring. Villkoret om att teckna hemförsäkring bör tas in i hyresavtalet.

För att undvika oklarheter i fråga om utflyttningsdagen och för att säkerställa att parterna uppnår samförstånd kan man som informativt innehåll skriva in 68 § i lagen om hyra av bostadslägenhet i avtalet (Flyttningsdag är vardagen efter det att hyresförhållandet upphörde. Hyres-

gästen skall på flyttningsdagen ställa hälften av lägenhet till hyresvärdens förfogande samt följande dag överlåta hela lägenheten i hyresvärdens besittning). Om flyttningsdagen kan man också avtala på ett sätt som avviker från lagen, till exempel så att flyttningsdagen är den dag hyresavtalet går ut.

När man avtalar om säkerheten är det viktigt att använda rätt term. Ett tryggt sätt är att använda den allmänna termen "säkerhet". Det är i hyresvärdens intresse att säkerheten är i kraft för att säkra alla förpliktelser som hör samman med hyresavtalet. Om parterna kommer överens om det här, är det bra att skriva in det tydligt i avtalet.

9.3 Annat att tänka på

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

Förmedlingsrörelsen ska se till att parterna i hyresavtalet undertecknar det.

9.3.1 Granskningar av bostaden

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

9.3.2 Reklamation kring ett hyresavtal

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

Om reklamationen gäller relationen mellan hyresvärden och hyresgästen, ska förmedlingsrörelsen inte agera som ombud för någondera parten eller som konfliktlösare. Om hyresgästen vänder sig till förmedlingsrörelsen i frågor som gäller fel på hyresobjektet ska förmedlingsrörelsen påminna hyresgästen om att en reklamation alltid ska göras direkt till hyresvärden, med rätt innehåll och snarast möjligt efter att hyresgästen upptäckte felet.

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

Uppdatering av anvisningen

Denna anvisning publiceras och träder i kraft 9.10.2020. Anvisningen ersätter den anvisning om god hyresförmedlingssed som lag- och remissutskottet vid Centralförbundet för Fastighetsförmedlingen r.f. (KVKL) gav ut 7.11.2008.

Följande aktörer har medverkat i uppdateringen av den anvisning som publiceras 9.10.2020:

Lag- och remissutskottet vid Centralförbundet för Fastighetsförmedlingen r.f.

Marianne Palo	Lakiasiaintoimisto Palo & Co Oy, ordförande
Tiina Aho	Finlands Fastighetsmäklare rf (SKVL)
Leena Ritakallio-Torpo	OP, till 5/2020
Taru Vesterberg	OP, från 5/2020
Sanna Suni	Kiinteistömaailma Oy
Petri Keskitalo	Properta Asianajotoimisto Oy, representant för Finlands Advokatförbund
Nina Åkerblom	Realia Group Oy
Harriet Rydberg	Procopé & Hornborg Asianajotoimisto Oy, företrädare för Aktia Fastighetsförmedling Ab
Peter Juslin	RE/MAX Finland
Erja Pulli	Sb-Hem
Maria-Elena Ehrnrooth	Centralförbundet för Fastighetsförmedlingen, till 07/2020
Annikka Mickelsson	Centralförbundet för Fastighetsförmedlingen, från 08/2020
Heli Yli-Kauppila	Centralförbundet för Fastighetsförmedlingen, lag- och remissutskottets sekreterare till 11.12.2019
Iiro Laitinen	Centralförbundet för Fastighetsförmedlingen, lag- och remissutskottets sekreterare från 11.12.2019
Timo Metsola	Vuokraturva Oy, företrädare för hyresförmedlingsutskottet vid Finlands Fastighetsmäklare rf (utskottets ordförande)

I uppdateringen av anvisningen har även följande medverkat:

Regionförvaltningsverket i Södra Finland

Suomen Vuokranantajat ry

Vuokralaiset VKL ry