



Kiinteistönvälitysalan Keskusliitto ry.



INSTRUKTIONER OM GOD FÖRMEDLINGSSSED

INSTRUKTIONER OM GOD FÖRMEDLINGSSSED

Instruktionerna om god förmedlingsssed publiceras i samband med presskonferensen som hålls 16.9, då instruktionerna träder i kraft.

Följande parter har deltagit i att bearbeta instruktionerna.

Tapio Nevala	Fastighetsjurist Tapio Nevala
Tuomas Aulanko	Andelsbankscentralen
Jaana Anttila-Kangas	Finlands Fastighetsmäklareförbund rf
Juha Julin	Korson Koti Lkv Juha Julin Oy
Timo A. Järvinen	Advokatbyrå Oy Juridia Ab
Petri Keskitalo	Kiinteistömaailma Oy
Martti Leskinen	Realia Group Oy
Marianne Palo	Advokatbyrå Palo, Tolvanen & Alppi-Takkinen Oy
Erja Pulli	Realia Group Oy
Mikko Savolainen	LKV Savolin Oy
Mauri Sirén	Åbonejdens OP-Fastighetscentral
Pauliina Lehtola	Igglo Oy

Även övervakningsmyndigheterna har gett värdefulla kommentarer om instruktionerna.

INSTRUKTIONER OM GOD FÖRMEDLINGSSSED

Innehåll

1. MARKNADSFÖRING AV FÖRMEDLINGSTJÄNSTER	4
1.1. Konsumentskydd.....	4
1.2. Färdiga köpare-annonsering	5
1.3. Marknadsföring till privatsäljare.....	5
1.4. Hemförsäljning.....	5
1.5. Distansförsäljning	5
1.6. Märkningen ”såld” eller ”reserverad”	6
1.7. Prisinformation om förmedlingstjänsten	7
1.8. Priser fr.o.m.	8
2. UPPDRAGSAVTAL	8
2.1. Avtalets art.....	8
2.2. Avtalets innehåll.....	9
2.3. Avtalets längd.....	9
2.4. Uppsägning av uppdragsavtal.....	10
2.5. Hävning av uppdragsavtal och sänkning av arvodet	10
2.6. Förmedlingsrörelsens rätt att säga upp/häva uppdragsavtal.....	10
2.7. Förmedlingsarvode	11
2.8. Arvode efter avtalstidens utgång.....	11
2.9. Förmedlingsarvode och affärer för egen räkning.....	12
3. SKÖTSEL AV FÖRMEDLINGSUPPDRAG	12
3.1. Aktsamhetsplikt.....	12
3.2. Identifiering av kunden	13
3.3. Uppgiftsskyldighet gentemot uppdragsgivaren	13
3.3.1. Allmänt.....	13
3.3.2. Ungefärlig prisuppgift.....	13
3.3.3. Uppskattad tidpunkt för försäljning	13
3.3.4. Skattepåföljder	14
3.3.5. Rätt säljare och uppdragsgivare.....	14
3.3.6. Intressebevakning.....	15
3.3.7. Säljaren saknar eventuellt rättslig handlingsförmåga.....	15
3.3.8. Andra faktorer som eventuellt ska redogöras för uppdragsgivaren	16
3.3.9. Styling	16
3.4. Förvaring av objektets nycklar	16
3.5. Utredning av objektet	16
3.5.1 Allmänt.....	16
3.5.2. Intervju med säljaren	17
3.5.3. Syn/granskning	17
3.5.4. Handlingar och övriga utredningar som ska skaffas.....	18
3.5.4.1. Bostadsaktie	18
3.5.4.1.1. Andra utredningar.....	22
3.5.4.1.1.1. Utredning av arealen.....	22
3.5.4.1.1.2. Utförda ändringsarbeten på objektet.....	23
3.5.4.2. Små bostadsaktiebolag	23
3.5.4.3. Fastigheter	24
3.5.4.3.1. Handlingar som ska skaffas.....	24
3.5.4.3.2. Övriga utredningar.....	30

3.5.4.3.2.1.	Anslutningsavtal	30
3.5.4.3.2.2.	Television och dataöverföring	30
3.5.4.3.2.3.	Uppvärmningskostnader	30
3.5.4.3.2.4.	Tillandning	30
3.5.4.3.2.5.	Utredningar om objektets kondition	30
3.5.4.3.2.7.	Vägförbindelse till fastigheten	33
3.5.4.3.2.8.	Kommunens förköpsrätt.....	33
3.5.4.4.	Parter som ger tilläggsuppgifter	33
4.	MARKNADSFÖRING AV OBJEKTET	34
4.1.	Annonsering.....	34
4.2.	Visning och förhandling om köp.....	34
5.	FÖRFARANDE VID KÖPANBUD.....	36
5.1.	Allmänt	36
5.2.	Upplysningsskyldighet gentemot köparen.....	37
5.3.	Upplysningsskyldighet gentemot säljaren.....	38
5.4.	Kundmedel	38
6.	KÖP	39
6.1.	Före köpet	39
6.2.	Upprättande av köpebrev.....	41
6.3.	Försäljningstillfället.....	42
6.3.1.	Allmänt.....	42
6.3.2.	Bostadsaktier	42
6.3.3.	Fastigheter och arrenderätt jämte byggnader	43
6.3.4.	Till slut	43
6.4.	Efter köpet.....	44
6.4.1.	Allmänt.....	44
6.4.2.	Inlösningsklausul.....	44
6.4.3.	Reklamation av köp	45
7.	INNEHÅLLET I SEKRETESSKYLDIGHETEN	45
8.	FÖRHINDRANDE AV PENNINGTVÄTT OCH FINANSIERING AV TERRORISM... 45	
8.1.	Identifieringsplikt.....	45
8.2.	Utredningsskyldighet och fortlöpande övervakning.....	46
8.3.	Förvarande av identifieringsuppgifter.....	47
8.4.	Anmälningsskyldighet och avbrytande av affärstransaktioner.....	47

GOD FÖRMEDLINGSSSED

Lagstiftningen om förmedling föreskriver att man ska följa god förmedlingssed vid förmedlingsverksamhet. I lagen finns det dock inga närmare bestämmelser om vad detta innebär i praktiken. God förmedlingssed är en flexibel norm som hela tiden formar sig. Domstolsbeslut, rekommendationer av Konsumenttvistenämnden (KTN, tidigare KKN), myndighetsinstruktioner och praxisen som etablerat sig inom branschen inverkar på förmedlingsseden. Också nya förfaringssätt och värderingar inverkar på god förmedlingssed.

Det finns ingen tidigare sammanställning av instruktioner om god förmedlingssed. Till följd av detta har lag- och remissutskottet upprättat instruktioner om god förmedlingssed, som tillämpas när parter som befinner sig i konsumentställning använder förmedlingstjänster.

Instruktionerna tillämpas på uppdrag som omfattar förmedling av en fastighet eller en del av sådan, en byggnad eller en lägenhet, som inte hör till uppdragsgivarens näringsverksamhet. Instruktionerna tillämpas i situationer där uppdragsgivarens motpart anskaffar objektet för något annat ändamål än för sin näringsverksamhet.

1. MARKNADSFÖRING AV FÖRMEDLINGSTJÄNSTER

1.1. Konsumentskydd

Konsumentskyddslagen reglerar marknadsföringen av förmedlingstjänster till konsumenter. Dessutom tillämpas förordningen om prisinformation vid marknadsföring av konsumtionsnyttigheter, dvs. den så kallade prisinformationsförordningen.

Enligt konsumentskyddslagen får vid marknadsföring icke användas förfarande, som strider mot god sed eller eljest är otillbörligt mot konsumenterna. Man får heller inte lämna osanna eller vilseledande uppgifter vid marknadsföringen.

Utgångspunkten är alltså att man ska ge konsumenten korrekta och tillräckliga uppgifter om förmedlingstjänsten vid marknadsföringen. Detta innebär att åtminstone ange priset på tjänsten och eventuellt ge närmare information om innehållet i förmedlingstjänsten.

Enligt lagen är det förbjudet att lova sådan slumpartad förmån, vars erhållande förutsätter köp av tjänsten. Därmed är det t.ex. förbjudet att ordna sådana lotterier, i vilka endast personer som ingår uppdragsavtal med förmedlingsrörelsen får delta. Rätten att delta ska vara öppen.

Däremot är det nuförtiden möjligt att ge eller erbjuda s.k. gåvor på köpet, trots att själva huvudprodukten och biprodukten inte har något uppenbart vederbörligt samband med varandra. Förmedlingsrörelsen kan därmed marknadsföra en förmedlingstjänst enligt följande: "Alla personer som ingår avtal om säljuppdrag med oss i januari får en mikrovågsugn värd 100 euro på köpet".

Konsumentombudsmannen och länsstyrelserna övervakar marknadsföringen. I egenskap av övervakningsmyndigheter har de gett instruktioner och gjort olika ställningstaganden som förmedlingsrörelserna ska beakta vid marknadsföringen.

Med stöd av lagen har konsumentombudsmannen gett instruktioner bl.a. om färdiga köpare-annonsering som förmedlingsrörelserna använt.

1.2. Färdiga köpare-annonsering

Enligt instruktionerna är utgångspunkten i färdiga köpare-annonsering att förmedlingsrörelsen ska ha genuina skriftliga köpuppdrag av kunder som grund för marknadsföringen. I sådana fall betalar uppdragsgivaren, dvs. köparen, också arvodet. Om det finns ett avtal om köpuppdrag med en köpare får inte förmedlingsrörelsen förutsätta att en säljare ger ett säljuppdrag för att affären ska kunna genomföras med denna köpare.

1.3. Marknadsföring till privatsäljare

Förmedlingsrörelsen ska, när den bjuder ut förmedlingstjänster till s.k. privatsäljare, klart redogöra för att man uttryckligen bjuder ut en förmedlingstjänst till säljaren och vid samma tillfälle lämna grundläggande uppgifter om den utbudna tjänsten, såsom bl.a. priset på tjänsten. Att låtsas vara en köpkandidat står klart i strid med god förmedlingssed. Det är inte förenligt med god förmedlingssed att ringa till sådana privatsäljare som redan i sin annons skrivit "ej för förmedlare".

Konsumentskyddslagen omfattar också bestämmelser om hemförsäljning och distansförsäljning. Dessa bestämmelser kan också komma att tillämpas vid marknadsföring av förmedlingstjänster.

1.4. Hemförsäljning

Med hemförsäljning avses enligt lagen utbud av en konsumtionsnyttighet personligen eller per telefon hemma hos konsumenten eller i övrigt på annan plats än näringsidkarens driftställe. Vid hemförsäljning ska man ge en separat hemförsäljningshandling till konsumenten. Konsumenten har en tidsfrist på två veckor för att annullera avtal som han ingått. Hemförsäljning omfattas av allt utbud av förmedlingstjänster som äger rum utanför förmedlingsrörelsens byrå. Det är frågan om hemförsäljning t.ex. då förmedlingsrörelsen på konsumentens begäran beger sig till dennes hem enbart för att göra en värdering och förmedlingsrörelsens representant sedan erbjuder förmedlingstjänster i samband med besöket, om vilka man avtalar med bostadsägaren. Att överlämna en hemförsäljningshandling är i sådana fall en förutsättning för att avtalet ska vara bindande. Att försumma att överlämna handlingen är straffbart. Redan när parterna ingår uppdragsavtal finns det skäl att beakta hemförsäljningsfrågor.

Om inte hemförsäljningshandlingen har överlämnats till konsumenten på vederbörligt sätt, binds inte konsumenten av avtalet. Konsumenten kan i sådana fall dock vara skyldig att betala en skälig ersättning till förmedlingsrörelsen för nyttan, om denne tagit emot en prestation som inte kan återställas då avtalet annulleras eller förfaller.

Det är däremot inte fråga om hemförsäljning om förmedlingsrörelsens representant uttryckligen på begäran av konsumenten beger sig till dennes hem eller till ett annat ställe för att ingå uppdragsavtal.

1.5. Distansförsäljning

Med distansförsäljning avses enligt lagen utbud och marknadsföring av en konsumtionsnyttighet till konsumenten genom att använda ett medel för

distanskommunikation, såsom t.ex. ett informationsnät, på så sätt att parterna även ingår avtal utan att vara samtidigt närvarande. Också vid distansförsäljning ska förmedlingsrörelsen ge kunden en bekräftelse med uppgifter som motsvarar innehållet i hemförsäljningshandlingen. Också vid distansförsäljning har konsumenten rätt att annullera ett distansavtal inom loppet av 14 dagar efter att ha tagit emot bekräftelsen.

1.6. Märkningen "såld" eller "reserverad"

Att utannonsera objekt med märkningen "såld" eller "reserverad" är inte förenligt med god förmedlingssed. Att använda märkningen "såld" är förbjudet vid annonsering i följande situationer:

1) Bostaden är såld

Förmedlingsrörelsen får endast marknadsföra sådana bostäder, för vilka förmedlingsrörelsen har säljuppdrag. Det är förbjudet att marknadsföra redan sålda bostäder. Följaktligen är det förbjudet att utannonsera ett sålt objekt med märkningen "såld".

2) Förmedlingsrörelsen har ett köpanbud med handpenning

Om förmedlingsrörelsen har tagit emot ett köpanbud med handpenning får förmedlingsrörelsen inte ta emot andra anbud för samma objekt. Ett nytt anbud kan tas emot först då handpenningen har lämnats tillbaka till anbudsgivaren eller då det står klart att handpenningen tillfaller uppdragsgivaren. Om förmedlingsrörelsen inte kan ta emot nya anbud får den enligt god förmedlingssed inte heller marknadsföra objektet. I sådana fall är det förbjudet att utannonsera objekt med märkningen "såld".

3) Parterna har ingått ett bindande avtal om att genomföra en affär

Om parterna har ingått ett bindande avtal om att genomföra en affär, t.ex. på så sätt att ett köpanbud på en bostadsaktie godkänts, är utgångspunkten att förmedlingsrörelsen inte får ta emot nya köpanbud. Även i sådana fall där köpkandidaten lämnat ett villkorligt köpanbud (t.ex. försäljning av egen bostad) som uppdragsgivaren godkänt är utgångspunkten att förmedlingsrörelsen inte får ta emot nya köpanbud. Det är inte heller tillåtet att marknadsföra objektet i ovan nämnda fall. Det är även förbjudet att utannonsera objektet med märkningen "såld" i de ovan beskrivna situationerna.

Om säljaren godkänt köparens villkorliga köpanbud som villkorligt även för egen del (reserverat sig själv rätten att godkänna andra köpanbud under ifrågavarande tid) har förmedlingsrörelsen rätt att marknadsföra objektet normalt och ta emot nya köpanbud.

Utskottet har 24.2.2003 gett en instruktion om god förmedlingssed i vilken man fastställt specifika situationer där det undantagsvis är tillåtet att använda märkningen "såld":

Förmedlingsrörelsen har redan lämnat in en annons om objektet t.ex. till en dagstidning och först efter detta lämnas ett köpanbud med handpenning på bostaden, efter vilket förmedlingsrörelsen godkänner anbudet (inklusive villkorliga köpanbud) eller genomför bostadsaffären. Om det är omöjligt att

avlägsna annonsen i det skedet eller om detta föranleder orimligt höga kostnader, är det möjligt att objektet har en synlig såld-märkning. Om det är möjligt att avlägsna annonsen utan orimliga kostnader, ska förmedlingsrörelsen avlägsna objektet från sin annons.

Användning av märkningen "reserverad" i annonsering

Det är möjligt att reservera en bostad endast under förhandsmarknadsföring av nyproduktion. I sådana fall kan förmedlingsrörelsen vid ovan beskrivna avvikande situation och efter att ha ingått reservationsavtal använda märkningen "reserverad" i annonsen för objektet.

I övriga situationer är det inte möjligt att reservera objekt. En sådan reservering har ingen juridisk betydelse. Till följd av detta är det inte heller tillåtet att i något annat sammanhang använda märkningen "reserverad" vid marknadsföring.

1.7. Prisinformation om förmedlingstjänsten

Den s.k. prismärkningsförordningen som getts med stöd av konsumentskyddslagen gäller också för förmedlingstjänster. Konsumentombudsmannen har gett instruktioner om hur förmedlingsrörelserna kan lämna prisinformation.

Enligt instruktionerna ska förmedlingsrörelsen ange priset när den marknadsför en specifik tjänst. Tjänsten anses vara specificerad när konsumenten uppfattar en viss tjänst som marknadsförd. Förmedlingstjänsten är specificerad när förmedlingsrörelsen ger information om tjänsten eller uttryckligen marknadsför en förmedlingstjänst som den bjuder ut. Förmedlingstjänsten ska till följd av detta ange priset på tjänsten när den vid marknadsföringen t.ex. annonserar: "Vi sköter ditt bostadsbyte på ett professionellt och tillförlitligt sätt" eller "Ta kontakt när du säljer din bostad".

Om det däremot endast är frågan om objektannonsering, dvs. att man endast presenterar objekt som säljs via fastighetsförmedlaren, behöver man inte ange priset på tjänsten. Naturligtvis ska man ange priset på objekt till salu.

Vid imagemarknadsföring är det inte nödvändigt att ange priset på tjänsten. Imagemarknadsföring är sådan marknadsföring där man inte bjuder ut specificerade tjänster. När förmedlingsrörelsen ger prisinformation ska den däremot tillämpa de principer som konsumentombudsmannen formulerat i ovan nämnda instruktioner.

Förmedlingsrörelsen ska ange priset på tjänsten i all marknadsföring, såsom i tidningsannonsering, direktmarknadsföring, tv-reklam och internetmarknadsföring.

Förmedlingsrörelsen ska ange priset klart, entydigt och på ett sätt som konsumenten lätt kan se och förstå. Det angivna totalpriset ska också innehålla momsandelen. Det ska också framgå av annonsen från vilken summa förmedlingsarvodet debiteras (försäljningspriset/köpeskillingen eller från det skuldfria försäljningspriset/den skuldfria köpeskillingen).

Priset inklusive moms kan utannonseras t.ex. enligt följande:

"Förmedlingsarvodet är 4,88 % av den skuldfria köpeskillingen"

Förmedlingsrörelsen ska också omnämna alla arvodesgrunder, dvs. om ett minimiarvode anknyter sig till ett procentbaserat arvode ska båda grunderna anges enligt följande:

”Förmedlingsarvodet är 4,88 % av den skuldfria köpeskillingen, minimiarvodet är 3 000 euro”

Om förmedlingsrörelsen utöver förmedlingsarvodet debiterar en ersättning t.ex. för att skaffa handlingar, ska den även ange på vilken grund beloppet baserar sig enligt följande:

”Förmedlingsarvodet är 4,88 % av den skuldfria köpeskillingen + kostnader för handlingar, högst 100 euro”

Det är möjligt att marknadsföra en tjänst som gratis endast om man inte alls debiterar arvoden eller kostnader för det marknadsförda objektet. Däremot, om man t.ex. marknadsför ”gratis värdering”, ska man klart annonsera att det endast är frågan om en försäljningsvärdering och inte ett egentligt skriftligt värderingsutlåtande.

1.8. Priser fr.o.m.

Det är förbjudet att ange priset på förmedlingstjänsten på så sätt att man enbart använder termen ”fr.o.m.” enligt detta exempel: ”Förmedlingsarvoden fr.o.m. x,xx %”. Däremot kan man utannonsera priset på förmedlingstjänsten t.ex. enligt följande: ”Förmedlingsarvode för bostadsaktier x,xx %, fastigheter y,yy %, minst z euro eller enligt avtal”, efter vilket man fritt kan avtala om beloppet på förmedlingsarvodet.

2. UPPDRAGSAVTAL

5 § i lagen om förmedling av fastigheter och hyresbostäder (den s.k. förmedlingslagen) innehåller grundbestämmelser för uppdragsavtal.

2.1. Avtalets art

Avtalet ska utfärdas skriftligen eller på elektronisk väg på så vis att avtalsvillkoren inte kan ändras ensidigt.

Lagen anger endast de avtalsvillkor som behöver ingå i avtalet. Det finns blanketter för uppdragsavtal som konsumentombudsmannen granskat och som är i allmänt bruk inom förmedlingsbranschen. Avtalet består av en separat avtalsdel och en redovisningsbilaga. Det är förenligt med god förmedlingssed att använda dessa avtalsmodeller eller avtalsmodeller med motsvarande innehåll.

I praktiken görs avtalet på en färdig blankett, den första delen ska stanna hos uppdragsgivaren och den andra hos förmedlingsrörelsen. Avtalsdelen ska undertecknas av förmedlingsrörelsens representant i egenskap av uppdragstagare och bostadssäljaren eller -köparen i egenskap av uppdragsgivare.

Enligt lagen är det möjligt att ingå ett elektroniskt uppdragsavtal som följer direktivet om elektronisk handel på så sätt att uppgifterna inte kan ändras ensidigt och att de förblir tillgängliga för uppdragsgivaren. Om avtalet ingås på elektronisk väg, ska uppdragsgivaren ha möjlighet att t.ex. skriva ut avtalsvillkoren eller spara dessa i sin dators minne.

Att ingå avtal på elektronisk väg förutsätter i praktiken dock att förmedlingsrörelsen och konsumenterna som använder dess tjänster har tillgång till den nödvändiga materiel som möjliggör elektronisk signatur. Närmare instruktioner om detta kommer att ges då förmedlingsrörelserna allmänt har färdigheter att ingå elektroniska uppdragsavtal.

Såsom det konstaterades ovan, ska uppdragsavtal ingås skriftligen eller på elektronisk väg. Förmedlingsrörelsen kan inte hänvisa till ett muntligt avtal på ett effektivt sätt om en eventuell konfliktsituation uppstår med en konsumentkund. Det ligger i förmedlingsrörelsens intresse att skriftligen avtala om alla villkor i uppdragsavtalet. Så länge förmedlingsavtalet är i kraft kan dock parterna avtala om ändringar i priset på förmedlingsobjektet och andra avtalsvillkor på andra sätt. Det finns dock skäl att bevisligt (t.ex. skriftligen) avtala om ändringar av villkoren för priset på förmedlingsobjektet, betalningsvillkoren eller för befrielse eftersom förmedlingsrörelsen i sådana fall har bevis för att innehållet i avtalet har ändrats.

2.2. Avtalets innehåll

Uppdragsavtalet innehåller bl.a. grunduppgifter om bostaden som är föremål för förmedlingen och säljarna. Genom avtalet kommer parterna också överens om avtalslängden, förmedlingsrörelsens rätt till arvode vid olika situationer och förmedlingsrörelsens rätt att ta emot handpenning.

Förmedlingsrörelsens representant ska omsorgsfullt gå igenom avtalet med uppdragsgivaren och på så sätt försöka säkerställa att uppdragsgivaren förstår vad han förbinder sig till.

Redovisningsbilagan är en del av uppdragsavtalet. Den ska endast innehålla uppgifter som uppdragsgivaren lämnat om objektet. Denne ska även bestyrka dessa med sin underskrift. Utgångspunkten är följaktligen att redovisningsbilagan innehåller uppgifter som uppdragsgivaren uttryckligen lämnat. Om uppdragsgivaren inte har kunskap om något eller inte kan svara på en fråga, ska man skriva in "inga uppgifter" eller fallspecifikt skriva in ett frågämärke på punkten. Förmedlingsrörelsen får inte göra tillägg i redovisningsbilagan i efterhand utan ett separat avtal som uppdragsgivaren bestyrker med sin underskrift.

Det finns inte skäl att överlåta en redovisningsbilaga som uppdragsgivaren undertecknat som sådan till en person som överväger ett köpanbud eller som redan lämnat ett köpanbud.

2.3. Avtalets längd

Parterna ska alltid avtala om längden på uppdragsavtalet. Enligt lagens uttryckliga bestämmelser kan ett uppdragsavtal vara i kraft högst fyra (4) månader åt gången. Ett uppdragsavtal kan vara i kraft under en bestämd tid som parterna avtalat i förväg, t.ex. fyra månader eller alternativt kan det vara i kraft tillsvidare, som ett avtal som förutsätter uppsägning men utan avtalat slutdatum. Ett avtal som förutsätter uppsägning kan följaktligen vara i kraft t.ex. en månad åt gången, om inte uppdragsgivaren säger upp det tio dagar innan avtalet upphör. Ett avtal som förutsätter uppsägning kan vara i kraft högst fyra månader.

Förmedlingsrörelsen ska skriftligen meddela att man mottagit meddelandet om uppsägning och samtidigt meddela sin åsikt om tidpunkten för när avtalet upphör och eventuella krav. Förmedlingsrörelsen har också skäl att alltid svara skriftligen på ett muntligt meddelande

om uppsägning av uppdragsgivaren. Ovan nämnda anmälningsskyldighet gäller i tillämpliga delar också för hävning av uppdragsavtal.

Efter ovan nämnda bestämda tid på fyra månader kan parterna förlänga avtalet. Parterna ska dock ingå avtalet på samma sätt som det ursprungligen gjordes, dvs. skriftligen och undertecknat av båda parter. Det är dock inte nödvändigt att parterna ingår ett nytt avtal, utan de kan förlänga avtalet som de tecknat tidigare. Det är möjligt att förlänga ett avtal tidigast när en månad återstår av avtalet. Att komma överens om förlängning av avtalet per telefon uppfyller inte lagens krav.

2.4. Uppsägning av uppdragsavtal

Enligt lagen har uppdragsgivaren i vissa situationer rätt att säga upp ett gällande avtal mitt under avtalsperioden oberoende av det som avtalats om uppsägning i avtalet. De orsaker som omnämns i lagen och i avtalet är oväntade betydande ändringar i förhållandena, främst i anknytning till arbete eller familjeliv.

Sådana är t.ex. uppdragsgivarens sjukdom, en nära anhörigs eller en därmed jämförbar närstående persons sjukdom eller död och eller någon lag eller myndighetsåtgärd. Uppdragsgivaren har också rätt att säga upp uppdragsavtalet om uppdragsavtalet till följd av en av honom oberoende orsak blivit oproportionellt oförmånligt eller oändamålsenligt. I fråga om köp- eller uthyrningsuppdrag kan den i lagen avsedda annan orsak vara t.ex. permittering eller uppsägning, vilket avsevärt minskar på uppdragsgivarens möjligheter att uppfylla sina skyldigheter som följer av köpet eller hyresavtalet. Att börja studera eller arbeta på en annan ort kan också vara en orsak. Säljaren kan ha rätt att säga upp uppdragsavtalet t.ex. om han behöver förmedlingsobjektet för eget eller en anhörigs bruk, till följd av oväntade orsaker som anknyter sig till arbete eller familjeliv

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

Det är frågan om avtalsbrott om uppdragsgivaren säger upp eller häver uppdragsavtalet utan att ha de ovan nämnda i lagen fastställda grunderna. Påföljden av detta avtalsbrott är skadeståndsskyldighet.

2.5. Hävning av uppdragsavtal och sänkning av arvodet

Om förmedlingsrörelsens prestation belastas av fel, har uppdragsgivaren rätt att häva uppdragsavtalet. Uppdragsgivaren har dock inte denna rätt efter att uppdragsgivaren godkänt ett köpanbud som lämnats på förmedlingsobjektet. Avtalet får inte hävas om felet är litet ur uppdragsgivarens synvinkel. Med andledning av fel har uppdragsgivaren rätt att kräva att förmedlingsarvode och ersättningen för eventuellt avtalade kostnader sänks, om felet har orsakat skada för uppdragsgivaren. Om skadan är avsevärd har förmedlingsrörelsen inte rätt till arvode eller ersättning.

2.6. Förmedlingsrörelsens rätt att säga upp/häva uppdragsavtal

Förmedlingsrörelsen har inte rätt att säga upp ett uppdragsavtal om parterna inte avtalat om detta. Förmedlingsrörelsen kan dock ha rätt att häva uppdragsavtalet om

uppdragsgivaren på ett väsentligt sätt bryter mot avtalet. Det är frågan om väsentligt avtalsbrott t.ex. när uppdragsgivaren utan grunder hindrar en visning eller avsiktligen lämnar felaktiga uppgifter.

Båda parter har dessutom rätt att häva uppdragsavtalet om det blir omöjligt att utföra förmedlingsuppdraget till följd av externa skäl som inte avtalsparterna är orsak till.

2.7. Förmedlingsarvode

Förmedlingsrörelsen ska alltid förfoga över ett gällande uppdragsavtal för att vara berättigad till ett förmedlingsarvode. Om förmedlingsrörelsen uppbär ett arvode på en skuldfri köpeskilling, ska parterna avtala om vilken tidpunkts skuldfria pris som står för grund för förmedlingsarvodet.

Uppdragsgivaren ska alltid betala förmedlingsarvodet. Uppdragsavtalet ska vara genuint för att uppdragsgivaren ska vara skyldig att betala förmedlingsarvodet. Uppdraget är inte genuint om förmedlingsrörelsen t.ex. fordrar att köparen ingår ett avtal om köpuppdrag i en situation där förmedlingsrörelsen har ett avtal om säljuppdrag för ett objekt som motsvarar köparens önskemål. Det strider också mot god förmedlingssed att ett villkor för att se ett utannonserat objekt är att ingå ett uppdragsavtal.

Ett avtal om köpuppdrag som en köpare ingått och ett avtal om säljuppdrag som en säljare tecknat kan ibland motsvara varandra på så sätt att båda parter sinsemellan genomför en affär som förmedlas av förmedlingsrörelsen. I sådana fall får förmedlingsrörelsen endast uppbära ett belopp som motsvarar ett förmedlingsarvode av parterna. Om det är frågan om två separata självständiga säljuppdrag som i ett senare skede möts, vilket med andra ord innebär att uppdragsgivarna byter objekt, får förmedlingsrörelsen uppbära ett separat förmedlingsarvode av båda uppdragsgivare.

2.8. Arvode efter avtalstidens utgång

Ett undantag från kravet om ett gällande uppdragsavtal är rätten till ett s.k. arvode efter avtalstidens utgång. Ett uppdragsavtal kan omfatta ett villkor om att förmedlingsrörelsen har rätt till ett arvode efter avtalstidens utgång. Förmedlingsrörelsen har rätt till detta arvode i situationer där ett köpeavtal ingås sex månader efter att uppdragsavtalet upphört, om förmedlingsrörelsens åtgärder under tiden uppdragsavtalet varit i kraft på ett väsentligt sätt inverkat på att affären genomförts. Åtgärderna ska ha ägt rum under tiden uppdragsavtalet varit i kraft. Om förmedlingsrörelsen förevisat bostaden, gett en broschyr om den och förhandlat om köp med en kund är det i allmänhet frågan om att på ett väsentligt sätt inverka på att en affär uppkommer. Att endast gå på visning eller lämna uppgifter om objektet räcker inte för att vara berättigad till ett arvode efter avtalstidens utgång.

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

När förmedlingsrörelserna uppskattar förhållandet av prestationerna ska de åtminstone beakta arbetsmängden de använt för att upprätta broschyrer, förhandla om köp, ta emot och godkänna bud, utföra visningen och de direkta åtgärder som lett till den slutliga

affären, vilket inbegriper att upprätta köpebrev och vidta åtgärder för att genomföra affären. Dessutom ska förmedlingsrörelserna fallspecifikt beakta kostnader, såsom t.ex. annonseringskostnader som de lagt ned på skötseln av uppdraget.

Grunderna för uppdelningen av arvodet är inte närmare fastställda i lagstiftningen. Enligt lag- och remissutskottets utlåtandep Praxis som etablerat sig i branschen, ska förmedlingsrörelserna, när de överlägger om uppdelningen, beakta alla tillgängliga utredningar om ärendet och granska skötseln av uppdragsförhållandet sin helhet och prestationer de utfört till förmån för köpkandidaten.

Förmedlingsrörelserna ska dela arvodet för den genomförda affären på basis av det avtalade fasta arvodet eller beräknat enligt den avtalade arvodesgrunden av den uppburna köpeskillingen. Att den första förmedlingsrörelsens arvode hade varit större än arvodet som betalades till den andra förmedlingsrörelsen anses inte inverka på arvodesbeloppet som förmedlingsrörelserna ska dela. Också i sådana fall ska delningen ske med det senare och lägre förmedlingsarvodet som grund.

Om det går att påvisa att uppdragsavtalet med den senare förmedlingsrörelsen inte motsvarar de verkliga förhållandena, utan att syftet med avtalet har varit att undvika eller minska på arvodet som ska betalas till den första förmedlingsrörelsen, är utgångspunkten att säljaren är skyldig att ersätta den uteblivna delen av arvodet som parterna ursprungligen avtalade till den första förmedlingsrörelsen.

2.9. Förmedlingsarvode och affärer för egen räkning

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

Anställda vid förmedlingsrörelsen jämföras inte med deras nära anhöriga. Släktskap kan dock vara en sådant särskilt intresse som förmedlingsrörelsen ska bevaka och redogöra för uppdragsgivaren (se sidan 38).

3. SKÖTSEL AV FÖRMEDELINGSUPPDRAG

3.1. Aktsamhetsplikt

Enligt 7 § i lagen om förmedling ska förmedlingsrörelsen utföra förmedlingsuppdraget professionellt, omsorgsfullt och beakta god förmedlingssed samt ta hänsyn till uppdragsgivarens och även motpartens intressen. Förmedlingsrörelsens prestation ska också svara mot den information som lämnats vid marknadsföringen.

Även om uppdragsgivaren är den viktigaste personen för förmedlingsrörelsen, ska förmedlingsrörelsen bevaka båda parter intressen. Till följd av detta ska förmedlingsrörelsen t.ex. lämna uppgifter om objektet på ett objektivt sätt, även i fråga om faktorer som är ofördelaktiga för uppdragsgivaren.

Förmedlingsrörelsen ska vidta åtgärder för att utföra förmedlingsuppdraget med omedelbar verkan efter att parterna undertecknat avtalet, om inte annat uttryckligen avtalats med

uppdragsgivaren. Förmedlingsrörelsen har alltså tjänstgöringsskyldighet. Det kan dock ligga i uppdragsgivarens intresse att man börjar utföra förmedlingsuppgiften senare. Förmedlingsrörelsen ska dock separat avtala om detta med uppdragsgivaren.

3.2. Identifiering av kunden

Innan förmedlingsrörelsen ingår uppdragsavtal ska den alltid identifiera kunden genom att fastställa hans identitet med ett godkänt identitetsbevis (körkort, id-kort utfärdat av polisen, pass, FPA-kort med bild). Förmedlingsrörelsen ska också identifiera en person som agerar i uppdragsgivarens ställe. Dessutom ska förmedlingsrörelsen förvara identifieringsuppgifterna på ett tillförlitligt sätt.

Förmedlingsrörelsen ska styrka identiteten på en juridisk person (sammanslutning eller stiftelse) med en tillförlitlig handling, såsom bl.a. ett handelsregisterutdrag eller ett motsvarande utdrag ur ett offentligt register.

Identifieringsplikten gällande kunder ingår i lagen om förhindrande och utredning av penningtvätt och finansiering av terrorism. Närmare information om förmedlingsrörelsens skyldigheter till följd av ovan nämnda lag i kapitel 8.

3.3. Uppgiftsskyldighet gentemot uppdragsgivaren

3.3.1. Allmänt

Förmedlingsrörelsen har enligt 8 § i förmedlingslagen uppgiftsskyldighet gentemot uppdragsgivaren. Förmedlingsrörelsen ska, innan parterna ingår avtal, lämna alla sådana uppgifter som kan inverka på att uppdragsavtal uppkommer. Sådana faktorer är t.ex. en utredning om beskattning av överlåtelsevinst, en ungefärlig prisuppgift på basis av genomförda affärer och en uppskattning av tidpunkten för försäljningen.

Om invecklade juridiska frågor eller frågor som fordrar specialkunskaper, såsom byggnadstekniska problem, anknyter sig till förmedlingsobjektet räcker det att förmedlingsrörelsen lyfter fram frågan och uppmanar uppdragsgivaren att konsultera en expert i denna fråga, efter vilket uppdragsgivaren själv med hjälp av experten kan skaffa den nödvändiga utredningen.

3.3.2. Ungefärlig prisuppgift

Förmedlingsrörelsen ska uppskatta priset realistiskt. Möjligheterna att uppskatta priset på objektet varierar naturligtvis enligt situationen. Målet ska dock vara en sådan ungefärlig prisuppgift som verkligen är möjlig att uppnå för affärsobjektet. Det är inte förenligt med god förmedlingssed att uppskatta priset på objektet högre än dess sannolika marknadspris endast i syfte att förmedlingsrörelsen ska få sköta om uppdraget. Om förmedlingsrörelsens och uppdragsgivarens syn på priset avviker från varandra, ska förmedlingsrörelsens syn på priset skrivas in separat i avtalet.

3.3.3. Uppskattad tidpunkt för försäljning

Förmedlingsrörelsen ska också uppskatta tidpunkten för försäljningen realistiskt, vilket främst kan göras på basis av statistiska genomsnitt.

3.3.4. Skattepåföljder

En betydande faktor för om uppdragsgivaren väljer att ingå uppdragsavtal eller skjuter upp försäljningen till en senare tidpunkt kan vara skattepåföljden till följd av överlåtelsevinsten från försäljningen av affärsobjektet. En skattemässigt förnuftig försäljning kan också förutsätta att kunden vidtar andra juridiska åtgärder, t.ex. att förrätta avvittring. I sådana fall ska förmedlingsrörelsen uppmana kunden att konsultera en expert.

Den vanligaste frågan handlar om skattebefrielse vid överlåtelsevinst för en bostad som använts som eget eller familjens stadigvarande hem. Om den skattepliktige säljer en sådan bostad som han under sin ägandeperiod oavbrutet använt som sin bostad i minst två år, betraktas inte vinsten från försäljningen av bostaden som skattepliktig inkomst.

Förmedlingsrörelsen ska ägna speciell uppmärksamhet åtminstone åt följande faktorer (förteckningen är inte uttömmande):

- uppdragsgivaren är ett dödsbo
- en efterlevande make äger ensam objektet
- den avlidna har ensam ägt objektet
- makarna har ägt objektet tillsammans
- när har säljarens ägandeperiod börjat och när har den upphört
- när har säljarens boendeperiod börjat och när har den upphört.

Utgångspunkten är att förmedlingsrörelsens representant ska känna till grunderna för beskattning av överlåtelsevinst och den anknutna beslutspraxisen. Förmedlingsrörelsens representant är dock inte en expert på beskattning, följaktligen finns det skäl att i oklara situationer helt låta bli att ge råd och vägleda kunden att utreda frågan med skatteförvaltningen.

3.3.5. Rätt säljare och uppdragsgivare

Förmedlingsrörelsen ska utreda uppdragsgivarens rätt att sälja objektet innan den börjar marknadsföra objektet. På basis av utredningsplikten ska förmedlingsrörelsen parallellt skaffa nödvändiga uppgifter om objektet och säljaren. I uppdragsavtalet finns det otaliga frågor vilkas syfte är att utreda objektets rätta ägare.

Alla ägare/säljare ska skriva under uppdragsavtalet antingen själv eller genom en av honom befullmäktigad person. Förmedlingsrörelsen ska alltid få en vederbörlig, skriftlig och specificerad fullmakt när kunden använder sig av en befullmäktigad.

Om makarnas gemensamma hem, ett objekt som använts som makarnas gemensamma hem eller ett objekt som huvudsakligen avsetts att vara deras gemensamma hem utgör affärsobjektet, är även den icke-ägande makens samtycke nödvändigt. I fråga om fastigheter ska förmedlingsrörelsen ta reda på vilken praxisen är i tingsrätten på den ort där fastigheten är belägen, eftersom praxisen kan variera. I praktiken betyder detta att ett samtycke nästan alltid är nödvändigt. Det finns skäl att maken ger samtycket redan i uppdragsavtalet. Förmedlingsrörelsen ska dock även skaffa samtycket för den slutliga affären. Vid fastighetsaffärer ska det ovan nämnda separata samtycket undertecknas av ojäviga vittnen. Om samtycket ges i köpebrevet, räcker det med köpvittnet som ensamt vittne.

3.3.6. Ett dödsbo som säljare

Om ett odelat dödsbo är säljare, ska förmedlingsrörelsen skaffa en bouppteckning och en oavbruten släktutredning från 15 års ålder fram till döden (även om avlidna delägare) om arvlåtaren och ämbetsbetyg för arvtagarna. Förmedlingsrörelsen ska dock i mån av möjlighet alltid sträva efter att skaffa en sådan bouppteckning vars delägarförteckning är fastställd med en registeranteckning av en magistrat.

När man ansöker om inskrivning av rättighet hos myndigheterna anses en delägarförteckning av bouppteckningen som fastställts av en magistrat vara en tillräcklig utredning om boets delägare. Om förmedlingsrörelsen har skaffat en fastställd bouppteckning är inte släktskapsutredningen och ämbetsbetygen nödvändiga. Förmedlingsrörelsen ska också granska fullmakter som en delägare i dödsboet eventuellt gett till en delägare.

Om ett dödsbo fungerar som uppdragsgivare kan det dessutom vara nödvändigt att skaffa fler handlingar som utreder ärendet, såsom testamente, äktenskapsförord samt en eventuell avvittringshandling. Förmedlingsrörelsen ska också granska testamentets och avvittringshandlingens lagenlighet.

I fråga om fastigheter rekommenderas det att vägleda dödsboet att ansöka om en förtydligande lagfart, eftersom detta gör det lättare att utföra uppdraget. Detta är dock inte en oundgänglig förutsättning för en fastighetsaffär.

I fråga om bostäder ska förmedlingsrörelsen å sin sida med hjälp av disponentintyget granska om man gjort anteckningar i aktieförteckningen med anledning av dödsfallet och också på vilka grunder dessa har gjorts.

3.3.6. Intressebevakning

Om det i boet eller i övrigt i den säljande parten finns en minderårig eller en person som är föremål för intressebevakning, ska förmedlingsrörelsen utreda intressebevakarens identitet, identifiera honom och förvissa sig om att intressebevakningsförhållandet existerar. I sådana fall ska förmedlingsrörelsen redan i förväg gå igenom den nödvändiga tillståndsprocessen med parterna.

Förmedlingsrörelsen ska utreda om det finns en intressebevakningsfullmakt som är fastställd av en magistrat i fall att en fullmaktshandling om intressebevakning presenteras för förmedlingsrörelsen. Med ett bemyndigande om intressebevakning kan en person ordna skötseln av sina ärenden för det fall att han i ett senare skede, t.ex. p.g.a. sjukdom, blir oförmögen att sköta sina ärenden.

3.3.7. Säljaren saknar eventuellt rättslig handlingsförmåga

Även om en person inte är föremål för intressebevakning, kan han ändå de facto sakna rättslig handlingsförmåga t.ex. till följd av demens eller berusningstillstånd. Om förmedlingsrörelsen har anledning att misstänka att uppdragsgivaren saknar rättslig handlingsförmåga, ska förmedlingsrörelsen på ett lämpligt och tillräckligt sätt utreda om detta är fallet.

3.3.8. Bolag eller förening

Om ett bolag eller en förening är säljare, ska förmedlingsrörelsen skaffa vederbörliga registerutdrag över dessa. I fråga om bolag ska förmedlingsrörelsen åtminstone skaffa handelsregisterutdraget och bolagsordningen och i fråga om föreningar, åtminstone registerutdraget och föreningens stadgar. Av dessa handlingar ska förmedlingsrörelsen främst granska rätten att teckna föreningens namn och eventuellt beslutsfattande.

3.3.8. Andra faktorer som eventuellt ska redogöras för uppdragsgivaren

Vid behov ska förmedlingsrörelsen också ge uppdragsgivaren information om möjligheten att utföra en arealmätning, fuktmätning eller konditionsgranskning innan säljningen påbörjas. I fråga om utredningar av objektets kondition är utgångspunkten att säljaren, köparen eller bådadera ska fungera som uppdragsgivare. Om förmedlingsrörelsen är uppdragsgivare, ska den komma ihåg att förmedlingsrörelsen, på basis av avtalsförhållandet, är ansvarig för konditionsgranskarens verksamhet gentemot affärsparterna. Närmare information om utredning av objektets kondition ges senare (sidan 30).

3.3.9. Styling

Alla säljare vill att deras bostad ska se bra ut och den största delen försöker också understryka de goda egenskaperna på objektet till salu. Att snygga till bostaden är den vanligaste formen av styling. Den senaste tiden har det blivit allmänt med en praxis som går ut på att säljaren försöker öka på bostadens försäljningsvärde genom att förnya objektets inredning och t.o.m. utföra ytrenovering. Även i Finland har otaliga företag som specialiserat sig på styling grundats och dessa erbjuder sina tjänster till konsumenterna.

En omfattande bostadsstyling kan innehålla drag som gör att åtgärderna strider mot god förmedlingssed. Det kan anses vara absolut förbjudet att styla en bostad i syfte att dölja eller minimalisera felen på förmedlingsobjektet. I vidare utsträckning kan man konstatera att all sådan styling där man medvetet strävar efter att vilseleda köpkandidaten står i strid med god förmedlingssed.

Förmedlingsrörelsen kan dock upplysa uppdragsgivaren om stylingmöjligheten och företag som erbjuder sådana tjänster.

3.4. Förvaring av objektets nycklar

Förmedlingsrörelsen ska omsorgsfullt förvara säljobjektets nycklar på så sätt att de inte hamnar i utomstående personers händer. Förmedlingsrörelsen ska också fästa vikt vid det som fastställts om förvaring av nycklar i villkoren i förmedlingsrörelsens ikraftvarande ansvarsförsäkring.

3.5. Utredning av objektet

3.5.1 Allmänt

I syfte att utreda objektet ska förmedlingsrörelsen förrätta syn på objektet, intervjua uppdragsgivaren och skaffa handlingar som utreder objektet. Dessutom ska förmedlingsrörelsen jämföra uppgifterna som fås på ovan nämnda sätt. Framöver behandlas utredningen av objektet på så sätt att intervjun med säljaren och synen gäller

för både bostadsaktier och fastigheter. Handlingar som förmedlingsrörelsen ska skaffa och andra utredningar skildras å sin sida separat för bostadsaktier och fastigheter.

3.5.2. Intervju med säljaren

När förmedlingsrörelsen utför ett uppdrag ska den använda ett uppdragsavtal med en redovisningsbilaga som är undertecknad av uppdragsgivaren eller en motsvarande förteckning över objektets egenskaper. Syftet med redovisningsbilagan är att gå igenom alla uppgifter om objektet och faktorer som inverkar på köparens affärsbeslut. Förmedlingsrörelsen ska alltid redogöra för uppdragsgivaren hurudana uppgifter denne ska lämna om affärsobjektet när denne ingår uppdragsavtal. Dessutom ska förmedlingsrörelsen klargöra för uppdragsgivaren betydelsen av att lämna uppgifter. Förmedlingsrörelsen ska t.ex. klargöra innebörden och betydelsen av tillbehör och lösöre för säljaren. Närmare information om uppdragsavtalets redovisningsbilaga på sidan 8.

Förmedlingsrörelsen ska bl.a. fråga av uppdragsgivaren om det förekommit vattenskador, fuktskador, mikroproblem, t.ex. mögel- eller svampproblem eller andra särskilda fel eller brister på objektet. Förmedlingsrörelsen ska speciellt fästa uppdragsgivarens uppmärksamhet vid att denne ska lämna alla uppgifter om fukt- eller andra skador på objektet till salu som denne känner till, även i fall att dessa har reparerats. I fråga om sådana skador ska förmedlingsrörelsen i mån av möjlighet utreda om bostadsbolaget har informerats om fuktskador eller andra skador, reparationer samt vem som utfört dessa reparationer. Förmedlingsrörelsen ska framhålla att det ligger i uppdragsgivarens intresse att i förväg meddela om fel eller brister som denne konstaterat på objektet och som kan inverka på köparens köpbeslut.

3.5.3. Syn/granskning

I fråga om bostadsaktier ska förmedlingsrörelsen bekanta sig med utrymmen som delägaren har i sin omedelbara besittning, t.ex. eventuella utrymmen i källaren eller på vinden och allmänna utrymmen som är i delägarnas bruk och i bostadsbolagets omedelbara besittning, såsom bastu- och tvättutrymmen, tvättinrättningar etc. Vid synen ska förmedlingsrörelsen försöka identifiera sådana faktorer som kan inverka på köparens beslut att lämna bud.

Vid fastighetssyn ska förmedlingsrörelsen bekanta sig både med fastighetens område och alla byggnader på fastigheten. Förmedlingsrörelsen ska bekanta sig med alla utrymmen i byggnaderna till vilka den har obehindrat tillträde. Utgångspunkten är att förmedlingsrörelsen i mån av möjlighet ska utreda fastighetsgränsernas läge. Ifall man inte hittar ett gränsröse, ska ärendet tydligt redogöras för köparen. I sådana fall ska förmedlingsrörelsen meddela köparen att denne kan utreda fallet genom att låta myndigheterna utföra en rågång. Parterna ska separat avtala om uppdelningen av kostnaderna som detta föranleder.

Det förutsätts inte att förmedlingsrörelsen vidtar tekniska åtgärder på objektet till salu, såsom t.ex. fuktmätning.

Eftersom förmedlingsrörelsen i vanliga fall inte har handlingar om bostaden eller fastigheten vid tidpunkten när parterna ingår uppdragsavtal, är det möjligt att förmedlingsrörelsen måste förrätta en ny syn eller granskning efter att ha skaffat handlingarna.

3.5.4. Handlingar och övriga utredningar som ska skaffas

3.5.4.1. Bostadsaktie

Enligt god förmedlingssed ska förmedlingsrörelsen skaffa och bekanta sig med åtminstone följande handlingar om bostadsaktien innan marknadsföringen påbörjas:

1. disponentintyg

Förmedlingsrörelsen ska alltid skaffa ett nytt/färskt disponentintyg efter att parterna ingått uppdragsavtal. Disponentintyget får vara högst 3 månader gammalt när förmedlingsrörelsen utför uppdraget. Förmedlingsrörelsen ska dock alltid skaffa ett disponentintyg per affärsdagen eller på ett tillförlitligt sätt granska att uppgifterna i disponentintyget är aktuella.

Förmedlingsrörelsen ska förfoga över ett gällande disponentintyg som innehåller de uppgifter som Fastighetsförvaltningsblad 02-00396 (*KH-kortti på finska*) fordrar för att upprätta disponentintyg. Bland annat omfattande reparationer, grundliga förbättringar och andra skyldigheter som bostadsaktiebolaget fattat beslut om eller med säkerhet känner till ska framgå av disponentintyget. I enlighet med statsrådets förordning om uppgifter som skall lämnas vid marknadsföring av bostäder ska förmedlingsrörelsen dessutom ge en uppskattning av tidpunkten för när dessa utförs och kostnaderna som dessa medför för köparen. Om förmedlingsrörelsen trots sina försök inte får ett disponentbetyg som uppfyller Fastighetsförvaltningsbladets villkor eller uppgifter som ovan nämnda förordning förutsätter, ska förmedlingsrörelsen redogöra ärendet och dess eventuella betydelse för uppdragsgivaren och köparen.

Med hjälp av disponentintyget ska förmedlingsrörelsen försäkra sig om att säljaren har antecknats som aktieägare i bostadsaktiebolagets aktiebok. Om säljaren inte har antecknats som ägare, ska förmedlingsrörelsen skaffa en vederbörlig utredning om säljaren (se punkt 2 nedan).

Utgångspunkten är att förmedlingsrörelsen kan lita på uppgifterna i disponentintyget. Om förmedlingsrörelsen fått motstridiga uppgifter eller om den har särskilda skäl att betvivla uppgifterna, ska förmedlingsrörelsen förutom att skaffa andra handlingar om bolaget vara i kontakt med disponenten och göra förfrågningar om situationen i bostadsbolaget.

2. utredning av äganderätten

Förmedlingsrörelsen ska förfoga över en handling som påvisar att uppdragsgivaren har äganderätt. Om uppdragsgivaren inte har antecknats som aktieägare i bostadsbolagets aktiebok, ska förmedlingsrörelsen förfoga över en kopia av en handling av vilken det framgår att uppdragsgivaren har äganderätt (t.ex. köpebrev, testamente, avvittrings- eller arvskifteshandling). Också i sådana fall rekommenderas det att uppdragsgivaren meddelar om sitt förvärv till bostadsbolaget, efter vilket det i disponentintyget syns att han är ägare.

Förmedlingsrörelsen ska granska att det finns en anteckning om överföring till uppdragsgivaren i aktiebrevet. Den senaste anteckningen om överföring, med

vilken aktiebrevet har överförs till den nuvarande ägaren, är avgörande. Om uppdragsgivaren har antecknats som ägare i disponentintyget har mellanförvärv som eventuellt fattas före den senaste anteckningen ingen betydelse. Det är inte nödvändigt att i efterhand göra en anteckning om överföring av dessa.

Om det inte finns en anteckning om överföring till uppdragsgivaren i aktiebrevet, ska förmedlingsrörelsen försöka skaffa anteckningen/-arna om överföring. Att man inte får dessa är nödvändigtvis inte ett hinder för att ingå uppdragsavtal eller säljning, om man på annat obestridligt sätt kan påvisa att förvärvet är vederbörligt.

3. samtycke av make

Om uppdragsgivaren ensam äger bostaden som är föremål för förmedling och den är avsedd att huvudsakligen användas som makarnas gemensamma hem, behöver han makens samtycke för affären.

Det är möjligt att ge ett fritt formulerat samtycke för överlåtelse av bostadsaktier. Det rekommenderas dock att samtycket alltid ges skriftligen.

Om en äktenskapsskillnad blivit anhängig före 1.1.1988, kan maken utan samtycke sälja lös giftorättsegendom, såsom t.ex. en bostadsaktie.

Om en äktenskapsskillnad blivit anhängig efter 1.1.1988, behövs den andra makens samtycke för säljning av en bostadsaktie som använts som makarnas gemensamma hem. Det nämnda samtycket behövs fram till att laga kraft vunnit avvittring ägt rum, oberoende av om man har eller inte har giftorätt i egendomen.

Samtycke behövs av en part som lever i ett registrerat parförhållande.

Samtycke av en sambo är inte nödvändigt.

4. samtycke av efterlevande make

Om förmedlingsobjektet är en bostad som ensamt stått i den avlidna makens namn och varit avsedd att huvudsakligen användas som makarnas gemensamma hem, behövs ett skriftligt samtycke av den efterlevande maken för affären. Samtycke fordras fram till att laga kraft vunnit avvittring har ägt rum.

Det går att ge ett fritt formulerat samtycke för överlåtelse av bostadsaktier. Det rekommenderas dock att samtycket alltid ges skriftligen.

5. samtycke av arvingar

Om förmedlingsobjektet är en bostad som ensamt står i änkans namn och är avsedd att huvudsakligen användas som makarnas gemensamma hem, behövs ett skriftligt samtycke av den avlidna makens arvingar och den universella testamentstagaren före affären. Samtycket fordras om maken har avlidit efter 1.1.1988.

Om maken har avlidit före 1.1.1988, kan den efterlevande maken utan samtycke sälja lös giftorättsegendom, såsom en bostadsaktie och arrenderätt jämte byggnader på denna.

Samtycke fordras fram till att laga kraft vunnen avvitrning ägt rum. Samtycket ska vara skriftligt, daterat, undertecknat och bestyrkt av två ojäviga personer

6. Renoveringsplan på lång sikt

Om bostadsaktiebolaget enligt disponentintyget har utarbetat en renoveringsplan på lång sikt eller annan motsvarande plan angående konditionen för bostadsaktiebolagets byggnader, ska förmedlingsrörelsen försöka skaffa handlingen och bekanta sig med den. Om förmedlingsrörelsen trots sina försök inte får ovan nämnda handling, ska ärendet redogöras både för uppdragsgivaren och köparen.

7. bokslutshandlingar

Förmedlingsrörelsen ska skaffa det senast fastställda bokslutet (resultaträkning, balansräkning och verksamhetsberättelse). Förmedlingsrörelsen ska bekanta sig med handlingarna och jämföra uppgifterna i dessa med uppgifterna som uppdragsgivaren lämnat samt med uppgifterna som framgår av disponentintyget och dess bilagor. Om ett nytt bokslut bekräftas efter att uppdragsavtalet ingåtts, ska förmedlingsrörelsen skaffa detta beslut.

8. budget

Förmedlingsrörelsen ska skaffa bolagets budget, om en sådan upprättats. Förmedlingsrörelsen ska bekanta sig med budgeten och jämföra uppgifterna som framgår av denna med uppgifterna som uppdragsgivaren lämnat och uppgifterna som framgår av disponentintyget och dess bilagor.

9. bolagsordning

Förmedlingsrörelsen ska skaffa bolagsordningen och jämföra uppgifterna som framgår av denna med uppgifterna som uppdragsgivaren lämnat samt faktorer som kan observeras på objektet. Förmedlingsrörelsen ska speciellt fästa vikt vid en eventuell inlösningsklausul och redogöra dess betydelse för affärsparterna. Förmedlingsrörelsen ska också med hjälp av bolagsordningen utreda vad som fastställs om fördelningen av underhållsansvaret mellan aktieägaren och bostadsaktiebolaget. Om underhållsansvaret mellan delägaren och bolaget avviker från underhållsansvaret enligt 78 § i lagen om bostadsaktiebolag, ska förmedlingsrörelsen redogöra ärendet och dess betydelse för affärsparterna. Om gårdsområden, skyddstak för bilar eller andra motsvarande utrymmen enligt bolagsordningen inte är i aktieägarens besittning, ska förmedlingsrörelsen redogöra detta och dess betydelse för affärsparterna.

10. andra avtal

Förmedlingsrörelsen ska fråga av uppdragsgivaren om man till någon del förfar på ett sätt som avviker från bolagsordningen till följd av andra eventuella delägaravtal som utarbetats i bolaget eller praxis som etablerat sig med delägarnas samtycke. Förmedlingsrörelsen ska också fästa affärsparternas uppmärksamhet vid att bolagsstämman även kan ha fattat andra beslut som avviker från bolagsordningen eller sådana beslut som inte avviker från bolagsordningen, men inte framgår av bolagsordningen. Förmedlingsrörelsen ska fästa affärsparternas uppmärksamhet vid problem som sådana andra avtal och annan praxis eventuellt orsakar.

11. planritning över bostaden

Förmedlingsrörelsen ska skaffa en planritning över bostaden. I vanliga fall får man på begäran ritningen av disponenten eller styrelsens ordförande. Om förmedlingsrörelsen inte får planritningen av dessa, ska den skaffa ritningen från byggnadstillsynsmyndigheten. Om förmedlingsrörelsen trots försöken inte får en planritning som motsvarar objektet av ovan nämnda parter, ska en sådan utarbetas. I sådana fall ska förmedlingsrörelsen tydligt framföra till köparen att ritningen inte baserar sig på officiella ritningar. Syftet med planritningen är att klargöra bostadens nuvarande rumsfördelning.

12. planläggningsuppgifter

Utgångspunkten är att förmedlingsrörelsen alltid ska klargöra planläggningssituationen för bostadsområdet. Om det finns en fastställd stadsplan för området och det inte finns anhängiga planändringar, räcker det med information om planläggningen och planläggningsmyndigheten för områden som är färdigbyggda. Om det är frågan om ett delvis obebyggt område ska förmedlingsrörelsen ge information om planens påverkan, skaffa ett planutdrag och klargöra betydelsen av dessa för affärsparterna. Förmedlingsrörelsen ska också ge information om anhängiga planändringar, byggnadsbestånd som strider mot den gällande planen samt outnyttjad byggnadsrätt, om ovan nämnda uppgifter kan inverka på köpbeslutet.

13. hyresavtal för bostadslägenhet

Om bostaden är uthyrd då parterna ingår uppdragsavtal, ska förmedlingsrörelsen begära att få hyresavtalet, ge köparen information om avtalets innehåll och klargöra läget för hyresgarantin. Förmedlingsrörelsen ska dessutom utreda om bostaden säljs som uthyrd eller ledig. Förmedlingsrörelsen ska också utreda när hyresavtalet upphör och om kunden sagt upp hyresgästen från den uthyrda bostaden enligt lagen om hyra av bostadslägenhet. Förmedlingsrörelsen har skäl att komma ihåg att det är möjligt att bostaden, trots uppsägningen, inte blir ledig när uppsägningstiden upphör.

14. uppgifter om pantsättning

Om aktiebrevet är pantsatta som säkerhet för ett lån, ska förmedlingsrörelsen utreda beloppet på pantansvaret. Förmedlingsrörelsen ska dessutom utreda i

vems besittning aktiebrevet är innan affären genomförs. Förmedlingsrörelsen ska också utreda på vilka villkor aktiebrevet kan befrias från pantsäkerheten.

Om aktiebrevet inte är pantsatt, ska förmedlingsrörelsen försäkra sig om att aktiebrevet är i uppdragsgivarens besittning och att denne är berättigad att överföra aktiebrevet vid försäljning.

15. energicertifikat och andra motsvarande intyg

Om det finns ett energicertifikat eller konditionsintyg över bostadsbolaget, ska förmedlingsrörelsen skaffa ett sådant. Dessutom ska förmedlingsrörelsen skaffa andra eventuella handlingar, vilkas behov framgår då utredningen framskrider.

16. handlingar om nyproduktion

Förmedlingsrörelsen ska skydda intressena för köpare av bostäder som är till salu under byggnadsfasen med skyddsbestämmelserna i 2 kap i lagen om bostadshandel (RS-objekt). Vid marknadsföring av nyproduktion är utgångspunkten att förmedlingsrörelsen förutom ovan nämnda handlingar ska skaffa centrala RS-handlingar enligt förordningen om bostadsköp (skyddsdocument). I fråga om icke-RS-objekt (nya färdiga bostäder) ska förmedlingsrörelsen på liknande sätt skaffa motsvarande handlingar, såsom ekonomiplan eller budget, arbetsbeskrivning, byggnadsritningar, handlingar om fastigheten som bolaget äger samt ett intyg över insolvensförsäkring.

17. särskild utredningsskyldighet

Om förmedlingsrörelsen efter synen, intervjun med köparen och efter att ha skaffat handlingarna har skäl att betvivla uppgifternas riktighet, ska förmedlingsrörelsen, om möjligt, utreda de lämnade uppgifternas riktighet. Om en uppgift visar sig vara felaktig ska den korrigeras innan köparen bestämmer sig för att lämna ett köpanbud. Om det inte går att utreda uppgifternas riktighet utan skäligt besvär, ska förmedlingsrörelsen redogöra ärendet och dess betydelse för affärsparterna.

3.5.4.1.1. Andra utredningar

3.5.4.1.1.1. Utredning av arealen

Enligt förordningen om uppgifter som skall lämnas vid marknadsföring av bostäder ska förmedlingsrörelsen i sin marknadsföring ange bostadens areal specificerad enligt bostadsutrymmen och övriga utrymmen. Till följd av detta ska förmedlingsrörelsen försöka utreda arealen på bostadsutrymmena och de övriga utrymmena.

För att beräkna arealen på bostadsutrymmen kan man i praktiken tillämpa det SFS 5139-standardens systemet för beräkning av lägenhetsareal (Fastighetsförvaltningsblad XO-00085). Arealer som angetts i bolagsordningen för bostadsbolag som grundats före 1.1.1992 motsvarar nödvändigtvis inte en lägenhetsareal av SFS 5139-standard. Om förmedlingsrörelsen betvivlar arealen på bostadsutrymmena, ska förmedlingsrörelsen rekommendera uppdragsgivaren att låta utföra en kontrollmätning av objektets areal redan när uppdraget utförs.

I broschyren ska förmedlingsrörelsen tydligt framföra fördelningen av utrymmena i bostadsutrymmen och övriga utrymmen, t.ex. enligt följande:

Bostadsutrymmen x m², inbegriper 2 boningsrum, kök, bastu och badrum.
Övriga utrymmen y m², inbegriper hobbyrum och brasrum i den nedre våningen och 2 rum i den övre våningen.

Om arealen på bostaden inte har kontrollmätts, ska förmedlingsrörelsen omnämna osäkerheten som råder kring arealuppgifterna i broschyren, t.ex. enligt följande:

”Arealen på bostaden är enligt uppgifterna i bolagsordningen, disponentintyget och som säljaren lämnat (om säljaren lämnat uppgifter om arealen) x m². I fråga om objekt av denna ålder kan ovan nämnda areal som mätts med byggnadsfasens metoder avsevärt avvika från arealen enligt moderna mätningsmetoder och standarder. Bostadens verkliga areal kan alltså vara större eller mindre än arealen som anges i bolagsordningen, disponentintyget och broschyren”.

3.5.4.1.1.2. Utförda ändringsarbeten på objektet

Om det av handlingen eller på annat sätt framkommer att ändringsarbeten har utförts på objektet, på åtgärd av delägaren eller någon annan, ska förmedlingsrörelsen utreda vem som utfört dessa arbeten, om man meddelat om dessa till bolaget och om nödvändiga lov har ansökts för dessa. Förmedlingsrörelsen ska i sådana fall närmare fråga av uppdragsgivaren till vilken del ändringsarbeten har utförts, dvs. om vissa utrymmen förnyats helt eller delvis.

Om förmedlingsrörelsen trots sina försök inte får ovan nämnda handling, ska ärendet och dess betydelse redogöras både för uppdragsgivaren och säljaren. Även om man ansökt om lov, ska förmedlingsrörelsen ändå fästa köparens uppmärksamhet vid att bolaget inte trots detta svarar för tilläggskostnader som eventuellt föranleds av ändringar som utförts i en bostad som är i delägarens besittning.

Om det under skötseln av uppdraget framkommer att det har utförts reparations- eller ändringsarbeten som eventuellt inverkat på konstruktionen och man inte får en handling som utreder detta (t.ex. entreprenadavtal o.d.), är förmedlingsrörelsen på basis av sin yrkesplikt skyldig att meddela om ärendet och dess betydelse för affärsparterna.

3.5.4.2. Små bostadsaktiebolag

Med små bostadsaktiebolag avses i dessa instruktioner bolag med högst fyra bostäder. I fråga om små bostadsaktiebolag ska förmedlingsrörelsen, förutom ovan nämnda handlingar, skaffa lagfartsbevis, gravationsbevis och fastighetsregisterutdrag över fastigheten som bolaget äger samt utreda vem som har pantbrev i sin besittning.

I fråga om små bostadsaktiebolag ska förmedlingsrörelsen fästa vikt vid bolagets ägararrangemang. Om bolaget inte äger marken är affären säker endast om bolaget har en tillräcklig lång arrenderätt på marken och rätten har skrivits in i fastigheten med främsta företrädare.

Om det har utförts ändringsarbeten på bolagets byggnader, ska förmedlingsrörelsen utreda dess tillståndsplikt (dvs. har nödvändiga lov ansökts och beviljats, har ändringarna godkänts i slutgranskningen).

Förmedlingsrörelsen ska också utreda bolagets ekonomiska situation. Om bokslutshandlingarna inte är tillgängliga, ska förmedlingsrörelsen uppmana uppdragsgivaren att utreda frågan och meddela om riskerna ifall denne försummar att sköta om detta.

Förmedlingsrörelsen ska också fästa särskild vikt vid att besittningsområdena är fastställda i bolagsordningen och vad som fastställts om fördelningen av underhållsskyldigheten i bolagsordningen.

3.5.4.3. Fastigheter

3.5.4.3.1. Handlingar som ska skaffas

Förmedlingsrörelsen ska skaffa nedan uppräknade handlingar om fastigheten innan marknadsföringen påbörjas. Förmedlingsrörelsen ska omsorgsfullt bekanta sig med handlingarna. Om förmedlingsrörelsen har skäl att betvivla att uppgifterna som framgår av handlingarna är bristfälliga eller felaktiga, är förmedlingsrörelsen skyldig att försäkra sig om uppgifternas riktighet. Om det efter utredningsförsöken fortfarande råder osäkerhet kring någon uppgift som framgår av handlingarna ska förmedlingsrörelsen redogöra ärendet för affärsparterna.

1. lagfartsbevis

Förmedlingsrörelsen ska utreda fastighetens ägare, vilket i allmänhet framgår av lagfartsbeviset. Enligt god förmedlingssed får lagfartsbeviset vara högst 3 månader gammalt när förmedlingsrörelsen utför uppdraget.

Förmedlingsrörelsen ska dessutom skaffa ett nytt lagfartsbevis per affärsdagen. Om det inte framgår av lagfartsbeviset att uppdragsgivaren har äganderätt, ska förmedlingsrörelsen skaffa en utredning om att säljaren har äganderätt (kopia av t.ex. köpebrev, testamente, avvittrings- eller arvskifteshandlingar).

2. fastighetsregisterutdrag/utskrift från fastighetsdatasystemet med motsvarande uppgifter

Fastighetsrörelsen ska också skaffa ett fastighetsregisterutdrag eller en utskrift från fastighetsdatasystemet med motsvarande uppgifter innan marknadsföringen påbörjas samt ett nytt fastighetsregisterutdrag per affärsdagen. Enligt god förmedlingssed får fastighetsregisterutdraget vara högst 3 månader gammalt när förmedlingsrörelsen utför uppdraget.

Uppgifterna ska dessutom uppdateras per affärsdagen.

I fråga om fastighetsregisterutdraget ska fastighetsrörelsen ägna uppmärksamhet åt servitut på fastigheten och rättigheter som grundats till förmån för fastigheten. Om uppgifterna som framgår av utdraget är motstridiga i förhållande till uppgifterna som uppdragsgivaren lämnat eller som framgår av handlingarna, ska förmedlingsrörelsen kontakta den registeransvariga (lantmäteriverket/stadens motsvarande verk) och försöka utreda frågan. Alla servitut på fastigheten framgår nödvändigtvis inte av

fastighetsregisterutdraget. Om sådana framgår på basis av uppgifterna som uppdragsgivaren lämnat, ska förmedlingsrörelsen också skaffa en utredning om dessa.

3. gravationsbevis

Förmedlingsrörelsen ska skaffa ett gravationsbevis innan marknadsföringen påbörjas och ett nytt gravationsbevis per affärsdagen. Gravationsbeviset får enligt god förmedlingssed vara högst 3 månader gammalt när förmedlingsrörelsen utför uppdraget.

Förmedlingsrörelsen ska med hjälp av gravationsbeviset utreda besvär som belastar fastigheten, såsom inteckningar som har fastställts i fastigheten (pantbrev). Om pantbrev har pantsatts som säkerhet för ett lån, ska förmedlingsrörelsen utreda beloppet på pantansvaret. Före affären ska förmedlingsrörelsen också utreda vem som har pantbrev i sin besittning. Förmedlingsrörelsen ska också utreda på vilka villkor pantbrev kan befrias från pantansvaret.

Om pantbrev inte är pantsatta, ska förmedlingsrörelsen försäkra sig om att de är i uppdragsgivarens besittning.

4. samtycke av maken

Om förmedlingsobjektet är en fastighet eller en arrenderätt jämte byggnader, som uppdragsgivaren ensam äger och är avsedd att huvudsakligen användas som makarnas gemensamma hem, behöver han makens samtycke för affären. Om samtycket ges i köpebrevet för fastigheten räcker det med att köpvittnet fungerar som ensamt vittne.

Ett separat samtycke ska vara skriftligt, daterat, undertecknat och bestyrkt av två ojäviga personer.

Samtycke behövs av en part som lever i ett registrerat parförhållande.

Om en äktenskapsskillnad blivit anhängig före 1.1.1988, behövs makens samtycke för överlåtelse av all fast giftorättsegendom.

Om en äktenskapsskillnad blivit anhängig efter 1.1.1988, behövs makens samtycke endast för överlåtelse av en fastighet som använts som makarnas gemensamma hem.

Samtycket är nödvändigt fram till att laga kraft vunnit avvittring ägt rum, oberoende av om det är frågan om giftorättsegendom eller inte. Dessutom fordrar en del av tingsrätterna en utredning om att skilsmässan eller upplösningen av ett registrerat parförhållande är lagenlig.

Samtycke av en sambo är inte nödvändigt.

5. samtycke av efterlevande part

Om förmedlingsobjektet är en fastighet eller en arrenderätt jämte byggnader som ensamt står i en den avlidna makens namn och är avsedd att huvudsakligen användas som makarnas gemensamma hem, behövs ett skriftligt samtycke av den efterlevande parten för affären. Samtycket är nödvändigt fram till att laga kraft vunnit avvittring ägt rum.

6. samtycke av arvingar

Om maken har avlidit före 1.1.1988, behövs ett skriftligt samtycke av de gemensamma bröstarvingarna eller den universella testamentstagaren för överlåtelse av all fast giftorättsegendom.

Om maken har avlidit efter 1.1.1988, behövs ett samtycke av den avlidnas arvinge och den universella testamentstagaren innan försäljningen av en fastighet som använts som makarnas gemensamma hem.

Samtycke fordras fram till att laga kraft vunnit avvittring ägt rum. Samtycket ska vara skriftligt, daterat, undertecknat och bestyrkt av två ojäviga personer.

7. planritning (för byggnad som är avsedd för bostadsbruk)

Förmedlingsrörelsen ska skaffa en planritning över en byggnad som är avsedd för bostadsbruk. Om uppdragsgivaren inte har en planritning, ska förmedlingsrörelsen skaffa en sådan från byggnadstillsynsmyndigheten. Om förmedlingsrörelsen trots försöken inte får en planritning som motsvarar objektet av ovan nämnda myndighet, ska en sådan utarbetas. I sådana fall ska förmedlingsrörelsen tydligt redogöra för köparen att ritningen inte baserar sig på officiella ritningar. Syftet med planritningen är att utreda bostadens nuvarande rumsfördelning.

8. kartor

Förmedlingsrörelsen ska skaffa en karta över fastigheten till salu, av vilken objektets läge framgår, så att köparen kan bilda sig en uppfattning om objektet.

Förmedlingsrörelsen ska skaffa kartan ur fastighetsregistret. Utöver objektets läge, ska den vara en sådan att gränserna och eventuella servitut som är antecknade i kartan framgår. En sådan karta över områden inom ett detaljplaneområde är t.ex. en klyvningskarta och en tomtkarta för områden utanför ett detaljplaneområde.

9. uppgifter om planläggningen/planläggningsbestämmelser/kommunens byggnadsordning

I fråga om detaljplaneområden ska förmedlingsrörelsen skaffa planläggningen inklusive bestämmelser (detaljplan eller generalplan). Om objektet för uppdragsgivningen är en fastighet som finns utanför ett detaljplaneområde, ska förmedlingsrörelsen skaffa ett utdrag ur generalplanläggningen eller landskapsplanen inklusive bestämmelser. Om fastigheten till salu finns på ett område med bindande tomtindelning och fastigheten inte har antecknats som

tomt i fastighetsregistret, ska förmedlingsrörelsen redogöra ärendets betydelse för affärsparterna.

Förmedlingsrörelsen ska skaffa den senaste planläggningsöversikten och omsorgsfullt bekanta sig med den.

Förmedlingsrörelsen ska försäkra sig om att fastighetens planenliga gräns går på samma ställe som det har antecknats i kartan man skaffat. Förmedlingsrörelsen ska fästa vikt vid de gränser som formats på fastigheten i praktiken (t.ex. en häck).

I fråga om fastigheter inom ett detaljplaneområde ska förmedlingsrörelsen utreda en eventuell inlösning/reservation för inlösning av ett gatuområde och dess eventuella inverkan på bygge och den kvarvarande mängden byggrätt.

10. ledningskartor

Förmedlingsrörelsen ska skaffa en ledningskarta åtminstone om köparen har för avsikt att bygga på affärsobjektet eller om han meddelar att han avser använda den återstående byggrätten på fastigheten.

Förmedlingsrörelsen ska redogöra för affärsparterna att ledningskartorna inte nödvändigtvis motsvarar den faktiska situationen.

I fråga om oanvänd byggrätt ska förmedlingsrörelsen i mån av möjlighet försäkra sig om att den oanvända byggrätten faktiskt kan utnyttjas. Till detta hör bl.a. att förvissa sig om på vilka ställen ledningarna till grannfastigheten eller vederbörande fastighet går.

11. byggnadslovshandlingar

Förmedlingsrörelsen ska be uppdragsgivaren att överlämna byggnadslovshandlingarna inklusive protokollet över slutgranskningen. Om förmedlingsrörelsen inte får handlingarna av uppdragsgivaren, ska förmedlingsrörelsen skaffa dessa från byggnadstillsynsmyndigheten. Om man inte heller får handlingarna från de kommunala myndigheterna, ska ärendet och dess betydelse redogöras för affärsparterna.

Förmedlingsrörelsen ska med hjälp av byggnadslovshandlingarna granska att alla byggnader har behövliga lov och att användningssyftet för byggnaderna motsvarar de användningssyften som är fastställda i byggnadslovshandlingarna.

12. byggnadslovshandlingar om eventuella ändringar

Om det av handlingarna eller på annat sätt framgår att säljaren eller någon har utfört ändringsarbeten på en byggnad som finns på fastigheten, ska förmedlingsrörelsen utreda vem som utfört dessa arbeten, om man ansökt om nödvändiga lov och om dessa beviljats. Dessutom ska förmedlingsrörelsen utreda om ändringarna har godkänts i slutgranskningen. Förmedlingsrörelsen ska i sådana fall närmare fråga av uppdragsgivaren till vilken del ändringsarbeten har utförts, dvs. om vissa utrymmen förnyats helt eller delvis.

Om förmedlingsrörelsen trots sina försök inte får utredningen eller ovan nämnda handling, ska ärendet och dess betydelse redogöras för både uppdragsgivaren och köparen.

13. uppgifter om pantsättning

Förmedlingsrörelsen ska utreda pantbrevens läge och beloppet på lånet de står som säkerhet för.

14. oljecisterner

Förmedlingsrörelsen ska fråga av uppdragsgivaren om oljecisternen som finns på fastigheten har granskats och när detta har gjorts. Om den inte har granskats enligt gällande bestämmelser, ska förmedlingsrörelsen redogöra ärendet för affärsparterna.

15. hyresavtal

Om affärsobjektet är en arrenderätt och en byggnad som finns på denna, ska förmedlingsrörelsen skaffa arrendeavtalet för affärsobjektet, ett intyg över arrenderätten och ett gravationsbevis för både fastigheten och arrenderätten.

Förmedlingsrörelsen ska speciellt ägna uppmärksamhet åt när arrendeavtalet upphör och på vilka villkor det upphör.

Förmedlingsrörelsen ska också granska om arrendeavtalet omfattar ett villkor om att arrendatorn är betalningsskyldig för förfallna arrendeavgifter. Villkoret är i allmänt bruk i kommunernas avtalsmodeller för arrenderätt för bostadsområden:

"Arrendatorn är skyldig att också betala de förfallna arrendeavgifter jämte dröjsmålsränta som föregående arrendator eller arrendatorer har försummat att betala, dock inte för en längre tid än tre (3) år. "

Om ovan nämnda villkor ingår i avtalet, ska förmedlingsrörelsen redogöra ärendet och dess betydelse för affärsparterna. Förmedlingsrörelsen ska i sådana fall dessutom fråga av fastighetsägaren om arrenderätten belastas av obetalda arrendeavgifter.

Förmedlingsrörelsen ska också fästa uppmärksamhet vid att det kan finnas ett villkor i kommunens avtalsmodell enligt vilket den nya arrendatorn är skyldig att anmäla överlåtelsen av arrenderätten till hyresvärden inom en utsatt tid efter att överlåtelsen ägt rum. Om ett sådant villkor ingår i arrendeavtalet, ska förmedlingsrörelsen fästa köparens uppmärksamhet vid anmälningsskyldigheten.

16. eventuellt energicertifikat

Om det fordras ett energicertifikat för objektet ska förmedlingsrörelsen be uppdragsgivaren att ge ett energicertifikat enligt modellen som föreskrivs i förordningen om energicertifikat för byggnader. Om uppdragsgivaren inte

förfogar över ett certifikat, ska förmedlingsrörelsen uppmana uppdragsgivaren att skaffa ett sådant. Om det inte har utfärdats ett energicertifikat för objektet, ska förmedlingsrörelsen redogöra ärendets betydelse för affärsparterna.

17. vattentjänster

Förmedlingsrörelsen ska utreda vattenförsörjnings- och avloppssystemet på fastigheten, dvs. om det omfattar:

- en kommunal vattentjänst,
- en sammanslutning såsom ett vattenandelslag,
- en gemensam brunn som man delar med någon eller
- en egen brun (har en annan fastighet eventuellt användningsrätt) och i så fall vilken slags brunn (t.ex. borrbrunn).

Förmedlingsrörelsen ska be uppdragsgivaren att lämna uppgifter om kvaliteten på brunnsvattnet, dess tillräcklighet och brunns läge samt försäkra sig om att den finns på fastigheten till salu. Om brunnen inte är placerad på området som tillhör fastigheten till salu ska förmedlingsrörelsen redogöra för ärendet och dess betydelse samt grunderna för användningsrätten till brunnen.

Förmedlingsrörelsen ska dessutom utreda om det eventuellt finns en anslutning till ett vattenandelslag.

18. planering, utredning, användnings- och underhållsinstruktioner angående avloppssystemet

Om fastigheten inte omfattas av vattentjänstverkets avloppsnät, ska förmedlingsrörelsen och uppdragsgivaren gå igenom hur behandlingen av fastighetens avloppsvatten är ordnad. Förmedlingsrörelsen ska be uppdragsgivaren att ge en utredning, plan samt användnings- och underhållsinstruktioner angående avloppssystemet. Om sådana inte finns, ska förmedlingsrörelsen redogöra för handlingarnas betydelse och åtgärder som den s.k. avloppsförordningen kräver (www.jatevesi.fi). Förmedlingsrörelsen ska granska slamavskiljarens och infiltrationsbäddens läge och kontrollera att de finns på fastigheten till salu.

19. eventuellt avtal om delning av besittning

Om affärsobjektet är en kvotdel, ska förmedlingsrörelsen granska av uppdragsgivaren och med hjälp av gravationsbeviset om fastighetens samägare sinsemellan ingått ett avtal om delning av besittningen av fastigheten. Om samägarna ingått ett avtal om delning av besittning, ska förmedlingsrörelsen skaffa avtalet och bekanta sig med det. Förmedlingsrörelsen ska redogöra avtalet, dess betydelse och registreringen för affärsparterna.

20. övriga avtal

Om affärsobjektet är anknutet till något annat eventuellt avtal om användning av objektet, vilket ska överföras till köparen i samband med affären, ska förmedlingsrörelsen skaffa avtalet och bekanta sig med det.

Förmedlingsrörelsen ska redogöra avtalet och dess betydelse för affärsparterna.

3.5.4.3.2. Övriga utredningar

3.5.4.3.2.1. Anslutningsavtal

Förmedlingsrörelsen ska utreda el-, vatten- och avloppsanslutningen samt fjärrvärmeavtalet och möjligheten att överlåta dessa, i fall anslutningen överförs till köparen vid affären. Förmedlingsrörelsen ska också utreda anslutningens kapacitet. Allra viktigast är att utreda vilka anslutningar som finns på fastigheten och om kunden har betalat anslutningsavgifterna.

I fråga om egnahemshus som är nya eller i byggnadsfasen ska förmedlingsrörelsen granska om det ikraftvarande anslutningsavtalet gäller för fast boende och om anslutningen har betalats. Om anslutningsavtalet är i kraft endast under byggnadsfasen ska förmedlingsrörelsen redogöra ärendet och dess betydelse för affärsparterna. Förmedlingsrörelsen ska också försäkra sig om att anslutningen har betalats (den slutliga anslutningen).

I fråga om vattenandelslag ska förmedlingsrörelsen be uppdragsgivaren att lämna uppgifter om obetalda anslutningsavgifter o.d.

3.5.4.3.2.2. Television och dataöverföring

Förmedlingsrörelsen ska fråga av uppdragsgivaren om eventuella kabelnäts- och dataöverföringsanslutningar, på vilket sätt televisionssignalen tas emot; via kabelnätet, antenn eller parabolantenn och om fastigheten är ansluten till kabelnätet. Om uppdragsgivaren inte lämnar denna information, ska förmedlingsrörelsen redogöra ärendet för köpkandidaten.

3.5.4.3.2.3. Uppvärmningskostnader

Förmedlingsrörelsen ska be uppdragsgivaren att ge information om objektets uppvärmningskostnader och vid behov utreda dessa.

3.5.4.3.2.4. Tillandning

Landhöjning, uttorkade vattendrag och sänkt vattenyta leder till att strandlinjen förflyttar sig och därmed till att ett nytt landområde uppkommer mellan strandlinjen och vattenlinjen, dvs. s.k. tillandning. Tillandningen hör i allmänhet till vattenområdets ägare.

Förmedlingsrörelsen ska utreda om det eventuellt förekommer tillandning på fastighetens mark. Om det finns tillandning på fastigheten, ska förmedlingsrörelsen redogöra ärendets vikt för säljaren och köparen.

3.5.4.3.2.5. Utredningar om objektets kondition

Såsom det tidigare konstaterats (sidan 16) ska förmedlingsrörelsen, när den utför uppdraget, ge uppdragsgivaren information om möjligheten att utföra en konditionsgranskning av objektet. Uppdragsgivaren bestämmer dock om den ska utföras. Om säljaren inte har gett ett uppdrag om att utföra konditionsgranskning, ska ärendet

redogöras för köparen. Samtidigt ska förmedlingsrörelsen redogöra för köparen om möjligheten att med säljarens samtycke utföra en konditionsgranskning av objektet. Det är förenligt med god förmedlingssed att förmedlingsrörelsen, vid situationer där det är nödvändigt att utföra en konditionsgranskning av objektet, rekommenderar att konditionsgranskningen utförs enligt instruktionerna i VVS-kartoteket och Fastighetsförvaltningsbladen. Dessa har utfärdats för konditionsgranskning av bostäder (instruktioner för beställare: Fastighetsförvaltningsblad 90-00393, VVS 01-10413, instruktioner om utförande: Fastighetsförvaltningsblad 90-00394, VVS 01-10414 och beställningsavtal: Fastighetsförvaltningsblad 90023).

Förmedlingsrörelsen ska fästa säljarens uppmärksamhet vid att rapporten över konditionsgranskningen inte nödvändigtvis befriar säljaren från ansvar för alla fel.

Om parterna har avtalat om konditionsgranskning i köpanbudet som lämnats på objektet ska förmedlingsrörelsen sköta om att ordna granskningen. Förmedlingsrörelsens representant ska i mån av möjlighet vara på plats under konditionsgranskningen. Förmedlingsrörelsen ska omsorgsfullt bekanta sig med rapporten över konditionsgranskningen och gå igenom den till nödvändiga delar med uppdragsgivaren. När förmedlingsrörelsen utfärdar broschyrer och köpebrev ska också faktorer som framkommit av rapporten över konditionsgranskningen beaktas.

Förmedlingsrörelsen ska också se till att parterna får rapporten över konditionsgranskningen i tillräckligt god tid för att kunna bekanta sig med den (närmare information om uppgiftsskyldigheten om utredning av objektets kondition på sidan 37).

Förmedlingsrörelsen ska känna till bl.a. följande metoder och termer om utredning av byggnadens kondition:

En konditionsbedömning är en undersökning av byggnadens strukturella kondition. En konditionsbedömning baserar sig på observationer med blotta ögat. Inga konstruktioner söndras.

En konditionsundersökning är en noggrannare undersökning än en konditionsbedömning, under vilken man fördjupar sig i konditionen av någon del av byggnaden genom att söndra konstruktioner eller att använda metoder som är grundligare än att observera med blotta ögat.

En konditionsgranskning är en bedömning av den byggnadstekniska konditionen. Bedömningen görs i regel med organoleptiska observationer utan att använda metoder som söndrar konstruktioner. Tekniska mätanordningar används som hjälpmedel. I fråga om konditionsgranskning har innehållet, utförandesättet och rapporteringen fastställts ur konsumentens synvinkel i instruktionerna för beställare och i instruktionerna om utförande.

Med en fuktmätning undersöks orsakerna till och omfattningen på eventuella enskilda skador eller problem genom att mäta fuktigheten i konstruktionerna med en ytmätning, dock utan att söndra konstruktioner.

3.5.4.3.2.6 Utredning av arealen

Markarealen

Förmedlingsrörelsen ska utreda arealen på fastighetens markyta, vilken framgår av handlingarna som förmedlingsrörelsen ska skaffa, såsom fastighetsregisterutdraget eller kartorna. Förmedlingsrörelsen ska dock fästa vikt vid att det kan finnas ansevärla fel i uppgifter som är antecknade i fastighetsregistret innan fastighetsregisterlagen trädde i kraft 1.7.1985.

Bostadsbyggnad

Enligt förordningen om uppgifter som skall lämnas vid marknadsföring av bostäder ska förmedlingsrörelsen i marknadsföringen ange arealen på bostadsbyggnaden specificerat enligt bostadsutrymmen och övriga utrymmen. Till följd av detta ska förmedlingsrörelsen sträva efter att utreda arealen på bostadsutrymmena och de övriga utrymmena.

För att beräkna arealen på bostadsutrymmen i egnahemshus kan förmedlingsrörelsen i praktiken tillämpa det SFS 5139-standardens systemet för beräkning av lägenhetsareal (Fastighetsförvaltningsblad XO-00085).

Det är allra tillförlitligast att utreda uppgifter om arealen på bostadsbyggnader genom godkända byggnadslovsritningar. Arealen på bostadsutrymmena eller lägenheten framgår dock inte nödvändigtvis av dessa ritningar. Egnahemsfastigheter är inte heller alltid byggda enligt de beviljade tillstånden. Renoveringar i efterhand kan också ha ändrat på arealen. Endast uppdragsgivaren kan lämna uppgifter om detta till förmedlingsrörelsen. Om det finns minsta möjliga orsak att betvivla arealen på bostadsbyggnaden finns det skäl att granska arealuppgifter t.ex. genom att mäta arealen. Ett alternativt förfaringsätt kan vara att i broschyrerna, köpebrevet och de andra skriftliga handlingarna som förmedlingsrörelsen utfärdar och överlåter till köparen, betona att arealen kan vara mindre än man angett. Förmedlingsrörelsen ska dock fästa uppmärksamhet vid att detta ändå inte alltid befriar säljaren eller förmedlaren från felansvar gentemot köparen.

Förmedlingsrörelsen ska speciellt fästa vikt vid om det finns sådana utrymmen som inte räknas som bostadsutrymmen i boningsanvändning i byggnaden.

I föreskrifterna om bostadsplanering i Finlands byggbestämmelsesamling G 1 definieras bl.a. bostadsrum. Bostadsrummets rumsyta ska alltid vara minst 7 m². Till rumsytan räknas inte en del av ett utrymme som är lägre än 1 600 mm och rumshöjden i småhus ska vara minst 2 400 mm. En mindre del av ett bostadsrum kan vara lägre än vad som angetts ovan, dock inte lägre än 2 200 mm. Då rummets innertak inte är horisontellt bestäms rumshöjden som lika med medelhöjden inom rumsytan. Bostadsrum ska ha fönster vars ljusöppning är minst 1/10 av rumsytan. Ett rum som inte uppfyller ovan nämnda kriterier definieras inte som bostadsrum.

Förmedlingsrörelsen ska i broschyren tydligt framföra fördelningen av utrymmen i bostadsutrymmen och övriga utrymmen, t.ex. enligt följande:

Bostadsutrymmen x m², inbegriper 3 bostadsrum, kök, bastu och badrum.
Övriga utrymmen y m², inbegriper ett hobbyrum och ett brasrum i nedre våningen samt 2 rum i övre våningen.

Om man inte har utfört en kontrollmätning av arealen på bostadsbyggnadens bostadsyttrymmen, ska förmedlingsrörelsen i broschyren tydligt omnämna osäkerheten som råder kring arealuppgifterna.

3.5.4.3.2.7. Vägförbindelse till fastigheten

Om vägförbindelsen till fastigheten är ordnad via en annan fastighet, ska förmedlingsrörelsen jämföra vägförbindelsens läge i terrängen med läget som är antecknat i förrättningskartan. Om dessa avviker från varandra, ska förmedlingsrörelsen redogöra ärendets betydelse för affärsparterna. Förmedlingsrörelsen ska också utreda om rätten till att använda vägförbindelsen baserar sig på ett servitut eller ett avtal.

Om vägförbindelsen till fastigheten är ordnad via en enskild väg enligt lagen om enskilda vägar, ska förmedlingsrörelsen i sådana fall utreda om någon begränsning eller avgift anknyter sig till användningen av vägen.

3.5.4.3.2.8. Kommunens förköpsrätt

Kommunen kan ha förköpsrätt på en fastighetsaffär som genomförs på dess område. Förmedlingsrörelsen ska redogöra innebörden och betydelsen av kommunens förköpsrätt både för uppdragsgivaren och köpkandidaterna. Kommunen har inte förköpsrätt om arealen på fastigheten till salu är högst 5 000 m² och högst 3 000 m² i Helsingfors, Vanda, Esbo och Grankulla. Kommunen har också förköpsrätt om man säljer olika fastigheter med samma köpebrev eller andra överlåtelse, vilket ska anses som en och samma affär, och fastigheterna tillsammans bildar en helhet som är större än ovan nämnda helheter.

Kommunen har rätt att använda sin förköpsrätt oberoende av arealen på fastigheten till salu om den sålda fastigheten finns på ett i markanvändnings- och bygglagen avsett utvecklingsområde.

3.5.4.4. Parter som ger tilläggsuppgifter

Förutom synen, intervjun med säljaren och att skaffa handlingar ska förmedlingsrörelsen vid behov vara i kontakt med följande parter:

- kommunens byggnadstillsynsmyndighet
- lantmäteriverket
- skogsvårdsföreningarna
- magistraterna
- handelsregistermyndigheten (för att skaffa handelsregisterutdrag eller bolagsordning)
- utsökningsmyndigheten
- banken (försäkringsärenden)
- elverket (anslutningspriset o.d.)
- kommunala myndigheter (info om tjänsterna, vatten-, avlopps- och planlägningsärenden)

Om förmedlingsrörelsen efter att ha skaffat handlingar, förrättat synen och intervjuat säljaren till någon del har skäl att betvivla de lämnade uppgifternas riktighet, ska förmedlingsrörelsen utreda de lämnade uppgifternas riktighet (särskild redogörelseskyldighet).

4. MARKNADSFÖRING AV OBJEKTET

Förmedlingsrörelsen ska vid marknadsföringen av objektet och i annonseringen ange de i förordningen om uppgifter som skall lämnas vid marknadsföring av bostäder avsedda minimiuppgifter om objektet. Under visningen ska dessutom de i samma förordning avsedda handlingar och annan utredning vara tillgängliga för köparna.

Förmedlingsrörelsen ska dessutom förklara betydelsen av de centrala uppgifterna i handlingen för köparen.

4.1. Annonsering

Med annonsering avses tidningsannonsering, affischering på byråns fönster, direktmarknadsföring och internetannonsering. Alla annonseringsformer ska innehålla minimiuppgifter om objektet enligt förordningen om uppgifter som skall lämnas vid marknadsföring av bostäder.

4.2. Visning och förhandling om köp

Med visning avses ett tillfälle där en person som är intresserad av bostaden begär tilläggsuppgifter om objektet. Detta kan ske på förmedlingsrörelsens byrå eller förmedlingsobjektet. En i förordningen om bostadsmarknadsföring avsedd broschyr innehållande minimiuppgifter ska vara tillgänglig under visningen. Broschyren är en mycket viktig informationskälla för en person som planerar ett bostadsköp.

Förmedlingsrörelsen ska beakta att uppgifter som lämnas om objektet på Internet inte utgör en broschyr som sådan. På webbsidorna ska förmedlingsrörelsen tydligt klargöra om det är frågan om en broschyr eller annan informering. Om köpkandidaterna har möjlighet att få en broschyr om objektet på webbsidorna, ska förmedlingsrörelsen fästa vikt vid att broschyren också innehåller uppgifter enligt förordningen om uppgifter som skall lämnas vid marknadsföring av bostäder.

Förmedlingsrörelsen ska beakta följande saker under visningen:

1. Framlagda handlingar

Broschyren

- innehållet i broschyren ska vara förenligt med förordningen om uppgifter som skall lämnas vid marknadsföring av bostäder

I fråga om bostadsaktier, utöver broschyren

- bolagsordningen eller andelslagets eller bostadsrättsföreningens stadgar,
- bolagets bokslutshandlingar (se sidan 20),
- arbetsbeskrivning för en bostad som planeras eller är under byggnad,
- en planritning över bostaden och
- om köparens rätt att få bostaden i sin besittning förutsätter andra avtal utöver köpebrevet, avtalsmodellerna.

Förordningen om uppgifter som skall lämnas vid marknadsföring av bostäder förutsätter inte att disponentintyget är tillgängligt under visningen, men att det finns disponibelt är i allmänhet ändamålsenligt.

I fråga om fastigheter, utöver broschyren

- en karta och utredning över gränserna för området till salu,
- arrendeavtal för markområdet (om objektet är en byggnad på arrendejorden),
- en beskrivning av inredningen, utrustningen och ytbeläggningen för en byggnad som planeras eller är under uppförande och
- en planritning över en byggnad som säljs för bostadsbruk.

2. Förmedlingsrörelsens övervakningsskyldighet

Förmedlingsrörelsen ska sköta om övervakningen av det förevisade objektet på så sätt att inget söndras eller själs. Förmedlingsrörelsen är ansvarig gentemot uppdragsgivaren ifall den försummar övervakningen.

3. Husdjur vid objektet

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

4. Personer som utför visningen av objektet

Anställda vid förmedlingsrörelsen får utföra visningen av objektet till salu enligt det som avtalats med uppdragsgivaren. En tjänsteman från kreditinstitutet (banken) får inte utföra visningen av objekt till salu på förmedlingsrörelsens vägnar. På motsvarande sätt får inte fastighetsförmedlaren fungera som finansinstitutets ombud t.ex. vid förhandling om kreditgivning.

5. Att bekanta sig med övriga utrymmen (källare, vind o.d.)

Under den allmänna visningen är det inte utan särskild orsak nödvändigt att förevisa källaren eller motsvarande utrymmen. Förmedlingsrörelsen ska dock ge köparen möjlighet att bekanta sig med dessa utrymmen innan denne fattar köpbeslutet.

6. Visning av objektets gränser/s.k. naturliga gränser

Om gränserna för objektet till salu avviker från de naturliga gränserna, ska förmedlingsrörelsen förevisa gränsernas riktiga läge. Om t.ex. en hagtornshäck som begränsar gårdsområdet inte finns på gränsen för objektet till salu, ska förmedlingsrörelsen fästa affärsparternas uppmärksamhet vid ärendet.

7. Uthyrat objekt

Om bostaden som är föremål för köpuppdraget är uthyrt, ska man avtala om visningen med den aktuella hyresgästen i förhand enligt det som anvisningarna om god hyressed¹ förutsätter.

¹¹ Finlands Fastighetsförbund rf, Hyresvärdarna i Finland rf, Hyresgästernas centralförbund rf och Fastighetsägarna och Byggherrarna i Finland RAKLI Rf har i samarbete upprättat anvisningar om god hyressed vid uthyrning av bostäder. Anvisningarna kan läsas i sin helhet bl.a. på Hyresgästernas Centralförbund rf:s webbsidor på adressen www.vuokralaistenkeskusliitto.fi och på Hyresvärdarna i Finland rf:s webbsidor på adressen www.suomenvuokranantajat.fi.

Enligt anvisningarna om god hyressed som utskottet utfärdat ska man förevisa objektet för den nya hyresgästkandidaten på så sätt att man tar hänsyn till att tidpunkten och utförandeformen är rimlig för båda parter. Förmedlingsrörelsen ska i sådana fall beakta att förmedlingsobjektet är hyresgästens hem.

Förmedlingsrörelsen ska komma överens om fotograferingen av bostaden med hyresgästen. Också i detta fall ska förmedlingsrörelsen beakta hyresgästens privatliv. Det finns skäl att komma överens om fotograferingen med hyresgästen i god tid i förväg. På så vis kan hyresgästen själv inverka på de föremål som syns på fotografierna och i vilket skick bostaden är när den fotograferas. En bebodd bostad får inte fotograferas på så vis att hyresgästens personliga föremål är synliga, om inte hyresgästen ger lov till detta. Hyresgästen får dock inte på ett orimligt sätt försvåra tillträdet till bostaden för den överenskomna visningen och fotograferingen. Om hyresgästen vägrar släppa in en fastighetsförmedlare som hyresvärden befullmäktigat att förevisa bostaden, kan förmedlingsrörelsen be om handräckning av polismyndigheten för att få tillträde till bostaden.

Förmedlingsrörelsen ska alltid beakta uppdragsgivarens önskemål vid visning av objekt.

5. FÖRFARANDE VID KÖPANBUD

5.1. Allmänt

Förmedlingsrörelsen är skyldig att redogöra köpanbudet och anknutna frågor både för uppdragsgivaren och anbudsgivaren genom att beakta båda parterns intressen.

Förmedlingsrörelsen ska ge båda affärsparter information om möjligheten att handpenningen går förlorad och att standardersättningen uppbärs samt den rättsliga effekten av dessa eventualiteter. Om förmedlingsrörelsen försummar sin upplysningsskyldighet kan den bli tvungen att ersätta den skada som orsakats anbudsgivaren eller uppdragsgivaren.

Om förmedlingsrörelsen inte har ett köpanbud med handpenning på ett objekt, ska förmedlingsrörelsen redogöra det tidigare och ännu öppna mottagna anbudet för den nya köpkandidaten. Förmedlingsrörelsen är inte skyldig att uppge det tidigare anbudets belopp och andra villkor. Förmedlingsrörelsen har ändå rätt att redogöra för ovan nämnda uppgifter.

För övrigt förfarande som är förenligt med god förmedlingssed vid köpanbud hänvisas det till utskottets instruktion från 29.8.2006 om god förmedlingssed vid dubbla anbud. Instruktionen finns att läsa på Finlands Fastighetsförmedlingsförbund rf:s webbsidor www.skvl.fi -> Asuntokaupan lakitietoa (på finska).

Förmedlingsrörelsen ska upprätta de villkor som ska tas in i köpanbudet enligt god förmedlingssed. Förmedlingsrörelsen ska upprätta en handling om köpanbuden. God förmedlingssed förutsätter att alla lämnade köp- eller motbud jämte villkor och godkännanden görs skriftligen eller dokumenteras på annat sätt om anbudet eller godkännandet har gjorts i förhållanden där möjligheten att upprätta och godkänna skriftliga

handlingar förorsakar orimligt besvär. I godkännandet ska det tydligt specificeras vilket anbud som har godkänts.

5.2. Upplysningsskyldighet gentemot köparen

När förmedlingsrörelsen bjuder ut ett objekt ska den ge köparen all information som kan påverka köpbeslutet. Förmedlingsrörelsen ska bl.a. se till att köparen får en broschyr som är förenlig med tidigare nämnda villkor (se sidan 34). Dessutom ska förmedlingsrörelsen fästa köparens uppmärksamhet vid att även andra än de uppgifter som framgår av broschyren kan anknyta sig till försäljningen av objektet.

Om säljaren är föremål för skuldsanering och förmedlingsrörelsen har kunskap om detta, ska den redogöra ärendet för köparen. Om förmedlingsrörelsen på basis av uppgifter som framkommer vid skötseln av uppdraget har skäl att betvivla att uppdragsgivaren är insolvent, ska förmedlingsrörelsen be om ett intyg över uppdragsgivaren ur utökningsregistret av utökningsmyndigheten. Om det vid utredningen framkommer att säljaren är insolvent, ska förmedlingsrörelsen redogöra ärendet för köparen. Förmedlingsrörelsen ska lämna uppgifterna innan ett bindande köpanbud lämnas.

Förmedlingsrörelsen ska också ge köparen en redogörelse för överlåtelseskatten som uppstår för affären och eventuell befrielse från överlåtelseskatt på första bostad.

Om förmedlingsrörelsen under skötseln av förmedlingsuppdraget får information om störande faktorer i anknytning till boendet på affärsobjektet, ska förmedlingsrörelsen redogöra ärendet för köparen.

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

Förmedlingsrörelsen ska vid behov förklara den centrala betydelsen av uppgifter som den redogjort för köparen. Förmedlingsrörelsen ska t.ex. förklara för köparen vilken betydelse handpenningen och standardersättningen har vid bostadsaktie- och fastighetsaffärer. I fråga om fastighetsaffärer ska förmedlingsrörelsen speciellt fästa båda parter uppmärksamhet vid vikten de särskilda formkrav som jordabalken ställer (JB 2:8). Förmedlingsrörelsen ska också klargöra vad som avses med uppgifter som är antecknade i fastighetsregistret.

Rapporten över konditionsgranskningen av objektet ska överlämnas till köparen innan denne lämnar ett köpanbud.

Förmedlingsrörelsen ska fästa uppmärksamhet vid hurudan utredning som gjorts om objektets kondition – är det frågan om en granskning enligt instruktionerna som getts för konditionsgranskning eller någon annan form av utredning (se sidan 30).

Förmedlingsrörelsen ska dessutom understryka att köparen och säljaren omsorgsfullt ska bekanta sig med rapporten.

Om konditionsgranskning är ett villkor i köpanbudet, ska det åtminstone antecknas i anbudet vem som betalar för granskningen och fram till vilket datum granskningen ska utföras.

Om förmedlingsrörelsen inte får ett ikraftvarande disponentintyg inklusive bilagor över bostaden som är föremål för affären med uppgifter som Fastighetsförvaltningsbladet förutsätter, ska förmedlingsrörelsen fästa köparens uppmärksamhet vid åldern på bolagets byggnader och de utförda grundreparationerna (fasad-, rör- och takrenovering osv.) samt vid att vissa byggnadsdelar kan vara i slutet av sin användningsålder.

5.3. Upplysningsskyldighet gentemot säljaren

Förmedlingsrörelsen ska också redogöra för säljaren om förmedlingsrörelsen eller en av dess anställda avser genomföra affären för egen räkning eller om rörelsen eller en av dess anställda har ett särskilt intresse att bevaka i frågan.

Förmedlingsrörelsen har ett särskilt intresse att bevaka t.ex. då uppdragsgivarens motpart hör till den närmaste kretsen för en anställd vid förmedlingsrörelsen. Med personer i den närmaste kretsen avses släktingar till den anställda vid förmedlingsrörelsen, såsom make, sambo, person i registrerat parförhållande, syskon samt personer som står i rätt nedstigande släktskapsförhållande (barn, barnbarn osv.) och rätt uppstigande släktskapsförhållande (föräldrar, mor- och farföräldrar) till motparten. Förmedlingsrörelsen har ett särskilt intresse att bevaka då uppdragsgivarens motpart på annat sätt är en nära person (fallspecifikt god vän) eller en person som är ekonomiskt beroende av personen som är anställd vid förmedlingsrörelsen. Förmedlingsrörelsen kan fallspecifikt också ha ett särskilt intresse att bevaka då förmedlingsrörelsen äger aktier i aktiebolaget som är köpare eller samma personer äger aktier både i förmedlingsrörelsen och köparbolaget.

Om förmedlingsrörelsen under tiden uppdragsavtalet är i kraft får befogade grunder att betvivla att köpkandidaten kan betala köpeskillingen, ska ärendet redogöras för säljaren.

Förmedlingsrörelsen ska också redogöra för alla faktorer som kan inverka på affärens villkor och som framkommit under skötseln av uppdraget.

5.4. Kundmedel

Förmedlingsrörelsen ska förvara överlåtna kundmedel som är i dess besittning åtskilda från förmedlingsrörelsens egna medel. Förmedlingsrörelsen ska förvara kundmedlen på ett bankkonto eller på ett annat tillförlitligt sätt. Vederbörlig förvaring av kundmedel (handpenning, överlåtelseskatt, köpeskillning, avtalsvite, reserveringsavgifter etc.) förutsätter att förmedlingsrörelsens kundmedelskonto står i rörelsens namn och att det framgår av kontonamnet att det är frågan om ett kundmedelskonto. Medlen får inte förvaras på ett s.k. förvaltningsbolags konto, utan de ska förvaras på förmedlingsrörelsens egen kundmedelskonto. Kundmedelskontot får inte användas för skötsel av annan betalningsrörelse. Betalningen av förmedlingsarvodet får inte styras till kundmedelskontot. När handpenningen övergår till att vara förmedlingsarvode, ska det flyttas bort från kundmedelskontot med omedelbar verkan.

6. KÖP

6.1. Före köpet

I fråga om bostadsaktier ska förmedlingsrörelsen säkerställa följande saker före köpet:

1. De centrala uppgifterna i disponentintyget

Förmedlingsrörelsen ska säkerställa att de centrala uppgifterna i disponentintyget är aktuella omedelbart innan köpdagen. Till centrala uppgifter hör bl.a. uppgifter om ägaren, obetalda vederlag, bolagsstämman beslut och överraskande reparationsbehov.

2. Låneandel

Enligt god förmedlingssed ska förmedlingsrörelsen, före köptillfället, försöka granska beloppet på låneandelen av disponenten genom att skaffa en skriftlig utredning om detta. Om utredningen inte är tillgänglig eller om den inte går att skaffa till ändamålsenliga kostnader, räcker det att förmedlingsrörelsen ger uppdragsgivaren information om den eventuella inexakthet som råder kring beloppet på låneandelen och att låneandelen eventuellt har minskat. Om låneandelen har ökat i förhållande till uppgifterna enligt disponentintyget till följd av beslut som fattats i bolaget, ska förmedlingsrörelsen alltid redogöra för ärendet.

3. Säkerställande av aktiebrevens läge

Förmedlingsrörelsen ska i god tid före köpet försäkra sig om vem som har aktiebrevet för affärsobjektet i sin besittning.

4. Aktieöverföring

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

Om aktiebrevet inte har överförts till uppdragsgivaren och den lagenliga överföraren inte längre kan utföra överföringen, ska förmedlingsrörelsen se till att skaffa anteckningen/-arna om överföring.

Förmedlingsrörelsen ska granska att det finns en anteckning om överföring till uppdragsgivaren i aktiebrevet. Den senaste anteckningen om överföring, med vilken aktiebrevet har överförts till den nuvarande ägaren, är avgörande. Om uppdragsgivaren har antecknats som ägare i disponentintyget, har eventuella mellanförvärv som gjorts före den senaste anteckningen ingen betydelse och det är inte nödvändigt att göra anteckningar om överföring av dessa i efterhand.

Om det inte finns någon anteckning om överföring till uppdragsgivaren i aktiebrevet, ska förmedlingsrörelsen försöka skaffa anteckningen/-arna om överföring. Att förmedlingsrörelsen inte får dessa hindrar nödvändigtvis inte att uppdragsavtal ingås eller försäljning, om man på ett annat obestridligt sätt kan påvisa förvärvets vederbörlighet.

Förmedlingsrörelsen är inte skyldig att göra en anteckning om överföring.

5. Övervakningsdeklaration om överlåtelseskatt

För överlåtelse av bostadsaktier ska man betala 1,6 % i överlåtelseskatt. Förmedlingsrörelsen ska räkna ut det korrekta beloppet på överlåtelseskatten och se till att blanketten för anmälan om överlåtelseskatt ifylls (Skatteförvaltningens blankett 6012r).

I fråga om fastigheter ska förmedlingsrörelsen försäkra sig om följande saker före köpet:

1. De centrala uppgifterna i lagfartsbeviset, gravationsbeviset och fastighetsregisterutdraget

Förmedlingsrörelsen ska granska att de centrala uppgifterna i lagfartsbeviset, gravationsbeviset och fastighetsregisterutdraget är uppdaterade omedelbart innan affärsdagen. Centrala uppgifter är bl.a. uppgifter om ägaren, gravationer i fastigheten samt servitut och rättigheter.

2. Pantbrevens läge

Förmedlingsrörelsen ska i god tid före affären försäkra sig om läget för affärsobjektets pantbrev.

3. Köpvittnen

Förmedlingsrörelsen ska komma överens med köpvittnet om dennes närvaro vid försäljningstillfället. Förmedlingsrörelsen ska dessutom påminna affärsparterna om köpvittnets arvode och se till att det utbetalas enligt parternas avtal.

Det anses inte vara förenligt med god förmedlingssed att en fastighetsförmedlare som arbetar för förmedlingsrörelsen fungerar som köpvittne för en fastighetsaffär som han själv förmedlat (s.k. egen affär).

4. Bruksavgifter för byggnader (byggnad avsedd för bostadsbruk)

Förmedlingsrörelsen ska fråga av uppdragsgivaren om förfallna bruksavgifter belastar fastigheten (t.ex. för vattentjänster, energi, el). Utgångspunkten är att förmedlingsrörelsen kan lita på uppgifterna som uppdragsgivaren lämnar. Om förmedlingsrörelsen under skötseln av uppdraget ändå får skäl att betvivla uppdragsgivarens uppgifter, ska förmedlingsrörelsen före affären utreda av ifrågavarande verk om energi-, el-, och vattenavgifterna har betalats. Förmedlingsrörelsen kan på så sätt bedöma om det är nödvändigt att läsa av elmätaren på affärsdagen.

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

I fråga om både bostadsaktie- och fastighetsaffärer ska förmedlingsrörelsen, utöver ovan nämnda saker, säkerställa följande ärenden före affären:

1. Överenskommelse om affärstidpunkten

Förmedlingsrörelsen ska komma överens om affärstidpunkten med både säljaren och köparen.

2. Nödvändiga handlingar vid försäljningstillfället

I god tid före försäljningstillfället ska förmedlingsrörelsen insamla handlingar som ska överlåtas till köparen och som är nödvändiga för affären. Förmedlingsrörelsen ska dessutom granska handlingarna och ta nödvändiga kopior av dessa.

Förmedlingsrörelsen ska i tillräckligt god tid (cirka 2-3 dagar) före affärstidpunkten ge köparen en rapport över en eventuellt utförd konditionsgranskning av objektet och bifogade färgfotografier. Förmedlingsrörelsen ska själv bekanta sig med rapporten över konditionsgranskningen och färgfotografierna. Om det av rapporten eller de bifogade fotografierna framgår något som är motstridigt i förhållande till de fakta som är kända eller blivit kända, ska förmedlingsrörelsen fästa både säljarens och köparens uppmärksamhet vid ärendet och rekommendera dessa att kontakta personen som utarbetat rapporten.

3. Nycklar och säkerhetssystemens koder

Förmedlingsrörelsen ska be uppdragsgivaren att ge information om antalet bostadsnycklar och deras läge samt komma överens om överlåtelsen av dessa. Förmedlingsrörelsen ska dessutom be uppdragsgivaren att ge anvisningar och koder för ett eventuellt säkerhetssystem i bostaden samt komma överens om överlåtelsen av dessa.

4. Uthyrat objekt

Om bostaden eller fastigheten som är föremål för säljuppdraget är uthyrt ska förmedlingsrörelsen be uppdragsgivaren att ge information om hyresavtalets läge och påminna säljaren att ta med avtalet till försäljningstillfället. Förmedlingsrörelsen ska dessutom skaffa information om hyresgarantin som betalats som säkerhet för hyresförhållandet och se till att den överförs enligt parternas avtal.

6.2. Upprättande av köpebrev

Förmedlingsrörelsen ska upprätta köpebrevet enligt villkoren som avtalats i samband med köpanbudet, om inte parterna avtalar annat. Villkoren som parterna avtalar ska vara förenliga med praxisen som allmänt tillämpas inom branschen.

Köpebrevet ska upprättas på så vis att det innehåller de väsentliga villkoren ur alla parternas synvinkel. Villkoren ska vara rimliga och de ska så tydligt som möjligt beskriva båda parternas juridiska ställning. Förmedlingsrörelsen ska fästa speciell vikt vid detta när den upprättar villkor för försäkringsarrangemanget för affären (se mallvillkoren för avbetalningsköp som utskottet upprättat för bostadsaktie- och fastighetsaffärer).

Förmedlingsrörelsen ska se till att affärsparterna får köpebrevsutkastet för granskning i tillräckligt god tid (i allmänhet 2-3 dagar) innan affären genomförs, så att dessa har möjlighet att framföra eventuella kommentarer, ändringsförslag och frågor till förmedlingsrörelsen. Det kan inte anses vara förenligt med god förmedlingssed att affärsparterna får köpebrevsutkastet för granskning först dagen före affärsdagen. Vid behov ska köpebrevsutkastet även skickas till båda parternas banker. Dessutom ska köpebrevsutkastet vid behov skickas till utsökningensmyndigheten. Förmedlingsrörelsen upprättar det slutliga köpebrevet efter detta.

6.3. Försäljningstillfället

6.3.1. Allmänt

Förmedlingsrörelsen ska identifiera sina kunder genom att granska både säljarens och köparens identitet, om detta inte gjorts tidigare (se lagen om förhindrande och utredning av penningtvätt och finansiering av terrorism och läs mer om identifiering av kunder i kapitel 8).

Vid försäljningstillfället ska förmedlingsrörelsen till behövliga delar gå igenom köpebrevets innehåll med affärsparterna och svara på eventuella frågor. Förmedlingsrörelsen ska också se till att affärsparterna får egna kopior av handlingarna som bifogats till köpebrevet. Förmedlingsrörelsen ska dessutom granska att den avtalade köpeskillingen och försäkringshandlingarna överförs enligt avtalet vid försäljningstillfället.

Förmedlingsrörelsen ska ge affärsparterna information om betydelsen av att överlåta bostadens besittning och anknutna skyldigheter (t.ex. städning av objektet, tömning av källaren, vad som inte får föras bort i samband med flytten).

6.3.2. Bostadsaktier

Vid bostadsaktieaffärer ska förmedlingsrörelsen se till att nödvändiga anteckningar om överföring görs i aktiebrevet. Vid affärer med betalningsvillkor ska förmedlingsrörelsen, när köparen betalar den slutliga köpesumman, se till att aktiebrevet är överförd till honom när han får den i sin besittning.

Förmedlingsrörelsen ska säkerställa att köparen betalar överlåtelseskatten (begagnad bostad) i samband med bostadsaktieaffärer. Förmedlingsrörelsen ska se till att nödvändiga underskrifter finns i anmälan om överlåtelseskatt. Samtidigt ska förmedlingsrörelsen ge det översta stycket av anmälningsblanketten till köparen som bevis för betald överlåtelseskatt.

I fråga om annan bostadsaktieaffär (RS-köp) ska överlåtelseskatten betalas inom loppet av två månader efter att äganderätten har överförts, även om affären förmedlas av förmedlingsrörelsen. I sådana fall ska förmedlingsrörelsen se till att köparen får en färdigt ifylld blankett för betalningsöverföring, en blankett för anmälan om överlåtelseskatt och instruktioner för betalning av överlåtelseskatt.

Det går att vidare överföra rättigheter och skyldigheter på basis av en affär som ingåtts i byggnadsfasen innan äganderätten överförs. Om förmedlingsrörelsen står för förmedlingen av detta ska den se till att mottagaren (köparen) i avtalet om överföring betalar skatt då parterna ingår avtal om överföring.

Däremot ska överlåtaren (säljaren) i avtalet om överföring betala skatt för en egen affär som denne genomfört under byggnadsfasen inom loppet av två månader efter att parterna ingått avtal om överföring. Förmedlingsrörelsen är inte skyldig att övervaka att denna skatt betalas. I samband med överlåtelsen ska förmedlingsrörelsen dock påminna överlåtaren (säljaren) om hans skyldighet att betala överlåtelseskatt.

Förmedlingsrörelsen behöver inte sköta om att köparen betalar överlåtelseskatt vid köp av första bostad. Detta förutsätter att kriterierna för att vara köpare av första bostad uppfylls (åldern på köparen, tidigare bostadsägande och ägarandelen i affärsobjektet). Dessutom förutsätts det att köparen börjar använda bostaden som sin stadigvarande bostad inom loppet av 6 månader efter affärsdagen. I sådana fall ska förmedlingsrörelsen anteckna uppgifterna som köparen lämnat i övervakningsdeklarationen om överlåtelseskatt. Köparen ska styrka uppgifterna som han lämnat med sin underskrift.

Om det enligt bolagsordningen är möjligt att lösa in affärsobjektets bostadsaktier är det inte nödvändigt att betala överlåtelseskatt vid försäljningstillfället, dock med villkoret att skatten betalas omedelbart efter att inlösningstiden upphört. Om köparen inte betalar överlåtelseskatt vid försäljningstillfället, ska förmedlingsrörelsen följa upp inlösningshändelserna. Förmedlingsrörelsen ska se till att skatten betalas omedelbart efter att inlösningstiden upphör, om aktien inte löses in.

6.3.3. Fastigheter och arrenderätt jämte byggnader

Om affärsobjektet är en fastighet behöver inte förmedlingsrörelsen se till att köparen betalar överlåtelseskatten på 4 %. Förmedlingsrörelsen ska dock ge köparen instruktioner för betalning av överlåtelseskatt (information om hur, när och beloppet på skatten som ska betalas). Dessutom ska förmedlingsrörelsen ge information om lagfartsskyldigheten och förhöjd överlåtelseskatt, som är en konsekvens av att man försummar ovan nämnda skyldighet (om inte köparens bank meddelar att den sköter om detta). I fråga om arrenderätt som lyder under skyldigheten att föra bok ska förmedlingsrörelsen påminna köparen om inskrivningen av särskilda rättigheter samt tidpunkten för betalning av överlåtelseskatt.

Om den tidigare köparen av fastigheten eller innehavaren av arrenderätten har försummat att ansöka om lagfart och inskrivning av särskild rättighet, ska förmedlingsrörelsen redogöra för köparen att denne är förpliktad att betala skatt inklusive dröjsmålsränta för överlåtelser som gjorts 10 år innan ansökan om lagfart och inskrivning.

I fråga om fastighets- och arrenderättsaffärer ska förmedlingsrörelsen klargöra kriterierna för befrielse från överlåtelseskatt på första bostad. Förmedlingsrörelsen ska också förklara hurudan utredning om skattebefrielse köparen ska presentera vid ansökan om lagfart eller inskrivning av arrenderätt.

I fråga om uthyrda säljobjekt ska förmedlingsrörelsen övervaka att hyresgarantin, som hyresgästen gett för att säkerställa att hyresavtalets villkor uppfylls, överförs till köparen enligt villkoren i köpebrevet. Förmedlingsrörelsen ska också se till att köparen får hyresavtalet.

6.3.4. Till slut

Förmedlingsrörelsen ska se till att bostadsnycklarna och andra eventuella koder (t.ex. för säkerhetssystemet) överläts till köparen enligt parternas avtal. Om besittningsrätten till

bostaden överförs till köparen vid affären ska förmedlingsrörelsen se till att nycklarna och koderna överläts till köparen vid försäljningstillfället.

Förmedlingsrörelsen ska se till att köpebrevets parter skriver under köpebrevet.

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

6.4. Efter köpet

6.4.1. Allmänt

På begäran av delägaren ska bostadsaktiebolaget anteckna dennes förvärv i aktieboken som bolaget upprätthåller. Den nya ägaren antecknas i aktieboken först när det på ett tillförlitligt sätt har utretts att personen som uppger sig vara ägare verkligen äger aktierna. För att bostadsaktiebolaget ska kunna göra anteckningen i aktieboken ska man i allmänhet ge disponenten åtminstone en kopia av köpebrevet, en utredning om att överlåtelseskatten har betalats samt en kopia av aktiebrevet jämte överföringsanteckningar.

Förmedlingsrörelsen ska vägleda köparen i fråga om registrering av äganderätt och redogöra för ärendets betydelse.

I fråga om begagnade bostäder ska förmedlingsrörelsen lämna övervakningsdeklarationen om överlåtelseskatt till skattebyrån för hemorten där bostadsbolaget som är föremål för överlåtelsen är beläget. Detta ska ske fram till den 15:e dagen av månaden som följer avtalet om överlåtelse. I fråga om fastigheter hänvisas det till föregående kapitel, där man klargör förmedlingsrörelsens skyldighet att ge köparen information om frågor som anknyter sig till lagfarten och betydelsen av detta.

I fråga om avbetalningsköp ska förmedlingsrörelsen sköta om arrangemanget av betalningstillfället för den slutliga köpesumman och avtala om praktiska förfaranden i anknytning till detta. Förmedlingsrörelsen ska bl.a. vid behov ge köparen instruktioner om betalningspraxisen. I fråga om bostadsaktier och fastigheter ska förmedlingsrörelsen samtidigt vid behov säkerställa att överlåtelsen av aktiebrev respektive pantbrev till köparen utförs enligt villkoren som parterna avtalat i köpebrevet.

6.4.2. Inlösningsklausul

Om bostadsaktierna som är föremål för affären enligt bolagsordningen kan lösas in, ska förmedlingsrörelsen på allmän nivå redogöra inlösningsprocessen för köparen. För att inleda inlösningsprocessen har förmedlingsrörelsen skyldighet att utan dröjsmål meddela överlåtelsen till bostadsaktiebolaget, i praktiken oftast till disponenten, genom att skicka bolaget en kopia av köpebrevet. Förmedlingsrörelsen ska uppmana köparen att utreda det exakta inlösningsförfarandet av disponenten eller vid behov av en expert.

Förmedlingsrörelsen ska sträva efter att övervaka köparens intressen, men till förmedlingsrörelsens skyldigheter hör t.ex. inte att utreda vilken lag som står som grund för att inlösningsprocessen ska verkställas. Förmedlingsrörelsen har inga skyldigheter gentemot inlösaren. Förmedlingsrörelsen är t.ex. inte skyldig eller berättigad att visa en bostad till en eventuell inlösare eller redogöra för affärens villkor.

6.4.3. Reklamation av köp

Om köparen vänder sig till förmedlingsrörelsen i fråga om fel på affärsobjektet, ska man påminna köparen att reklamationen ska göras direkt till säljaren, med rätt innehåll och snarast möjligt efter att köparen konstaterat felet.

Vid behov ska förmedlingsrörelsen ge parterna information om olika metoder för att lösa tvister och de kostnadsrisker som anknyter sig till en del av dessa. Förmedlingsrörelsen ska också redogöra för tvistlösningsmetoder som är förmånliga ur kostnadssynvinkel, såsom konsumentrådgivning och konsumenttvistenämnden. Förmedlingsrörelsen ska uppmuntra parterna till förlikning, men vid behov ska den uppmana parterna att skaffa experthjälp.

7. INNEHÅLLET I SEKRETESSKYLDIGHETEN

Nedan uppräknas exempel på vad förmedlingsrörelsens tystnadsplikt anses omfatta.

Utgångspunkten för uppgifter som förmedlingsrörelsen lämnar är att den endast får berätta sådana saker som är betydelsefulla för köparens och köpkandidaternas köpbeslut (faktorer i anknytning till affärsobjektets fysiska egenskaper, uppdragsgivarens juridiska status och rådighet). Förmedlingsrörelsen får också berätta för köpkandidaterna hur många personer som har bott i bostaden.

Uppgifter som ska förbli sekretessbelagda är faktorer som berör uppdragsgivarens identitet och verksamhet. Förmedlingsrörelsen får t.ex. inte ge information om orsaken till försäljningen (såsom arbetslöshet, skilsmässa o.d.), uppdragsgivarens yrke, innehållet i uppdragsavtalet eller uppdragsgivarens ekonomiska situation (förutom uppgiften om att säljaren är insolvent), om inte uppdragsgivaren ger lov till detta. Identiteten på personer som lagt köpanbud på objektet och hur länge ifrågavarande objekt har varit till salu hos förmedlingsrörelsen är också uppgifter som ska förbli sekretessbelagda.

I fråga om uppgifter som köparen lämnat är regeln att förmedlingsrörelsen inte får redogöra för uppgifter om köparen (yrke o.d.) om inte köparen ger lov till detta.

Utgångspunkten för uppgifter som lämnas till tredje part är att förmedlingsrörelsen inte får lämna uppgifter om objektet eller affärsparterna till tredje part. Disponentens rätt att utreda förekomsten av uppdrag utgör ett undantag från denna utgångspunkt. Förmedlingsrörelsen kan dölja punkterna med förmedlingsarvodet och värderingen av förmedlingsobjektet när den presenterar det gällande uppdragsavtalet som bevis för att uppdrag existerar. Det samma gäller för elverket, vattenverket, vattenandelsag o.d.

Förmedlingsrörelsen får t.ex. inte ge en annan förmedlingsrörelse de uppgifter som man inte heller får ge köparen. Uppdragsavtalet är ett bilateralt avtal mellan uppdragsgivaren och förmedlingsrörelsen och man får inte ge en kopia av avtalet till någon annan om inte uppdragsgivaren ger lov till detta.

8. FÖRHINDRANDE AV PENNINGTVÄTT OCH FINANSIERING AV TERRORISM

8.1. Identifieringsplikt

Utgångspunkten är att förmedlingsrörelsen alltid ska identifiera och fastställa identiteten på sin kund när kundförhållandet etableras. Denna skyldighet betonas speciellt om det är

frågan om en tvivelaktig affärstransaktion eller om förmedlingsrörelsen misstänker att medlen som ingår i affärstransaktionen används för finansiering av terrorism eller för straffbart försök till detta eller om förmedlingsrörelsen betvivlar att uppgifterna om en kund vars identitet tidigare har kontrollerats är tillförlitliga eller tillräckliga

Med en kund avses en fysisk person eller juridisk person som anlitar eller ber om förmedlingsrörelsens tjänster. Förmedlingsrörelsen ska sålunda t.ex. identifiera båda affärsparter (köparen och säljaren) oberoende av vem förmedlingsrörelsen har ingått avtal med.

Förmedlingsrörelsen ska fastställa identiteten på en fysisk person med en handling som är utfärdad av en myndighet (t.ex. gällande körkort, pass eller officiellt id-kort) eller vid speciella fall med en annan handling med vilken man tillförlitligt kan fastställa identiteten. Förmedlingsrörelsen ska utreda följande uppgifter om en person;

- 1) fullständigt namn, födelsestid;
- 2) finsk personbeteckning om personen har en sådan och nationalitet i fråga om en utländsk person; samt
- 3) numret på en utländsk persons pass eller motsvarande resedokument eller annan identifieringsuppgift.

På motsvarande sätt ska förmedlingsrörelsen då den identifierar en juridisk person skaffa en nödvändig utredning ur ett myndighetsregister (t.ex. handelsregisterutdrag eller motsvarande utdrag ur ett offentligt register) eller vid speciella fall från annan källa från vilken man kan få en tillförlitlig utredning. I sådana fall ska följande saker utredas om personen:

- 1) den juridiska personens fullständiga namn;
- 2) eventuellt registernummer, registreringsdag och registreringsmyndighet; och
- 3) fullständiga namn, födelsedatum och nationalitet på medlemmarna av den juridiska personens styrelse eller motsvarande beslutande organ; samt
- 4) den juridiska personens bransch.

Om kunden agerar på någon annans vägnar ska förmedlingsrörelsen också identifiera denna person. Vid fullmaktssituationer ska förmedlingsrörelsen identifiera både den befullmäktigade och fullmaktsgivaren.

Förmedlingsrörelsen är skyldig att identifiera den verkliga förmånstagaren och vid behov kontrollera dennes identitet. Den verkliga förmånstagaren är en fysisk person, för vilken en affärstransaktion utförs eller, om kunden är en juridisk person, den fysiska person som utövar bestämmande inflytande över kunden.

Förmedlingsrörelsen ska utföra identifieringen innan parterna inleder affärsförhållandet eller senast innan kunden får bestämmanderätt över de medel eller annan egendom som ingår i en enskild affärstransaktion eller innan den enskilda affärstransaktionen har slutförts.

8.2. Utredningsskyldighet och fortlöpande övervakning

Förmedlingsrörelsen ska skaffa uppgifter om sina kunders verksamhet, arten och omfattningen av deras affärsverksamhet och grunderna för att en tjänst eller produkt används.

Förmedlingsrörelsen ska ordna övervakning som med beaktande av arten och omfattningen av kundens verksamhet och riskerna är tillräcklig för att säkerställa att kundens verksamhet stämmer överens med den rapporteringsskyldigas erfarenheter av och uppgifter om kunden och dennes verksamhet.

Förmedlingsrörelsen ska särskilt uppmärksamma affärstransaktioner som till sin struktur eller storlek eller i förhållande till den rapporteringsskyldigas storlek eller verksamhetsställe avviker från det som är normalt. På samma sätt ska det förfaras, om affärstransaktionerna inte har något uppenbart ekonomiskt syfte eller inte är förenliga med den rapporteringsskyldigas erfarenheter eller uppgifter om kunden. Vid behov ska ursprunget till medlen i en affärstransaktion utredas.

8.3. Förvarande av identifieringsuppgifter

Förmedlingsrörelsen ska förvara uppgifterna om kundkontroll på ett tillförlitligt sätt minst fem år efter att affärstransaktionen genomförts eller kundrelationen avslutats. Uppgifter som ska förvaras är ovan beskrivna uppgifter om kundkontroll och uppgifter om dokument som använts vid identifieringen, uppgifter om källan och förfarandet om kunden har identifierats på distans samt den av lagen avsedda utredningar och uppgifter om kundens verksamhet och medlens ursprung.

8.4. Anmälningsskyldighet och avbrytande av affärstransaktioner

Om förmedlingsrörelsen har skäl att betvivla att medel eller annan egendom som ingår i affärstransaktionen har lagligt ursprung eller att dessa används för finansiering av terrorism, ska förmedlingsrörelsen med omedelbar verkan anmäla ärendet till Centralen för utredning av penningtvätt. Anmälan ska inkludera uppgifter om anmälaren, de i affärstransaktionen delaktigas namn, personbeteckningar eller födelsetider och medborgarskap, affärstransaktionens art, beloppet av och valutan för de medel eller annan egendom som ingår i affärstransaktionen, medlens eller den övriga egendomens ursprung eller mål och orsaken till att affärstransaktionen blev tvivelaktig samt en uppgift om huruvida affärstransaktionen utförts eller avbrutits eller om den som saken gäller vägrat utföra transaktionen.

Om förmedlingsrörelsen har skäl att betvivla att de medel eller annan egendom som ingår i affärstransaktionen används för finansiering av terrorism, ska den avbryta affärstransaktionen för tilläggsutredningar eller vägra att utföra den.

Att försumma ovan nämnda skyldigheter är straffbart.