



Kiinteistönvälitysalan Keskusliitto ry.

# **ANVISNING OM GOD FÖRMEDLINGSSSED**

**5.6.2012**

# INNEHÅLL

<b>GOD FÖRMEDELINGSSED</b> .....	<b>5</b>
<b>1. ATT BEDRIVA FÖRMEDELINGSVERKSAMHET</b> .....	<b>5</b>
1.1 ALLMÄNT OM ATT BEDRIVA FÖRMEDELINGSVERKSAMHET.....	5
1.2 TILLSYN ÖVER FÖRMEDELINGSVERKSAMHETEN.....	6
1.3 VERKSAMHETSSTÄLLEN SOM SKA FÖRAS IN I FÖRMEDELINGSRÖRELSEREGISTERET.....	6
1.3.1 <i>Gränsfall som har lett till tolkningsproblem</i> .....	6
1.3.1.1 Verksamhetsställen som inte ska föras in i förmedlingsrörelseregistret.....	6
1.3.1.2 Verksamhetsställen som ska föras in i förmedlingsrörelseregistret.....	6
1.4 KUNDMEDEL.....	7
1.5 FÖRHINDRANDE AV PENNINGTVÅTT OCH FINANSIERING AV TERRORISM.....	7
1.6 TYSTNADSPLIKT.....	7
<b>2. MARKNADSFÖRING AV FÖRMEDELINGSTJÄNSTER</b> .....	<b>8</b>
2.1 LAGSTIFTNING OCH TILLSYN.....	8
2.2 FÄRDIGA KÖPARE-ANNONSERING.....	9
2.3 MARKNADSFÖRING TILL PRIVATSÄLJARE.....	9
2.4 HEMFÖRSÄLJNING.....	9
2.5 DISTANSFÖRSÄLJNING.....	10
2.6 SÄLD- OCH RESERVERAD-MÄRKNINGAR I MARKNADSFÖRINGEN SAMT ANVÄNDNING AV REFERENSER.....	10
2.6.1 <i>Säld- eller reserverad-märkningar</i> .....	10
2.6.2 <i>Referenser i marknadsföringen</i> .....	11
2.7 PRISINFORMATION OM FÖRMEDELINGSTJÄNSTEN.....	11
2.8 PRISER FR.O.M.....	12
<b>3. UPPDRAGSAVTAL</b> .....	<b>12</b>
3.1 FORMEN PÅ UPPDRAGSAVTAL.....	12
3.2 INNEHÅLLET I ETT UPPDRAGSAVTAL.....	13
3.3 LÅNGDEN PÅ ETT UPPDRAGSAVTAL.....	14
3.4 UPPSÄGNING AV ETT UPPDRAGSAVTAL.....	14
3.5 HÄVANDE AV UPPDRAGSAVTAL OCH SÄNKNING AV ARVODET.....	15
3.6 FÖRMEDELINGSRÖRELSENS RÄTT ATT SÄGA UPP/HÄVA ETT UPPDRAGSAVTAL.....	15
3.7 FÖRMEDELINGSARVODE.....	15
3.8 RETROAKTIVA ARVODEN.....	16
3.9 KÖP FÖR EGEN RÄKNING OCH FÖRMEDELINGSARVODE.....	17
3.10 ETT VERKLIGT UPPDRAGSAVTAL.....	17
<b>4. ATT SKÖTA ETT FÖRMEDELINGSUPPDRAG</b> .....	<b>17</b>
4.1 AKTSAMHETSPLIKT.....	17
4.2 IDENTIFIERING AV EN KUND.....	18
4.3 SKYLDIGHETEN ATT LÄMNA UPPGIFTER TILL UPPDRAGSGIVAREN.....	18
4.3.1 <i>Allmänt om skyldigheten att lämna uppgifter till uppdragsgivaren</i> .....	18
4.3.2 <i>Ungefärlig prisuppgift</i> .....	18
4.3.3 <i>Uppskattad försäljningstidpunkt</i> .....	19
4.3.4 <i>Skattepåföljder</i> .....	19
4.3.5 <i>Eventuella andra omständigheter som ska redogöras för uppdragsgivaren</i> .....	20
4.3.6 <i>Styling</i> .....	20
4.4 RÄTT SÄLJARE OCH UPPDRAGSGIVARE.....	20
4.4.1 <i>Samtycke av maken eller maken</i> .....	20
4.4.2 <i>Ett dödsbo som säljare</i> .....	21
4.4.3 <i>Intressebevakning</i> .....	22
4.4.4 <i>Intressebevakningsfullmakt</i> .....	22
4.4.5 <i>Säljaren saknar eventuell rättslig handlingsförmåga</i> .....	22
4.4.6 <i>Företag eller förening</i> .....	22
4.5 FÖRVARING AV OBJEKTETS NYCKLAR.....	22
<b>5. UTREDNING AV ETT OBJEKTET/UTREDNINGSSKYLDIGHETEN FÖR EN FÖRMEDELINGSRÖRELSE</b> .....	<b>22</b>
5.1 ALLMÄNT OM UTREDNINGSSKYLDIGHETEN.....	22
5.2 UTREDNINGSSKYLDIGHETEN I PRAKTIKEN.....	23
5.3 INTERVJU AV UPPDRAGSGIVAREN – REDOGÖRELSEBILAGA.....	23
5.4 SYN.....	23
5.5 ATT SKAFFA HANDLINGAR OCH UTREDNINGAR.....	24
5.5.1 <i>Handlingar och utredningar vad gäller bostadsaktier</i> .....	24
5.5.1.1 <i>Disponentintyg</i> .....	24
5.5.1.2 <i>Energicertifikat</i> .....	25
5.5.1.3 <i>Bolagsordning</i> .....	25
5.5.1.4 <i>Det senaste bokslutet (resultaträkning, balansräkning och verksamhetsberättelse)</i> .....	25
5.5.1.5 <i>Budget</i> .....	25
5.5.1.6 <i>Planritning</i> .....	25
5.5.1.7 <i>Långsiktig renoveringsplan eller en motsvarande utredning över konditionen</i> .....	25
5.5.1.8 <i>Övriga avtal</i> .....	26
5.5.1.9 <i>Planläggningsuppgifter</i> .....	26
5.5.1.10 <i>Utredning av eventuell pantsättning av delägarna</i> .....	26
5.5.1.11 <i>Hysesavtal</i> .....	26

5.5.1.12	Nyproduktion.....	26
5.5.1.13	Övriga utredningar.....	27
5.5.1.13.1	Utredning av ytan.....	27
5.5.1.13.2	Ändringsarbeten.....	28
5.5.1.13.3	Små bostadsaktiebolag.....	29
5.5.2	Fastighetshandlingar och -utredningar.....	29
5.5.2.1	Lagfartsbevis eller eventuell annan utredning över säljarens äganderätt.....	29
5.5.2.2	Fastighetsregisterutdrag.....	29
5.5.2.3	Gravationsbevis.....	30
5.5.2.4	En karta som redogör för objektets läge och områdets gränser.....	30
5.5.2.5	Ledningskarta.....	30
5.5.2.6	Planritning (över en byggnad som är avsedd för bostadsbruk).....	30
5.5.2.7	Planutdrag, planbestämmelser, kommunens byggnadsordning.....	31
5.5.2.8	Byggnadslovhandlingar.....	31
5.5.2.9	Energicertifikat om ett sådant krävs.....	31
5.5.2.10	Inspektionsprotokoll för oljecisterner.....	31
5.5.2.11	Eventuella utredningar över vattentjänster.....	31
5.5.2.12	Planering, utredning, användnings- och underhållsinstruktioner vad gäller avloppssystemet.....	32
5.5.2.13	Eventuellt avtal om delning av besittningen.....	32
5.5.2.14	Anslutningsavtal.....	32
5.5.2.15	Övriga avtal.....	33
5.5.2.16	Uppgifter om pantsättning.....	33
5.5.2.17	Uppvärmningskostnader.....	33
5.5.2.18	Tillandning.....	33
5.5.2.19	Ytan på bostadsbyggnaderna.....	33
5.5.2.20	Vägförbindelse till fastigheten.....	35
5.5.2.21	Förköpsrätt för kommunen.....	35
5.5.2.22	Parter som ger tilläggsuppgifter.....	35
5.5.3	Handlingar och utredningar som gäller hyresrätten jämte byggnader.....	35
5.5.4	Konditionsutredningar.....	36
5.6	SÄRSKILD UTREDNINGSSKYLDIGHET.....	37
5.7	KORRIGERING AV UPPGIFTER.....	37
5.8	OSÄKRA UPPGIFTER.....	37
<b>6.</b>	<b>MARKNADSFÖRING AV ETT OBJEKT.....</b>	<b>37</b>
6.1	ANNONSERING.....	37
6.2	BROSCHYRER.....	38
6.2.1	Broschyrsuppgifter.....	38
6.2.2	Information om broschyren till uppdragsgivaren.....	38
6.3	VISNING.....	38
6.3.1	Handlingar som ska finnas till påseende vid en visning.....	38
6.3.2	Att beakta då en visning ordnas.....	39
<b>7.</b>	<b>FÖRFARANDE VID KÖPEANBUD.....</b>	<b>40</b>
7.1	UPPLYSNINGSSKYLDIGHET GENTEMOT KÖPAREN.....	40
7.2	KÖPEANBUD.....	41
7.3	FLERA ÖVERLAPPANDE ANBUD.....	41
7.3.1	Allmänt.....	42
7.3.1.1	Köpeanbud på en bostadsaktie (objekt som avses i lagen om bostadsköp).....	43
7.3.1.1.1	Flera köpkandidater, inga köpeanbud med handpenning.....	43
7.3.1.1.2	Ett köpeanbud utan handpenning har tagits emot, då ett nytt anbud tas emot.....	43
7.3.1.1.3	Ett köpeanbud med handpenning har godkänts, då ett nytt anbud tas emot.....	44
7.3.1.1.4	Villkorligt godkännande av ett villkorligt anbud.....	44
7.3.1.1.5	Säljaren har gett ett motanbud på ett anbud utan handpenning, då ett nytt anbud mottas.....	46
7.3.1.2	Köpeanbud på en fastighet.....	46
7.3.1.2.1	Allmänt om betydelsen av ett anbud.....	46
7.3.1.2.2	Situationer där ett avtal som inte är förenligt med formkraven i jordabalken inte har ingåtts.....	47
7.3.1.2.3	Situationer där man har ingått ett avtal enligt de formkrav som anges i jordabalken.....	49
7.3.1.3	Köpeanbud på en hyresrätt.....	49
7.4	SKYLDIGHETEN ATT LÄMNA UPPGIFTER TILL SÄLJAREN.....	49
<b>8.</b>	<b>KÖP.....</b>	<b>50</b>
8.1	FÖRE KÖPET.....	50
8.1.1	Förberedelser inför köpet.....	50
8.1.2	Förberedelser inför ett köp av en bostadsaktie.....	51
8.1.3	Förberedelser inför ett fastighetsköp.....	52
8.2	UPPRÄTTANDE AV KÖPEBREV.....	52
8.3	KÖPTILLFÄLLET.....	53
8.3.1	Allmänt om köptillfället.....	53
8.3.2	Köptillfället vid köp av en bostadsaktie.....	53
8.3.3	Köptillfälle för fastigheter inkl. hyresrätt av byggnader.....	54
8.3.4	Annat att observera.....	55
8.4	EFTER KÖPET.....	55
8.4.1	Allmänt om åtgärderna efter ett köp.....	55
8.4.2	Inlösningsklausul.....	55
8.4.3	Reklamation av köp.....	56
<b>9.</b>	<b>UPPDATERING AV ANVISNINGEN.....</b>	<b>56</b>



## **GOD FÖRMEDLINGSSSED**

Förmedlingslagstiftningen innehåller bestämmelser om att man ska följa god förmedlingsssed i all förmedlingsverksamhet. Denna anvisning tillämpas då parter som är i konsumentställning anlitar förmedlingstjänster.

Anvisningarna tillämpas på uppdrag där man förmedlar en fastighet eller en del av sådan, en byggnad eller en lägenhet, som inte hör till uppdragsgivarens näringsverksamhet och där uppdragsgivaren är en fysisk person. Anvisningen tillämpas i situationer där uppdragsgivarens motpart köper ett objekt för ett annat syfte än för sin näringsverksamhet.

Lagen innehåller inte närmare definitioner om vad som avses med god förmedlingsssed i praktiken. God förmedlingsssed är en flexibel norm som utformas kontinuerligt. Domstolsbeslut, rekommendationer av Konsumenttvistenämnden (KTN, tidigare KKN), myndighetsanvisningar och den etablerade praxisen inom branschen påverkar förmedlingsseden. Också nya förfaringssätt och värderingar påverkar god förmedlingsssed. Anvisningen om god förmedlingsssed skildrar följaktligen lag- och remissutskottets syn på god förmedlingsssed vid varje publikationstidpunkt.

En förmedlingsrörelse ska alltid agera på ett ändamålsenligt sätt även gentemot sina konkurrenter och beakta de etiska reglerna för fastighetsmäklare i sin verksamhet. När denna anvisning författades hade de senaste reglerna publicerats 25.11.2009.

### **1. ATT BEDRIVA FÖRMEDLINGSVERKSAMHET**

#### **1.1 Allmänt om att bedriva förmedlingsverksamhet**

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

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

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

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

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

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

## 1.2 Tillsyn över förmedlingsverksamheten

Regionförvaltningsverket (RFV) övervakar förmedlingsverksamheten och dess laglighet. Det regionförvaltningsverk där förmedlingsrörelsen är registrerat är skyldigt att övervaka verksamheten. Ytterligare information finns på adressen [www.rfv.fi](http://www.rfv.fi).

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

## 1.3 Verksamhetsställen som ska föras in i förmedlingsrörelseregistret

Enligt 9 § i lagen om fastighetsförmedlingsrörelser och rörelser för förmedling av hyreslägenheter och hyreslokaler ska bl.a. besöksadressen till varje verksamhetsställe där förmedlingsrörelse bedrivs föras in i förmedlingsrörelseregistret. Enligt regeringens proposition om denna lag (RP 61/2000) avses med verksamhetsställe en byggnad, ett rum eller en annan lokal som en förmedlingsrörelse använder för att betjäna kunder. Nedan behandlas gränsfall som har lett till tolkningsproblem.

### 1.3.1 Gränsfall som har lett till tolkningsproblem

#### 1.3.1.1 Verksamhetsställen som inte ska föras in i förmedlingsrörelseregistret

I anslutning till ett bankkontor, ett köpcentrum eller en annan lokal har en förmedlingsrörelse en lokal där den har lagt upp säljannonser, men där det inte finns en företrädare för förmedlingsrörelsen för att ta emot eller sköta förmedlingsuppdrag.

Det handlar inte om ett verksamhetsställe som ska föras in i registret, eftersom lokalen används endast för säljannonser och inte för att sköta förmedlingsrörelsens kundservice.

Visningsutrymmen vid ett nyproduktionsbygge ("bod vid bygget")

Det handlar inte om ett verksamhetsställe som ska antecknas i registret, eftersom lokalen inte är permanent, utan används endast tillfälligt så länge objektet byggs.

#### 1.3.1.2 Verksamhetsställen som ska föras in i förmedlingsrörelseregistret

I anslutning till ett bankkontor, ett köpcentrum eller en annan lokal har en förmedlingsrörelse exklusiv tillgång till en lokal där den har lagt upp säljannonser och där en företrädare för förmedlingsrörelsen är på plats då man särskilt kommer överens om detta.

I anslutning till ett bankkontor, ett köpcentrum eller en annan lokal har en förmedlingsrörelse tillgång till en lokal där den har lagt upp säljannonser och vilken en företrädare för förmedlingsrörelsen besöker regelbundet t.ex. en dag per vecka för att presentera objekten oberoende av om man ingår köp eller tar emot uppdragsavtal vid detta ställe.

Vid ovan angivna situationer handlar det om ett verksamhetsställe som ska föras in i registret eftersom lokalen är permanent och förmedlingsrörelsen kan sköta sin kundservice där. Att en lokal definieras som ett verksamhetsställe förutsätter inte att det hela tiden finns personal på plats vid lokalen i fråga. Den verksamhet som bedrivs vid lokalen ska dock vara regelbunden eller åtminstone i någon mån regelbunden, och en företrädare för förmedlingsrörelsen ska vara på plats om man särskilt kommer överens om detta. Det viktigaste är att lokalen är avsedd att användas för att sköta den kundservice som hör till förmedlingsverksamheten.

#### **1.4 Kundmedel**

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

#### **1.5 Förhindrande av penningtvätt och finansiering av terrorism**

KVKL har utarbetat en allmän anvisning om bekämpning av penningtvätt och finansiering av terrorism (RAPE) för fastighetsförmedlingsbranschen. I sin verksamhet ska en förmedlingsrörelse följa denna allmänna anvisning och bestämmelserna i penningtvättslagen, enligt vilka en förmedlingsrörelse ska identifiera sin kund (kundidentifiering och kontroll av kundens identitet), vid behov reda ut tillgångarnas ursprung och syftet med affärsverksamheten samt vid behov göra en anmälan om misstänkt penningtvätt. Anvisningen finns på KVKL:s webbsidor [www.kvkl.fi](http://www.kvkl.fi) -> hyötylinkit (på finska).

#### **1.6 Tystnadsplikt**

Nedan följer exempel över när det anses att en förmedlingsrörelse omfattas av tystnadsplikten (se undantag vad gäller RFV i punkt 1.2).

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

De uppgifter som ska sekretessbeläggas omfattar information om 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 information om att säljaren är insolvent), om inte uppdragsgivaren ger tillstånd till detta. Identiteten på personer som har lagt köpebud på objektet och hur länge ifrågavarande objekt har varit till salu hos förmedlingsrörelsen är också uppgifter som ska vara sekretessbelagda.

Vad gäller uppgifter som har lämnats av köparen är regeln att förmedlingsrörelsen inte får ge uppgifter om köparen (yrke o.d.) om inte köparen ger tillstånd till detta.

Utgångspunkten vad gäller uppgifter som lämnas till tredje part är att förmedlingsrörelsen inte får lämna uppgifter om objektet eller affärsparterna till tredje part. Förmedlingsrörelsen kan dock överlåta en kopia över eller utdrag ur ett uppdragsavtal för att visa att ett uppdragsavtal existerar eller för att få uppgifter med stöd av uppdragsfullmakten till t.ex. en disponent, en bank, ett elverk, ett vattenverk eller ett vattenandelslag. I så fall kan förmedlingsrörelsen dölja de punkter som gäller förmedlingsarvodet och uppskattningen av förmedlingsobjektets pris i avtalet.

En förmedlingsrörelse får t.ex. inte ge en annan förmedlingsrörelse uppgifter som man inte heller får ge till en köpare. Ett uppdragsavtal är ett bilateralt avtal mellan en uppdragsgivare och en förmedlingsrörelse och man får inte ge en kopia av ett avtal till någon annan om inte uppdragsgivaren ger tillstånd till detta.

## **2. MARKNADSFÖRING AV FÖRMEDLINGSTJÄNSTER**

### **2.1 Lagstiftning och tillsyn**

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

Enligt konsumentskyddslagen är det förbjudet att i marknadsföringen förfara på ett sätt som strider mot god sed eller i övrigt är olämpligt ur konsumentens synvinkel. Man får heller inte lämna felaktiga eller vilseledande uppgifter i marknadsföringen. Enligt 7 § i lagen om förmedling av fastigheter och hyreslägenheter (den s.k. förmedlingslagen) ska en prestation svara mot de uppgifter som har lämnats i marknadsföringen.

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

I sin marknadsföring ska en förmedlingsrörelse ange det firmanamn som har antecknats i registret. Därtill ska en förmedlingsrörelse ange företags- och organisationsnumret på sina webbsidor.

Konsumentombudsmannen och regionförvaltningsverken övervakar marknadsföringen. I egenskap av tillsynsmyndigheter har de gett anvisningar och gjort olika ställningstaganden som förmedlingsrörelserna ska beakta i marknadsföringen. I praktiken är de framför allt regionförvaltningsverken som aktivt följer förmedlingsrörelsernas verksamhet och ger nya anvisningar.

Med stöd av lagen har konsumentombudsmannen gett en anvisning om bl.a. färdiga köpare-annonsering, som har använts av förmedlingsrörelserna.



## 2.2 Färdiga köpare-annonsering

Enligt anvisningen är utgångspunkten i färdiga köpare-annonsering att förmedlingsrörelsen ska ha verkliga 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.

## 2.3 Marknadsföring till privatsäljare

När en förmedlingsrörelse bjuder ut förmedlingstjänster till s.k. privatsäljare ska den klart och tydligt redogöra för att den uttryckligen bjuder ut en förmedlingstjänst till säljaren och samtidigt lämna grundläggande uppgifter om den utbudna tjänsten, såsom bl.a. priset på tjänsten. Att låtsas vara en 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 har skrivit "ej för förmedlare". I sådana situationer får en förmedlingsrörelse dock vara i kontakt med annonsören då den har ett avtal om köpuppdrag och syftet med kontakten är att ställa frågor för köparens räkning.

Konsumentskyddslagen innehåller också bestämmelser om hemförsäljning och distansförsäljning. Dessa bestämmelser kan också komma att tillämpas i marknadsföringen av förmedlingstjänster.

## 2.4 Hemförsäljning

Med hemförsäljning avses enligt lagen att en konsumtionsnyttighet bjuds ut personligen eller per telefon hemma hos konsumenten eller i övrigt på en annan plats än näringsidkarens driftställe. Vid hemförsäljning ska man ge en separat hemförsäljningshandling till konsumenten. Konsumenten omfattas av en tidsfrist på 14 dagar för att häva ett avtal som han eller hon har ingått. Det är frågan om hemförsäljning t.ex. då en förmedlingsrörelse på en konsuments begäran beger sig till dennes hem enbart för att göra en värdering och en företrädare för en förmedlingsrörelse sedan erbjuder förmedlingstjänster i samband med besöket, om vilka man sedan 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 ett uppdragsavtal finns det skäl att beakta frågor som hänför sig till hemförsäljning.

Om en hemförsäljningshandling inte har överlämnats till en konsument på ett korrekt sätt, binds inte konsumenten av avtalet. I sådana fall kan konsumenten dock vara skyldig att betala en skälig ersättning till förmedlingsrörelsen för den erhållna nyttan, om han eller hon har tagit emot en betalning som inte kan återställas då avtalet hävs eller upplöses. En sådan situation kan uppkomma t.ex. då en förmedlingsrörelse har fått ett köpeanbud som säljaren först godkänner och därefter hänvisar till att uppdragsavtalet inte är bindande och säljer objektet till anbudsgivaren. I en sådan situation är det möjligt att förmedlingsrörelsen, oberoende av om ett uppdragsavtal inte finns eller ej, får en skälig ersättning för dess marknadsföringskostnader.

Det är däremot inte fråga om hemförsäljning om en företrädare för en förmedlingsrörelse på en uttrycklig begäran av en konsument beger sig till hans eller hennes hem eller till ett annat ställe för att ingå ett uppdragsavtal.

## 2.5 Distansförsäljning

Med distansförsäljning avses enligt lagen att man bjuder ut och marknadsför en konsumtionsnyttighet till en konsument genom att använda ett medel för distanskommunikation, såsom t.ex. ett informationsnät, på så sätt att parterna även ingår avtal utan att samtidigt vara på plats på samma ställe. Också vid distansförsäljning ska förmedlingsrörelsen ge kunden en bekräftelse med uppgifter som motsvarar innehållet i hemförsäljningshandlingen. Även vid distansförsäljning har en konsument rätt att häva ett distansavtal inom 14 dagar efter att ha tagit emot bekräftelsen.

## 2.6 Sald- och reserverad-märkningar i marknadsföringen samt användning av referenser

### 2.6.1 Sald- eller reserverad-märkningar

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

#### Bostaden har sålts

En förmedlingsrörelse får endast marknadsföra sådana bostäder, för vilka den har ett säljuppdrag. Det är förbjudet att marknadsföra bostäder som redan har sålts. Följaktligen är det förbjudet att utannonsera ett sålt objekt med märkningen "Sald".

#### Förmedlingsrörelsen har ett köpeanbud med handpenning

Om en förmedlingsrörelse har tagit emot ett köpeanbud med handpenning, får den inte ta emot andra anbud på samma objekt. Nya anbud kan tas emot först då handpenningen har lämnats tillbaka till anbudsgivaren eller då det står klart att handpenningen lämnar hos uppdragsgivaren. Om förmedlingsrörelsen inte kan ta emot nya anbud får den enligt god förmedlingssed i utgångspunkten inte heller marknadsföra objektet genom att t.ex. ordna visningar.

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

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

#### 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 köpeanbud på en bostadsaktie har godkänts, är utgångspunkten att förmedlingsrörelsen inte får ta emot nya köpeanbud. Även i fall att en köpkandidat har lämnat ett villkorligt köpeanbud (t.ex. att en egen bostad säljs eller att kandidaten beviljas ett lån) som uppdragsgivaren har godkänt är utgångspunkten att förmedlingsrörelsen inte får ta emot nya köpeanbud. I utgångspunkten är det inte heller tillåtet att marknadsföra objektet i ovan nämnda fall. Det är även förbjudet att utannonsera objektet med märkningen "Sald" i de ovan angivna situationerna. Om det inte är möjligt att avlägsna objektet från en annons, kan objektet undantagsvis annonseras med märkningen "Köpeanbud har godkänts".

Om en säljare har godkänt ett villkorligt köpebud av en köpare, vilket även är villkorligt för egen del (säljaren förbehåller sig rätten att godkänna andra köpebud under denna tid) har förmedlingsrörelsen rätt att marknadsföra objektet normalt och ta emot nya köpebud.

#### Undantagsfall för att använda märkningen "Såld"

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

#### Användning av märkningen "Reserverad" i annonsering

Det är möjligt att reservera en bostad endast under förhandsmarknadsföringen av nyproduktionsobjekt. I ovan angivna undantagsfall kan förmedlingsrörelsen använda märkningen "Reserverad" i annonsen om objektet efter att den har ingått ett reservationsavtal.

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

#### 2.6.2 Referenser i marknadsföringen

När en förmedlingsrörelse marknadsför sin verksamhet kan den berätta om objekt som den redan har sålt. Rörelsen kan utarbeta en förteckning över sålda objekt eller lägga endast sålda objekt i en annons. I så fall ska annonsen tydligt redogöra för att objektet är sålt. Rörelsens marknadsföring ska redogöra för när objekten har sålts (t.ex. de som har sålts under de senaste två månaderna). Rörelsen ska skaffa skriftiga samtycken (t.ex. per e-post) av såväl köparen som säljaren. De objekt som är till salu och de som har sålts ska alltid vara separerade i marknadsföringen.

### 2.7 Prisinformation om förmedlingstjänsten

Den s.k. prismärkningsförordningen som har getts med stöd av konsumentskyddslagen gäller också för förmedlingstjänster. Konsumentombudsmannen har utarbetat en anvisning om prisinformationen om förmedlingstjänster.

Enligt anvisningen ska priset meddelas då man marknadsför en specificerad tjänst. En förmedlingstjänst anses vara specificerad när förmedlingsrörelsen ger information om tjänsten eller uttryckligen marknadsför en förmedlingstjänst som den bjuder ut. En förmedlingstjänst anses vara specificerad även då en förmedlingsrörelse marknadsför endast en förmedlingstjänst som den bjuder ut eller ger information om tjänsten. Priset på tjänsten ska följaktligen anges när man i 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 fastighetsrörelsen i marknadsföringen, behöver man inte ange priset på tjänsten. Naturligtvis ska man ange priset på de objekt som är till salu.

Vid imagemarknadsföring är det däremot inte nödvändigt att ange priset på tjänsten. Med imagemarknadsföring avses sådan marknadsföring där man inte bjuder ut specificerade tjänster, t.ex.: ”Vi har sålt ett stort antal bostäder på detta område” eller ”Vi har verkat på detta område redan i över 20 år”.

När en förmedlingsrörelse ger prisinformation ska den däremot tillämpa de principer som konsumentombudsmannen har meddelat i ovan angivna anvisning.

En förmedlingsrörelse ska ange priset på en tjänst i all marknadsföring, såsom i tidningsannonsering, direktmarknadsföring, tv-reklam och e-marknadsföring.

En förmedlingsrörelse ska ange priset klart, entydigt och på ett sätt som konsumenten lätt kan se och förstå. Det angivna totalpriset ska också innehålla momsandelen. Av annonsen ska det också framgå från vilket belopp förmedlingsarvodet tas ut (från köpesumman eller den skuldfria köpesumman<sup>1</sup>).

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

”Förmedlingsarvodet är 4,92 % av den skuldfria köpesumman”

En förmedlingsrörelse ska också ange alla arvodesgrunder. Om ett procentbaserat arvode omfattar ett minimiarvode ska båda grunder anges enligt följande:

”Förmedlingsarvodet är 4,92 % av den skuldfria köpesumman, minimiarvodet är 3 000 euro”

Om en förmedlingsrörelse utöver förmedlingsarvodet tar ut en ersättning t.ex. för att skaffa handlingar, ska den även ange grunden för beloppet enligt följande:

”Förmedlingsarvodet är 4,92 % av den skuldfria köpesumman + kostnader för handlingar, högst 500 euro”

Det är möjligt att marknadsföra en tjänst som en avgiftsfri tjänst endast om man inte alls debiterar arvodet 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.

## **2.8 Priser fr.o.m.**

Det är förbjudet att ange priset på en förmedlingstjänst 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 en förmedlingstjänst t.ex. enligt följande: ”Förmedlingsarvode för bostadsaktier x,xx %, fastigheter y,yy %, minst z euro eller enligt överenskommelse”, efter vilket man fritt kan avtala om beloppet på förmedlingsarvodet.

## **3. UPPDRAGSAVTAL**

### **3.1 Formen på uppdragsavtal**

Enligt 5 § i förmedlingslagen ska ett uppdragsavtal sättas upp skriftligen eller elektroniskt på så sätt att avtalsvillkoren inte kan ändras ensidigt.

<sup>1</sup> Läs mer om vad som avses med de olika pristermerna i kap. 4.3.4.

Lagen anger endast de avtalsvillkor som ska inkluderas i ett avtal. Inom förmedlingsbranschen är blanketter för uppdragsavtal som har granskats av konsumentombudsmannen i allmänt bruk. Ett avtal består av en separat avtalsdel och en redogörelsebilaga. Det hör till god förmedlingssed att man använder dessa avtalsmallar eller avtalsmallar med ett motsvarande innehåll.

I praktiken görs ett avtal på en färdig blankett och den ena delen ska stanna hos uppdragsgivaren och den andra hos förmedlingsrörelsen. Avtalsdelen ska undertecknas av en företrädare för förmedlingsrörelsens i egenskap av uppdragstagare och bostadssäljaren eller -köparen i egenskap av uppdragsgivare.

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

Ett e-avtal kan ingås då en förmedlingsrörelse och de konsumenter som anlitar dess tjänster har tillgång till nödvändiga redskap som möjliggör e-underskrift, t.ex. TUPAS-koder.

I undantagsfall kan ett uppdragsavtal även ingås på så sätt att uppdragsavtalet undertecknas av förmedlingsrörelsen och skannas för kunden, som skriver ut det skannade uppdragsavtalet, undertecknar det samt skannar det undertecknade uppdragsavtalet och skickar det tillbaka till förmedlingsrörelsen. I så fall ska förmedlingsrörelsen skicka även redogörelsebilagan till uppdragsgivaren, vilken uppdragsgivaren fyller i och undertecknar, skannar och skickar tillbaka till förmedlingsrörelsen. I sådana situationer ska en företrädare för förmedlingsrörelsen gå igenom villkoren för uppdragsavtalet med uppdragsgivaren innan uppdragsavtalet ingås och redogöra för innehållet i redogörelsebilagan och dess betydelse. Det är även möjligt att gå igenom uppdragsavtalet och dess redogörelsebilaga per telefon. Arrangemanget med att skanna avtal ska inte vara en allmän arbetsmetod vid en förmedlingsrörelse, utan det ska alltid användas på motiverade grunder, t.ex. då en uppdragsgivare bor utomlands. När man använder skanningsarrangemanget ska uppdragsgivarens identitet styrkas på så sätt som anges i penningtvättslagen.

Såsom det konstateras ovan ska ett uppdragsavtal ingås skriftligen eller elektroniskt. Förmedlingsrörelsen kan inte hänvisa till ett muntligt avtal vid en eventuell konflikt med en konsumentkund. Det ligger i förmedlingsrörelsens intresse att skriftligen avtala om alla villkor i uppdragsavtalet. Så länge förmedlingsavtalet är i kraft kan dock parterna avtala om ändringar i priset på förmedlingsobjektet och andra avtalsvillkor som gäller förmedlingsobjektet på andra sätt. Det 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.

### **3.2 Innehållet i ett uppdragsavtal**

Ett uppdragsavtal innehåller bl.a. grundläggande uppgifter om den bostad som är föremål för förmedling och om säljarna. Det fastställer även avtalslängden, förmedlingsrörelsens rätt till arvode vid olika situationer och förmedlingsrörelsens rätt att ta emot handpenning.

Dessutom lönar det sig att komma överens om marknadsföringskanalerna (tidningar, marknadsföringsportaler, tv, radio) i uppdragsavtalet.

En företrädare för förmedlingsrörelsen ska omsorgsfullt gå igenom avtalet med uppdragsgivaren och på så sätt sträva efter att säkerställa att uppdragsgivaren förstår förbindelserna.

Enligt god förmedlingssed ska ett uppdragsavtal eller dess bilaga innehålla en utredning över objektets egenskaper, vilken har getts av uppdragsgivaren. Denna utredning finns vanligen antingen i avtalsblanketten eller i den bifogade redogörelsebilagan. Redogörelsebilagan behandlas mer ingående i kapitel 5.3.

### **3.3 Längden på ett uppdragsavtal**

Parterna ska alltid avtala om längden på ett uppdragsavtal. Ett uppdragsavtal kan ha en giltighetstid som parterna har avtalat i förväg, t.ex. fyra månader, eller så kan det alternativt vara i kraft tillsvidare utan avtalat slutdatum som ett avtal som förutsätter uppsägning. Enligt den uttryckliga bestämmelsen i lagen kan ett uppdragsavtal vara i kraft i högst fyra (4) månader åt gången. 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 i högst fyra månader.

En förmedlingsrörelse ska skriftligen meddela att den har tagit emot ett meddelande om uppsägning och samtidigt ge sin uppfattning om den tidpunkt då avtalet upphör samt framföra eventuella krav. En förmedlingsrörelse har också skäl att alltid svara skriftligen på ett muntligt meddelande om uppsägning av en uppdragsgivare. Ovan angivna anmälningskyldighet gäller i tillämpliga delar också för hävande av uppdragsavtal.

Efter ovan angivna tidsfrist på fyra månader kan parterna förlänga avtalet. Parterna ska dock ingå ett avtal på samma sätt som det ursprungligen ingicks, dvs. skriftligen, och båda parter ska underteckna det. Det är dock inte nödvändigt att ingå ett egentligt avtal, utan det avtal som ingicks i första början kan förlängas genom att man kommer överens om detta med en anteckning på det ursprungliga uppdragsavtalet eller med en separat bilaga. Anteckningen eller den separata bilagan ska undertecknas av båda parter. Det är möjligt att förlänga ett avtal tidigast när en månad återstår av avtalet. Att komma överens om en förlängning av ett avtal per telefon eller per e-post uppfyller inte kraven i lagen.

### **3.4 Uppsägning av ett uppdragsavtal**

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

Dessa omfattar t.ex. att uppdragsgivaren insjuknar, en nära anhörig eller en därmed jämförbar närstående person insjuknar eller avlider eller någon lag eller myndighetsåtgärd. Uppdragsgivaren har också rätt att säga upp ett uppdragsavtal om det till följd av en orsak som inte beror på honom eller henne har blivit oproportionellt oförmånligt eller oändamålsenligt.

När det gäller köp- eller uthyrningsuppdrag kan en sådan annan orsak som avses i lagen vara t.ex. en permittering eller uppsägning, som avsevärt minskar uppdragsgivarens möjligheter att uppfylla de skyldigheter som följer av köpet eller hyresavtalet. Att börja

studera eller arbeta på en annan ort kan också vara en orsak. En säljare kan ha rätt att säga upp ett uppdragsavtal t.ex. om han eller hon behöver förmedlingsobjektet för eget eller en anhörigs bruk, till följd av oväntade orsaker som 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 eller hon har godkänt ett köpeanbud som har lämnats på förmedlingsobjektet.

Det handlar om ett avtalsbrott om en uppdragsgivare säger upp eller häver ett uppdragsavtal utan att han eller hon har rätt till detta utifrån avtalet eller de ovan angivna lagliga grunderna. Påföljden av ett sådant avtalsbrott kan vara en skadeståndsskyldighet.

### **3.5 Hävande av uppdragsavtal och sänkning av arvodet**

Om en förmedlingsrörelse har gjort ett misstag i sitt arbete, har uppdragsgivaren rätt att häva ett uppdragsavtal. En uppdragsgivare har dock inte en sådan rätt efter att han eller hon har godkänt ett köpeanbud som har lämnats på förmedlingsobjektet. Avtalet får inte hävas om misstaget är litet ur uppdragsgivarens synvinkel. Med anledning av ett misstag har en uppdragsgivare rätt att kräva att förmedlingsarvodet och ersättningen för eventuellt avtalade kostnader sänks, om misstaget har orsakat en olägenhet för uppdragsgivaren. Om olägenheten är avsevärd har förmedlingsrörelsen inte rätt till ett arvode eller ersättning. Med en olägenhet avses också annat än en händelse som har orsakat ekonomisk skada.

### **3.6 Förmedlingsrörelsens rätt att säga upp/häva ett uppdragsavtal**

En förmedlingsrörelse har inte rätt att säga upp ett uppdragsavtal om parterna inte har avtalat om detta. En förmedlingsrörelse kan dock ha rätt att häva ett uppdragsavtal om uppdragsgivaren på ett väsentligt sätt bryter mot avtalet. Det handlar om ett väsentligt avtalsbrott t.ex. då en uppdragsgivare utan motiverade grunder hindrar en visning eller ger felaktiga uppgifter eller låter bli att ge uppgifter som den innehar och som gäller skötseln av uppdraget. Innan ett avtal upphävs ska förmedlingsrörelsen dock ge uppdragsgivaren en anmärkning om avtalsbrottet och dess påföljder. Ett skriftligt meddelande om hävandet ska ges till uppdragsgivaren. Ett avtalsbrott kan också leda till skadeståndsskyldighet.

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

### **3.7 Förmedlingsarvode**

En förmedlingsrörelse ska alltid förfoga över ett gällande uppdragsavtal för att vara berättigad till ett förmedlingsarvode. Om förmedlingsrörelsen tar ut ett arvode utifrån den skuldfria köpesumman, ska parterna komma överens om vilken tidpunkts skuldfria pris som ligger till grund för förmedlingsarvodet.

Uppdragsgivaren ska alltid betala förmedlingsarvodet.

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

### 3.8 Retroaktiva arvoden

Ett undantag från kravet på ett gällande uppdragsavtal är förmedlingsrörelsens rätt till ett s.k. retroaktivt arvode i en situation där ett köpavtal ingås sex månader efter att uppdragsavtalet har upphört, om förmedlingsrörelsens åtgärder under den tid då uppdragsavtalet har varit i kraft väsentligt har bidragit till att en överenskommelse har nåtts. Åtgärderna ska ha ägt rum under den tid då uppdragsavtalet var i kraft. Om förmedlingsrörelsen har visat bostaden, gett en broschyr om den och förhandlat om köp med en kund är det i allmänhet frågan om att väsentligt bidra till att en affär genomförs. Att endast gå på en visning eller att lämna uppgifter om ett objekt är inte tillräckligt för att vara berättigad till ett arvode efter avtalstidens utgång.

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

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

Lagstiftningen innehåller inte närmare bestämmelser om grunderna för att dela upp arvodet. Enligt den praxis som har etablerat sig inom branschen efter ett utlåtande av lag- och remissutskottet, ska förmedlingsrörelserna, när de överlägger om uppdelningen, beakta alla tillgängliga utredningar om ärendet och granska skötseln av uppdragsförhållandet i sin helhet samt de åtgärder som de har vidtagit för köpkandidatens räkning.

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

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



### 3.9 Köp för egen räkning och förmedlingsarvode

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

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

Anställda vid förmedlingsrörelsen jämställs inte med deras nära släktingar. Släktskap kan dock vara ett sådant särskilt intresse som förmedlingsrörelsen ska bevaka och redogöra för uppdragsgivaren (se kap. ).

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

### 3.10 Ett verkligt uppdragsavtal

Ett uppdragsavtal ska vara verkligt för att uppdragsgivaren ska vara skyldig att betala förmedlingsarvodet. Ett uppdrag är inte verkligt 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 svarar mot köparens önskemål. Ett exempel som inte är förenligt med god förmedlingssed är att ett villkor för att se ett objekt som visas är att man ingår ett avtal om köpuppdrag om det objekt som visas. Det är inte heller förenligt med god förmedlingssed att ett villkor för att se ett objekt som visas är att man ingår ett avtal om säljuppdrag om en egen bostad med en person som är intresserad av objektet.

## 4. ATT SKÖTA ETT FÖRMEDELINGSUPPDRAG

### 4.1 Aktsamhetsplikt

Enligt 7 § i förmedlingslagen ska en förmedlingsrörelse utföra ett förmedlingsuppdrag professionellt, omsorgsfullt och beakta god förmedlingssed samt ta hänsyn till uppdragsgivarens och även motpartens intressen. Förmedlingsrörelsens åtgärder ska också svara mot de uppgifter som har 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 vad gäller omständigheter som inte är fördelaktiga för uppdragsgivaren.

Förmedlingsrörelsen ska vidta åtgärder för att utföra förmedlingsuppdraget omedelbart efter att parterna har undertecknat avtalet, om inte annat uttryckligen har 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.

## 4.2 Identifiering av en kund

Innan en förmedlingsrörelse ingår ett uppdragsavtal ska den alltid identifiera kunden genom att styrka hans eller hennes identitet med ett godkänt identitetsbevis (ett finländskt körkort, ett id-kort utfärdat av polismyndigheten, ett pass, ett FPA-kort med bild, ett främlingspass eller ett resedokument för flyktingar). Förmedlingsrörelsen ska också identifiera en person som agerar för en uppdragsgivares räkning. Dessutom ska förmedlingsrörelsen förvara identifieringsuppgifterna på ett tillförlitligt sätt. Förutom uppdragsgivaren anses hans eller hennes motpart vara en kund hos förmedlingsrörelsen.

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.

Lagen om förhindrande och utredning av penningtvätt och finansiering av terrorism (nedan penningtvättslagen) innehåller bestämmelser om skyldigheten att identifiera en kund. (Se närmare i KVKL:s allmänna anvisning om förhindrande av penningtvätt och finansiering av terrorism).

## 4.3 Skyldigheten att lämna uppgifter till uppdragsgivaren

### 4.3.1 Allmänt om skyldigheten att lämna uppgifter till uppdragsgivaren

Enligt 8 § i förmedlingslagen har förmedlingsrörelsen en skyldighet att lämna uppgifter till uppdragsgivaren. Förmedlingsrörelsen ska, innan parterna ett ingår avtal, lämna alla sådana uppgifter som kan påverka uppkomsten av ett uppdragsavtal. Detta omfattar t.ex. en utredning om beskattningen av överlåtelsevinst, en ungefärlig prisuppgift utifrån genomförda affärer och en uppskattning av försäljningstidpunkten.

Om komplicerade juridiska frågor hänför sig till förmedlingsobjektet, räcker det med att förmedlingsrörelsen tar upp detta och uppmanar uppdragsgivaren att vända sig till en sakkunnig i detta ärende. Om man upptäcker byggnadstekniska problem, risker eller behov av ytterligare undersökningar i utredningen över objektets kondition, räcker det med att förmedlingsrörelsen ger information om ärendet och uppmanar uppdragsgivaren att vända sig till en sakkunnig i detta ärende.

### 4.3.2 Ungefärlig prisuppgift

Förmedlingsrörelsen ska uppskatta priset på objektet 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 ge ett högre ungefärligt pris på objektet än dess sannolika skuldfria köpesumma endast för att förmedlingsrörelsen ska få sköta uppdraget. Om förmedlingsrörelsens och uppdragsgivarens syn på priset avviker från varandra, ska förmedlingsrörelsens syn på priset skrivas in separat i avtalet. Om objektets sannolika skuldfria köpesumma sjunker eller stiger under uppdraget till följd av marknadsläget eller en utredning av konditionen, ska förmedlingsrörelsen ge ett skriftligt meddelande (t.ex. per e-post) om detta till uppdragsgivaren.

Vad gäller priser används följande begrepp:

med *försäljningspris* avses prisbegäran på objektet, vilket innehåller den köpesumma som ska betalas i penningmedel, men inte en eventuell låneandel som hänför sig till objektet

med *skuldfritt pris* avses den prisbegäran som gäller objektet, vilken innehåller den köpesumma som ska betalas i penningmedel och en eventuell låneandel som hänför sig till objektet

med *köpesumma* avses den köpesumma som betalas i penningmedel, som inte innehåller en eventuell låneandel som hänför sig till objektet

med *skuldfri köpesumma* avses den totala köpesumma, vilken innehåller den köpesumma som ska betalas i penningmedel och en eventuell låneandel som hänför sig till objektet

#### **4.3.3 Uppskattad försäljningstidpunkt**

Förmedlingsrörelsen ska uppskatta försäljningstiden realistiskt. Uppskattningen ska i utgångspunkten grunda sig på statistiska genomsnitt.

#### **4.3.4 Skattepåföljder**

Förmedlingsrörelsen ska rikta uppdragsgivarens uppmärksamhet mot en eventuell skatt på överlåtelsevinst till följd av försäljningen av objektet. Skattepåföljderna av överlåtelsevinst vid försäljningen av objektet kan vara väldigt olika beroende på om köpet genast görs eller om man senarelägger försäljningen. En skattemässigt sett förnuftig försäljning kan också förutsätta att kunden vidtar andra juridiska åtgärder, t.ex. avvittring eller arvsskifte. I sådana fall ska förmedlingsrörelsen uppmana kunden att konsultera en expert.

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

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

uppdragsgivaren är ett dödsbo

en änka eller änkling äger ensam objektet

den avlidne har ägt objektet ensam

makarna har ägt objektet tillsammans

när har varje säljares ägandeperiod börjat och när har den upphört

när har varje säljares boendeperiod börjat och när har den upphört

hur stor andel av bostaden har använts för permanent boende

om den bostads som säljs är en gåva, när har gåvan getts.

Utgångspunkten är att företrädaren för förmedlingsrörelsen ska ha grundläggande kunskap om beskattningen av överlåtelsevinst och den anknutna avgörandepraxisen. En företrädare för en förmedlingsrörelse är dock inte en skatteexpert, följaktligen är det skäl att i oklara situationer helt låta bli att ge råd och styra kunden till Skatteförvaltningen för att utreda frågan. Samma gäller för situationer där förmedlingsrörelsen inte har fått tillräckliga skatteuppgifter av uppdragsgivaren för att ge råd om beskattningen. I så fall ska man

anteckna att uppdragsgivaren har uppmanats att vända sig till skattemyndigheten och orsaken till detta i uppdragsavtalet.

#### **4.3.5 Eventuella andra omständigheter som ska redogöras för uppdragsgivaren**

Vid behov ska förmedlingsrörelsen också ge uppdragsgivaren information om möjligheten att låta utföra en ytmätning eller en utredning av objektets kondition, t.ex. en fuktmätning eller en konditionsgranskning, innan försäljningen inleds. Vad gäller utredningar av objektets kondition finns det skäl att säljaren, köparen eller bådadera i huvudsak fungerar som uppdragsgivare. Om förmedlingsrörelsen fungerar som uppdragsgivare, ska den komma ihåg att förmedlingsrörelsen, utifrån avtalsförhållandet, är ansvarig för konditionsgranskarens verksamhet gentemot affärsparterna. Läs mera om utredningar av objektets kondition senare i kap. .

#### **4.3.6 Styling**

Alla säljare vill att deras bostad ska se bra ut och den största delen försöker också understryka de goda egenskaperna på det objekt som är 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 bostadens försäljningsvärde genom att förnya objektets inredning och t.o.m. utföra en 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 särdrag som gör att åtgärderna strider mot god förmedlingssed. Det är absolut förbjudet att styla en bostad i syfte att dölja eller minimera felen på förmedlingsobjektet.

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

### **4.4 Rätt säljare och uppdragsgivare**

Förmedlingsrörelsen ska utreda uppdragsgivarens rätt att sälja objektet innan den börjar marknadsföra objektet. Utifrån utredningsplikten ska förmedlingsrörelsen samtidigt skaffa nödvändiga uppgifter om objektet och säljaren. I ett uppdragsavtal finns det otaliga frågor, vars syfte är att utreda objektets rätta ägare.

Alla ägare/säljare ska skriva under uppdragsavtalet själv eller så ska en befullmäktigad person göra detta. Förmedlingsrörelsen ska alltid få en behörig, skriftlig och specificerad fullmakt när kunden använder sig av ett befullmäktigande.

#### **4.4.1 Samtycke av maken eller maken**

Om affärsobjektet är ett objekt som har använts som ett äkta pars gemensamma hem eller ett objekt som i huvudsak har avsetts att vara deras gemensamma hem, är även den icke-ägande makens eller makans samtycke nödvändigt. Behovet av samtycke av en maka eller make är inte nödvändigtvis alltid helt entydigt, vilket leder till att förmedlingsrörelsen ska granska av den berörda lantmäteribråan om det behövs ett samtycke av den icke-ägande maken eller maken i det berörda fallet vad gäller försäljning av en fastighet och en hyresrätt inkl. byggnader. Om ett entydigt svar inte fås bevisligen, ska man skaffa ett samtycke av maken eller maken.

Det är skäl att maken eller maken ger ett samtycke redan i uppdragsavtalet. Förmedlingsrörelsen ska dock även skaffa ett samtycke för den slutliga affären. Vid försäljning av en bostadsaktie kan man ge ett fritt formulerat samtycke. Det rekommenderas dock att ett samtycke alltid ges skriftligen. Ett samtycke ska vara skriftligt, daterat, undertecknat och bestyrkt av två ojäviga personer vid en affär som gäller en fastighet eller en hyresrätt inkl. byggnader. Om samtycket ges i köpebrevet för en fastighet, räcker det med att endast köpvittnet fungerar som vittne.

Om en äktenskapsskillnad har blivit anhängig före 1.1.1988, kan en make eller en maka sälja en bostadsaktie som hör till giftorättsegendomen utan samtycke. Däremot behövs ett samtycke av maken eller maken för alla fastighetsaffärer som omfattas av giftorätten.

Om en äktenskapsskillnad har blivit anhängig efter 1.1.1988, behövs ett samtycke av den andra maken eller maken för att sälja en bostadsaktie som har använts som makarnas gemensamma hem och fast egendom. Ett samtycke behövs fram till att en laga kraft vunnen avvittring har utförts, oberoende av om det är frågan om giftorättsegendom eller inte.

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

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

#### **4.4.2 Ett dödsbo som säljare**

Om ett oskiftat dödsbo är säljare, ska förmedlingsrörelsen skaffa ett bouppteckningsinstrument och en oavbruten släktutredning från 15 års ålder fram till döden (även över avlidna delägare) över arvlåtaren samt ämbetsbetyg över arvingarna. Om en delägare i ett dödsbo har avlidit, ska man skaffa ett bouppteckningsinstrument och en släktutredning över den avlidne delägaren.

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

När ett dödsbo fungerar som uppdragsgivare kan det dessutom vara nödvändigt att skaffa handlingar som närmare utreder ärendet, t.ex. ett testamente och ett äktenskapsförord samt en eventuell avvittringshandling. Förmedlingsrörelsen ska granska om testamentet och avvittringshandlingen är laga kraft vunna via tingsrätten.

Vad gäller bostadsaktier ska förmedlingsrörelsen utifrån disponentintyget granska om anteckningar har gjorts i aktieförteckningen med anledning av dödsfallet. Utifrån de handlingar och uppgifter som förmedlingsrörelsen innehar ska den säkerställa att anteckningen är korrekt.

Vad gäller fastigheter rekommenderas det att man styr dödsboet att ansöka om en förtydligande lagfart för fastigheten, eftersom en sådan tydliggör skötseln av uppdraget, oberoende av att det inte är en oundgänglig förutsättning för en fastighetsaffär.

#### **4.4.3 Intressebevakning**

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

#### **4.4.4 Intressebevakningsfullmakt**

Om en fullmaktshandling om intressebevakning presenteras för förmedlingsrörelsen ska den reda ut om en intressebevakningsfullmakt som har fastställts av en magistrat existerar. Genom ett förordnande om en intressebevakare kan en person ordna skötseln av sina ärenden för det fall att han eller hon i ett senare skede, t.ex. med anledning av en sjukdom, blir oförmögen att sköta sina ärenden.

#### **4.4.5 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 ett 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.

#### **4.4.6 Företag eller förening**

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

### **4.5 Förvaring av objektets nycklar**

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

## **5. UTREDNING AV ETT OBJEKTET/UTREDNINGSSKYLDIGHETEN FÖR EN FÖRMEDLINGSRÖRELSE**

### **5.1 Allmänt om utredningsskyldigheten**

Förmedlingslagen innehåller bestämmelser om utredningsskyldigheten för förmedlingsrörelser. Man kan prata om utredningsskyldigheten för förmedlingsrörelser i två olika betydelser, en allmän utredningsskyldighet och en särskild utredningsskyldighet.

Den allmänna utredningsskyldigheten omfattar att förmedlingsrörelsen alltid ska utreda och skaffa vissa minimiuppgifter om objektet. Dessa uppgifter anges främst i förmedlingslagen, förordningen om bostadsmarknadsföring och god förmedlingssed. Nedan följare närmare information om detta.

Å andra sidan avser utredningsskyldigheten att, även om förmedlingsrörelsen har fått ovan angivna uppgifter t.ex. av en uppdragsgivare, så har den en skyldighet att reda ut om dessa uppgifter stämmer om det finns motiverade grunder att misstänka att dessa uppgifter inte är korrekta (särskild utredningsskyldighet).

## **5.2 Utredningsskyldigheten i praktiken**

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

## **5.3 Intervju av uppdragsgivaren – redogörelsebilaga**

Lagen innehåller inte särskilt stora krav på innehållet i ett uppdragsavtal. Enligt god förmedlingssed ska ett uppdragsavtal eller dess bilaga innehålla en utredning av uppdragsgivaren över objektets egenskaper. Denna redovisning finns vanligen i själva avtalsblanketten eller i en bilaga till denna, den s.k. redogörelsebilagan. Redogörelsebilagan är en del av uppdragsavtalet. Uppdragsgivaren ska underteckna uppdragsavtalet och redogörelsebilagan och samtidigt bekräfta de uppgifter som han eller hon har gett. Att omsorgsfullt fylla i redogörelsebilagan tillsammans med uppdragsgivaren är den första fasen då förmedlingsrörelsens uppfyller sin utredningsskyldighet.

Redogörelsebilagan ska endast innehålla uppgifter av uppdragsgivaren över det objekt som är föremål för affären. Redogörelsebilagan ska fyllas i omsorgsfullt och förmedlingsrörelsen ska gå igenom alla punkter tillsammans med uppdragsgivaren. Om uppdragsgivaren inte känner till en omständighet, ska man anteckna t.ex. "inga uppgifter" eller "?" e.d. i redogörelsebilagan. Det är inte tillåtet att göra retroaktiva tillägg i redogörelsebilagan utan att uppdragsgivaren bekräftar dessa med en underskrift.

Förmedlingsrörelsen ska alltid ge uppdragsgivaren information om hurdana uppgifter han eller hon ska lämna om det objekt som säljs då uppdragsavtalet ingås. Dessutom ska förmedlingsrörelsen ge uppdragsgivaren information om betydelsen av att lämna uppgifter. Förmedlingsrörelsen ska t.ex. berätta för säljaren vad som avses med tillbehör.

Förmedlingsrörelsen ska särskilt rikta uppdragsgivarens uppmärksamhet mot att han eller hon ska lämna alla kända uppgifter om fukt- eller andra skador på det objekt som är till salu, även om dessa har reparerats. Vad gäller sådana skador ska förmedlingsrörelsen i mån av möjlighet utreda om bostadsbolaget har informerats om fuktskador eller andra skador, reparationer samt om vem som utfört dessa reparationer.

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

## **5.4 Syn**

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

Vad gäller bostadsaktier betyder detta att man bekantar sig med alla utrymmen i lägenheten. Förmedlingsrörelsen ska även bekanta sig med de utrymmen som delägaren har i sin omedelbara besittning, t.ex. eventuella utrymmen i källaren eller på vinden. Man ska även sträva efter att bekanta sig med gemensamma utrymmen.

Vad gäller fastigheter ska man gå igenom fastighetsområdet och alla byggnader. 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 detta tydligt informeras till köparen. I sådana fall ska förmedlingsrörelsen meddela köparen att han eller hon kan utreda detta genom att låta myndigheterna utföra en rågång. Parterna ska separat avtala om uppdelningen av kostnaderna för detta.

Det är inte nödvändigt att förmedlingsrörelsen gör mätningar eller river strukturer. Förmedlingsrörelsen behöver inte heller flytta möbler, om det inte finns en särskild orsak till detta. I rättspraxis har man ansett att en förmedlingsrörelse inte är skyldig att granska om t.ex. hushållsapparaterna fungerar.

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

## **5.5 Att skaffa handlingar och utredningar**

Lagstiftningen fastställer inte vilka handlingar en förmedlingsrörelse ska skaffa med anledning av utredningsskyldigheten. Förordningen om bostadsmarknadsföring fastställer de handlingar som behövs vid en visning, och förmedlingslagen anger vilka handlingar som ska visas till köparen vid köpförhandlingsskedet, vid sidan om de handlingar som uppräknas i förordningen om bostadsmarknadsföring. Utifrån dessa bestämmelser och god förmedlingssed har en praxis etablerats, enligt vilken en förmedlingsrörelse ska skaffa de handlingar som räknas upp nedan. Man ska bekanta sig med de inhämtade handlingarna i den mån att man får klarhet om de nödvändiga uppgifterna. Om man inte får en handling eller får en bristfällig handling, ska detta meddelas till såväl uppdragsgivaren som köpkandidaterna.

### **5.5.1 Handlingar och utredningar vad gäller bostadsaktier**

Vad gäller bostadsaktier ska man skaffa åtminstone följande handlingar och utredningar innan marknadsföringen påbörjas.

#### **5.5.1.1 Disponentintyg**

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

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

Disponentintyget ska vara förenligt med förordningen om grunderna för mätning av aktielägenheter ytor och om disponentintyg och det gällande fastighetsförvaltningsbladet. Om ett sådant disponentintyg inte fås, ska förmedlingsrörelsen meddela om detta och dess betydelse såväl till uppdragsgivaren som till köparen.



Utgångspunkten är att en förmedlingsrörelse kan lita på uppgifterna i ett disponentintyg. Om en förmedlingsrörelse har fått motstridiga uppgifter eller om den har särskilda skäl att misstänka att uppgifterna inte stämmer, ska förmedlingsrörelsen förutom att skaffa andra handlingar om bolaget vara i kontakt med disponenten och ställa frågor om situationen i bostadsbolaget till honom eller henne.

#### 5.5.1.2 Energicertifikat

Förmedlingsrörelsen får ett energicertifikat som bilaga till disponentintyget. Om lagen kräver ett energicertifikat för husbolaget och förmedlingsrörelsen inte får ett sådant, ska förmedlingsrörelsen ge affärsparterna information om betydelsen av detta.

#### 5.5.1.3 Bolagsordning

Förmedlingsrörelsen ska skaffa bolagsordningen och jämföra de uppgifter som framgår av denna med de uppgifter som uppdragsgivaren har lämnat samt de omständigheter som är synliga vid objektet. Förmedlingsrörelsen ska speciellt fästa vikt vid en eventuell inlösningsklausul och informera affärsparterna om dess betydelse. Utifrån bolagsordningen ska förmedlingsrörelsen också utreda vad som fastställs om fördelningen av underhållsansvaret mellan aktieägaren och bostadsaktiebolaget. Om underhållsansvaret mellan delägaren och bolaget avviker från underhållsansvaret enligt 78 § i lagen om bostadsaktiebolag, ska förmedlingsrörelsen informera affärsparterna om ärendet och dess betydelse. Om gårdsområden, skyddstak för bilar eller andra motsvarande utrymmen inte är i aktieägarens besittning enligt bolagsordningen, ska förmedlingsrörelsen ge affärsparterna information om detta och dess betydelse. Om det handlar om ett fastighetsaktiebolag, ska den eventuella betydelsen av detta meddelas till affärsparterna.

#### 5.5.1.4 Det senaste bokslutet (resultaträkning, balansräkning och verksamhetsberättelse)

Förmedlingsrörelsen ska bekanta sig med bokslutshandlingarna och jämföra uppgifterna i dessa med de uppgifter som uppdragsgivaren har lämnat samt med de uppgifter som framgår av disponentintyget och dess bilagor. Om ett nytt bokslut bekräftas efter att uppdragsavtalet ingåtts, ska förmedlingsrörelsen skaffa detta beslut.

#### 5.5.1.5 Budget

Budgeten ska skaffas om en sådan har upprättats. Förmedlingsrörelsen ska bekanta sig med budgeten och jämföra de uppgifter som framgår av denna med de uppgifter som uppdragsgivaren har lämnat och de uppgifter som framgår av disponentintyget och dess bilagor.

#### 5.5.1.6 Planritning

I vanliga fall får man en planritning på begäran av disponenten eller styrelsens ordförande. Om förmedlingsrörelsen inte får en planritning av dessa, ska den skaffa ritningen från byggnadstillsynsmyndigheten. Om förmedlingsrörelsen trots sina försök inte får en planritning som motsvarar objektet av ovan nämnda myndighet, ska en sådan utarbetas. I sådana fall ska förmedlingsrörelsen ge köparen tydlig information om att ritningen inte baserar sig på officiella ritningar. Syftet med planritningen är att utreda bostadens nuvarande rumsfördelning.

#### 5.5.1.7 Långsiktig renoveringsplan eller en motsvarande utredning över konditionen

Om bostadsaktiebolaget enligt disponentintyget har utarbetat en långsiktig renoveringsplan eller en annan motsvarande utredning eller plan angående konditionen för bostadsaktiebolagets byggnader, ska förmedlingsrörelsen försöka skaffa denna handling

och bekanta sig med den. Om förmedlingsrörelsen trots sina försök inte får ovan nämnda handling, ska ärendet redogöras både för uppdragsgivaren och köparen.

#### 5.5.1.8 Övriga avtal

Förmedlingsrörelsen ska fråga uppdragsgivaren om delägaravtal som eventuellt har utarbetats i bolaget eller praxis som har etablerat sig med delägarnas samtycke, till följd av vilka man förfar på ett sätt som avviker från bolagsordningen eller lagen till någon del. Förmedlingsrörelsen ska även rikta affärsparternas uppmärksamhet mot att bolagsmötet kan ha fattat andra beslut som avviker från bolagsordningen eller bostadsaktielagen. Förmedlingsrörelsen ska fästa affärsparternas uppmärksamhet vid problem som sådana andra avtal och annan praxis eventuellt orsakar.

#### 5.5.1.9 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 vad gäller färdigbyggda områden. 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 outnyttjade byggnadsrätter (om sådana kan påvisas), om ovan angivna uppgifter kan påverka köpbeslutet.

#### 5.5.1.10 Utredning av eventuell pantsättning av delägarna

Uppdragsavtalet innehåller frågor som gäller pantsättning av aktiebrevet. Om ett aktiebrev har pantsatts som säkerhet för ett lån, ska förmedlingsrörelsen utreda beloppet på pantansvaret. Förmedlingsrörelsen ska också utreda på vilka villkor aktiebrevet kan befrias från pantsäkerheten.

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

#### 5.5.1.11 Hyresavtal

Om bostaden är uthyrd då parterna ingår ett uppdragsavtal, ska förmedlingsrörelsen begära att få hyresavtalet, ge köparen information om dess innehåll och klargöra var hyresgarantin finns. Förmedlingsrörelsen ska också utreda när hyresavtalet upphör och om hyresgästens hyresavtal den uthyrda bostaden har sagts upp enligt lagen om hyra av bostadslägenhet. Det finns skäl för förmedlingsrörelsen att komma ihåg att det är möjligt att bostaden, trots uppsägningen, inte blir ledig när uppsägningstiden upphör.

#### 5.5.1.12 Nyproduktion

Vad gäller objekt som säljs under byggnadsfasen ska man skaffa de viktigaste säkerhetshandlingarna utöver de handlingar som anges ovan. På motsvarande sätt ska förmedlingsrörelsen skaffa motsvarande handlingar, såsom en ekonomiplan eller budget, arbetsbeskrivning, byggnadsritningar, handlingar om den fastighet som bolaget äger samt ett intyg över insolvenssäkerhet vad gäller färdiga bostäder som är till salu.

### 5.5.1.13 Övriga utredningar

#### 5.5.1.13.1 Utredning av ytan

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

#### Ytan på bostadsutrymmen och andra utrymmen

Begreppen bostadsutrymmen och andra utrymmen har inte definierats i lagstifningen eller i förordningen om bostadsmarknadsföring. Riktlinjer för definitionen av dessa ytbegrepp har dock getts i den nya SFS 5139-standarden som publicerades i december 2011 och som publiceras bl.a. som RT-kort 12-11055 och Fastighetsförvaltningsblad XO-00494.

Den yta som har angetts i bolagsordningen för bostadsbolag som har grundats före 1.1.1992 motsvarar nödvändigtvis inte en lägenhetsyta av SFS 5139-standard. Den yta som anges i bolag som har grundats för denna tidpunkt kan ha mätts utifrån en annan standard eller enligt en annan metod.

Om en förmedlingsrörelse misstänker att ytan på bostadsutrymmena inte stämmer, ska den redan när uppdragsavtalet ingås rekommendera att uppdragsgivaren låter utföra en kontrollmätning av objektets yta.

#### Ytan på bostadsutrymmen i våningshus

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

#### Ytan på bostadsutrymmen i radhus och andra småhus

Vad gäller radhus och andra småhus är det skäl att granska vilka utrymmen som omfattas av ytan enligt bolagsordningen. Enligt standarden SFS 5139 avses med boendetrymmen de utrymmen som behövs för boendefunktioner enligt *RakMK G1*. Sådana utrymmen utgörs i första hand av egentliga bostadsrum. Med egentliga bostadsrum avses sådana utrymmen som har antecknats som bostadsrum, kök, kokvrån, köksutrymme eller matsalar i byggnadslovsritningen över byggnadsdelen.

Även andra utrymmen som behövs för boendefunktioner hör till bostadsutrymmena. Sådana utgörs av toaletter, tvättrum, bastun, klädvårdsutrymmen, hemskötselsutrymmen, förvaringsutrymmen (skåp, garderober, klädrum), entréer, korridorer, farstun, oberoende av på vilken våning de ovan angivna utrymmen finns

och om de uppfyller de krav på bostadsrum som anges i RakMK G1, t.ex. vad gäller rumshöjden och fönsterytan.

Övriga utrymmen (dvs. andra än bostadsutrymmen) kan enligt standarden i fråga vara t.ex. förvaringsutrymmen på ett annat ställe än i omedelbar anslutning till bostadsutrymmena, såsom förvaringsutrymmen för cyklar, idrottsutrustning, barnvagnar, gårdsskötselredskap samt förvaringsutrymmen på vinden eller i källaren, garage eller biltak och tekniska utrymmen, såsom värmedistributionsrum, pannrum osv. Det är fortfarande oklart om t.ex. ett utrymme i källaren som har antecknats som brasrum eller hobbyrum i byggnadslovsritningen hör till bostadsutrymmena eller de övriga utrymmena. För säkerhets skull lönar det sig att anteckna dessa utrymmen som andra utrymmen.

### Ytuppgifter i broschyrer

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

”Bostadsutrymmen x m<sup>2</sup>, inbegriper 2 boningsrum, kök, bastu och badrum i den egentliga bostadsvåningen samt bastu och tvättrum i källarvåningen. Övriga utrymmen 35 m<sup>2</sup>, inbegriper hobbyrum och brasrum i den nedre våningen och bruksvind i den övre våningen.”

Om det råder osäkerhet kring bostadsytan, ska förmedlingsrörelsen ange den osäkerhet som råder kring ytuppgifterna i broschyren, t.ex. enligt följande:

”Bostadsytan är x m<sup>2</sup> enligt bolagsordningen, disponentintyget och de uppgifter som säljaren har lämnat (om säljaren har lämnat uppgifter om ytan). Vad gäller objekt av denna ålder kan ovan angivna yta avsevärt avvika från den yta som räknas enligt moderna mätningmetoder och standarder för lägenheter. Lägenhetens verkliga bostadsyta kan alltså vara större eller mindre än den yta som anges i bolagsordningen, disponentintyget och broschyren.”

#### 5.5.1.13.2 Ändringsarbeten

Om det under skötseln av ett uppdrag framkommer att det har utförts reparations- eller ändringsarbeten som eventuellt har påverkat strukturerna och man inte får en handling som utreder detta (t.ex. entreprenadavtal o.d.), är förmedlingsrörelsen skyldig att meddela om ärendet och dess betydelse till affärsparterna.

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

Om förmedlingsrörelsen trots sina försök inte får ovan angivna utredning, ska ärendet och dess betydelse meddelas till såväl uppdragsgivaren som säljaren. Om man har fått behöriga tillstånd för ändringsarbetena, ska förmedlingsrörelsen dock ändå ge köparen information om att bolaget trots detta inte ansvarar för underhållet eller förbättringar av delägarens ändringar.

#### 5.5.1.13.3 Små bostadsaktiebolag

I detta sammanhang avses med små bostadsaktiebolag ett bostadsaktiebolag (eller ett ömsesidigt fastighetsaktiebolag) med högst fyra lägenheter. Vad gäller små bostadsaktiebolag ska förmedlingsrörelsen, förutom ovan angivna handlingar, skaffa lagfartsbevis, gravationsbevis och fastighetsregisterutdrag över den fastighet som bolaget äger samt utreda vem som har pantbrev i sin besittning.

Vad gäller små bostadsaktiebolag ska förmedlingsrörelsen fästa vikt vid bolagets ägararrangemang. Om bolaget inte äger marken, ska bolaget ha en tillräcklig lång arrenderätt till marken och den ska ha skrivits in i fastigheten med främsta företräde.

Om det har utförts ändringsarbeten på bolagets byggnader, ska förmedlingsrörelsen utreda om tillståndsplikten uppfylls (dvs. om nödvändiga tillstånd har ansökts och beviljats, och om ändringarna har godkänts vid slutgranskningen).

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

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

### **5.5.2 Fastighetshandlingar och -utredningar**

Vad gäller bostadsaktier ska man skaffa åtminstone följande handlingar och utredningar innan marknadsföringen påbörjas.

#### 5.5.2.1 Lagfartsbevis eller eventuell annan utredning över säljarens äganderätt

Enligt god förmedlingssed får ett lagfartsbevis vara högst 3 månader gammalt när en förmedlingsrörelse utför ett uppdrag. Förmedlingsrörelsen ska dessutom skaffa ett nytt lagfartsbevis för affärsdagen. Om lagfartsbeviset inte visar att uppdragsgivaren har äganderätt, ska förmedlingsrörelsen skaffa en utredning över säljarens äganderätt.

#### 5.5.2.2 Fastighetsregisterutdrag

Enligt god förmedlingssed får ett fastighetsregisterutdrag få vara högst 3 månader gammalt när en förmedlingsrörelse utför ett uppdrag. Förmedlingsrörelsen ska dessutom skaffa ett nytt fastighetsregisterutdrag för affärsdagen.

Vad gäller fastighetsregisterutdraget ska fastighetsrörelsen ägna uppmärksamhet åt servitut på fastigheten och rättigheter som har grundats till förmån för fastigheten. Om de uppgifter som framgår av utdraget är motstridiga i förhållande till de uppgifter som uppdragsgivaren har lämnat eller som framgår av handlingarna, ska förmedlingsrörelsen kontakta registerföraren och sträva efter att utreda frågan.

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

Förmedlingsrörelsen ska utreda ytan på fastighetsmarken från fastighetsregisterutdraget eller från kartorna. Förmedlingsrörelsen ska dock fästa vikt vid att det kan finnas avsevärda fel i uppgifter som har förts in i fastighetsregistret innan fastighetsregisterlagen trädde i kraft 1.7.1985.

#### 5.5.2.3 Gravationsbevis

Ett gravationsbevis får enligt god förmedlingssed vara högst 3 månader gammalt när en förmedlingsrörelse utför ett uppdrag. Förmedlingsrörelsen ska dessutom skaffa ett nytt gravationsbevis för affärsdagen.

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

#### 5.5.2.4. Andra gravationer och servitut

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

#### 5.5.2.4 En karta som redogör för objektets läge och områdets gränser

Förmedlingsrörelsen ska skaffa en karta 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 utanför ett detaljplaneområde är t.ex. en klyvningskarta och en tomtkarta vid områden vid ett detaljplaneområde.

#### 5.5.2.5 Ledningskarta

Förmedlingsrörelsen ska skaffa en ledningskarta åtminstone om köparen har för avsikt att bygga på affärsobjektet eller om han eller hon meddelar att han eller hon har för avsikt att använda den återstående byggnadsrätten 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 försäkra sig om på vilka ställen ledningarna till grannfastigheten eller vederbörande fastighet går. Om det inte är möjligt att säkerställa ledningarnas läge, ska man berätta om betydelsen av detta till köparen.

#### 5.5.2.6 Planritning (över en byggnad som är avsedd för bostadsbruk)

Om uppdragsgivaren inte har en planritning, ska förmedlingsrörelsen skaffa en sådan av byggnadstillsynsmyndigheten. Om förmedlingsrörelsen trots sina försök inte får en planritning som motsvarar objektet av ovan angivna myndighet, ska en sådan utarbetas. I så fall ska förmedlingsrörelsen ge köparen tydlig information om att ritningen inte baserar sig på officiella ritningar. Syftet med planritningen är att utreda bostadens nuvarande rumsfördelning.

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

#### 5.5.2.7 Planutdrag, planbestämmelser, kommunens byggnadsordning

Förmedlingsrörelsen ska skaffa ett planutdrag inkl. föreskrifter över detaljplaneområden. Om den fastighet som är till salu finns på ett område med bindande tomtindelning och fastigheten inte har antecknats som tomt i fastighetsregistret, ska förmedlingsrörelsen informera om ärendets betydelse till affärsparterna. Förmedlingsrörelsen ska försäkra sig om att fastighetens gräns enligt tomtindelningen finns på samma ställe som den har antecknats i den karta som man har skaffat. Förmedlingsrörelsen ska fästa vikt vid gränser som har formats i praktiken på fastigheten (t.ex. häckar).

Vad gäller fastigheter vid ett detaljplaneområde ska förmedlingsrörelsen utreda en eventuell inlösnings/reservation för inlösen av ett gatuområde och dess eventuella effekt på byggande och den återstående byggnadsrätten.

Om det objekt som är föremål för ett uppdrag är en fastighet som finns utanför ett detaljplaneområde, ska förmedlingsrörelsen skaffa ett utdrag ur generalplanläggningen eller landskapsplanen inklusive bestämmelser.

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

#### 5.5.2.8 Byggnadslovhandlingar

Förmedlingsrörelsen ska be uppdragsgivaren att ge byggnadslovhandlingar, protokollet över ibruktagande (dvs. ett partiellt slutgranskningsprotokoll) samt slutgranskningsprotokollet. Om förmedlingsrörelsen inte får dessa handlingar 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.

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

#### 5.5.2.9 Energicertifikat om ett sådant krävs

Om det fordras ett energicertifikat för objektet ska förmedlingsrörelsen be uppdragsgivaren att ge ett energicertifikat enligt den modell som finns 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 för ärendets betydelse för affärsparterna.

#### 5.5.2.10 Inspektionsprotokoll för oljecisterner

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

#### 5.5.2.11 Eventuella utredningar över vattentjänster

Förmedlingsrörelsen ska reda ut hurudana vattentjänster som finns på fastigheten (kommunal vattenledning, en sammanslutning, t.ex. ett vattenandelslag, en brunn som

delas med någon annan eller en egen brunn). Vad gäller egna brunnar ska man dessutom reda ut om en annan fastighet har nyttjanderätt till denna och hurudan brunn det handlar om (t.ex. en borrbrunn).

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

#### 5.5.2.12 Planering, utredning, användnings- och underhållsinstruktioner vad gäller avloppssystemet

Om fastigheten inte omfattas av vattentjänstverkets avloppsnät, ska förmedlingsrörelsen och uppdragsgivaren gå igenom hur hanteringen av fastighetens avloppsvatten har ordnats. Förmedlingsrörelsen ska be uppdragsgivaren att ge en utredning, en plan samt användnings- och underhållsinstruktioner angående avloppssystemet. Om sådana inte finns, ska förmedlingsrörelsen ge information om handlingarnas betydelse och de åtgärder som fordras av den s.k. avloppsförordningen ([www.jatevesi.fi](http://www.jatevesi.fi)). Förmedlingsrörelsen ska även beakta eventuella åldersrelaterade avvikelser. Förmedlingsrörelsen ska granska slamavskiljarens och infiltrationsbäddens läge och kontrollera att de finns på den fastighet som är till salu.

#### 5.5.2.13 Eventuellt avtal om delning av besittningen

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

#### 5.5.2.14 Anslutningsavtal

Förmedlingsrörelsen ska ställa frågor om el-, vatten- och avloppsanslutningen samt fjärrvärmeavtalet till uppdragsgivaren och reda ut möjligheten att överlåta dessa. Förmedlingsrörelsen ska också utreda anslutningens kapacitet. Det allra viktigaste är att utreda vilka anslutningar som finns på fastigheten och om kunden har betalat anslutningsavgifterna. Förmedlingsrörelsen ska också reda ut om el-, vatten- och fjärrvärmeavgifterna har betalats.

Vad gäller egnahemshus som är nya eller i byggnadsfasen ska förmedlingsrörelsen granska om det gällande anslutningsavtalet gäller för fast boende och om anslutningsavgiften har betalats. Om anslutningsavtalet är i kraft endast under byggnadsfasen ska förmedlingsrörelsen informera affärsparterna om ärendet och dess betydelse. Vad gäller vattenandelslag ska förmedlingsrörelsen be uppdragsgivaren att lämna uppgifter om obetalda anslutningsavgifter o.d.

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



#### 5.5.2.15 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 ge affärsparterna information om avtalet och dess betydelse.

#### 5.5.2.16 Uppgifter om pantsättning

Förmedlingsrörelsen ska reda ut var pantbrevet finns och lånebeloppet på det lån för vilket det står som säkerhet samt på vilka villkor de kan frigöras från pantsättningen.

#### 5.5.2.17 Uppvärmningskostnader

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

#### 5.5.2.18 Tillandning

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

#### 5.5.2.19 Ytan på bostadsbyggnaderna

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

#### Ytan på bostadsutrymmen och andra utrymmen

Begreppen bostadsutrymmen och andra utrymmen har inte definierats i lagstiftningen eller i förordningen om bostadsmarknadsföring. En riktlinje för definitionen av dessa ytbegrepp har dock getts i den nya SFS 5139-standarderna som publicerades i december 2011 och som publiceras bl.a. som RT-kort 12-11055 och Fastighetsförvaltningsblad XO-00494.

Det är allra tillförlitligast att utreda uppgifter om ytan på bostadsbyggnader utifrån de godkända byggnadslovsritningarna. Ytan på bostadsutrymmena eller lägenheten framgår dock inte nödvändigtvis av dessa ritningar. Egnahemshus har inte heller alltid byggts enligt de beviljade tillstånden. Renoveringar i efterhand kan också ha ändrat på ytan. Förmedlingsrörelsen kan få information om dessa frågor av uppdragsgivaren eller genom att jämföra den nuvarande situationen med byggnadslovsritningarna.

Om det finns skäl att misstänka att ytan på byggnaderna inte är korrekt, ska förmedlingsrörelsen uppmana uppdragsgivaren att låta utföra en kontrollmätning av ytan. Alternativt kan man göra på så sätt att man i broschyren, köpebrevet och i

andra handlingar som ges till köparen tydligt framför den osäkerhet som råder kring uppgifterna om ytan.

Vad gäller småhus finns det alltid skäl att granska de olika utrymmenas användningsändamål utifrån byggnadslovsritningarna. Enligt standarden SFS 5139 avses med bostadsutrymmen de utrymmen som behövs för boendefunktioner enligt *RakMK G1*. Sådana utrymmen utgörs i första hand av egentliga bostadsrum. Med egentliga bostadsrum avses sådana utrymmen som har antecknats som bostadsrum, kök, kokvrån, köksutrymmen eller matsalar i byggnadslovsritningen för byggnadsdelen.

Även andra utrymmen som behövs för boendefunktioner hör till bostadsutrymmena. Sådana utgörs av toaletter, tvätttrum, bastun, klädvårdsutrymmen, hemskötselsutrymmen, förvaringsutrymmen (skåp, garderober, klädrum), entréer, korridorer, farstun, oberoende av på vilken våning de ovan angivna utrymmen finns och om de uppfyller de krav på bostadsrum som anges i *RakMK G1*, t.ex. vad gäller rumshöjden och fönsterytan.

Övriga utrymmen (dvs. andra än bostadsutrymmen) kan enligt standarden i fråga var t.ex. förvaringsutrymmen på ett annat ställe i omedelbar anslutning till bostadsutrymmena, såsom förvaringsutrymmen för cyklar, idrottsutrustning, barnvagnar, gårdsskötselsredskap samt förvaringsutrymmen på vinden eller i källaren, garage eller biltak och tekniska utrymmen, såsom värmedistributionsrum, pannrum osv. Det är fortfarande oklart om t.ex. ett utrymme i källaren som har antecknats som ett brasrum eller ett hobbyrum i byggnadslovsritningen hör till bostadsutrymmena eller de övriga utrymmena. För säkerhets skull lönar det sig att anteckna dessa utrymmen som andra utrymmen.

Vad gäller fritidsbostäder tillämpas i tillämpliga delar även samma principer, men utrymmena behöver inte alltid vara värmeisolerade.

## Ytuppgifter i broschyrer

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

”Bostadsutrymmen 150 m<sup>2</sup>, inbegriper 4 boningsrum, kök, bastu och badrum i den egentliga bostadsvåningen samt bastu och tvätttrum i källarvåningen. Övriga utrymmen 50 m<sup>2</sup>, inbegriper hobbyrum, brasrum och garage i källarvåningen.”

Om ytan på bostadsbyggnaden inte har kontrollmätts, ska förmedlingsrörelsen ange den osäkerhet som råder kring ytuppgifterna i broschyren, t.ex. enligt följande:

”Ytan på bostadsbyggnaden är x m<sup>2</sup> enligt bolagsordningen, disponentintyget och de uppgifter som säljaren har lämnat (om säljaren lämnat uppgifter om ytan). Vad gäller objekt av denna ålder kan ovan angivna yta avsevärt avvika från den yta som räknas med moderna mätningmetoder och standarder. Bostadsbyggnadens verkliga yta kan alltså vara större eller mindre än den yta som anges i bolagsordningen, disponentintyget och broschyren”.

#### 5.5.2.20 Vägförbindelse till fastigheten

Om vägförbindelsen till fastigheten är ordnad via en annan fastighet, ska förmedlingsrörelsen jämföra vägförbindelsens läge i terrängen med det läge som har antecknats i förrättningskartan. Om lägena avviker från varandra, ska förmedlingsrörelsen ge affärsparterna information om ärendets betydelse. Förmedlingsrörelsen ska också utreda om rätten till att använda vägförbindelsen baserar sig på ett servitut eller ett avtal.

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

#### 5.5.2.21 Förköpsrätt för kommunen

Kommunen kan ha förköpsrätt på en fastighetsaffär som genomförs på dess område. Förmedlingsrörelsen ska förklara innebörden och betydelsen av kommunens förköpsrätt såväl till uppdragsgivaren som till köpkandidaterna. Om kommunen har förköpsrätt på objektet, ska detta anges i säljbroschyren om objektet.

#### 5.5.2.22 Parter som ger tilläggsuppgifter

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

kommunens byggnadstillsynsmyndighet

lantmäteriverket

skogsvårdsföreningen

magistraten

handelsregistermyndigheten (för att skaffa handelsregisterutdrag eller bolagsordningen)

utsökningsmyndigheten

banken (försäkringsärenden)

elverket (anslutningspriset o.d.)

den kommunala myndigheten för den berörda parten (info om tjänsterna, vatten-, avlopps- och planläggningsärenden).

### **5.5.3 Handlingar och utredningar som gäller hyresrätten jämte byggnader**

Om affärsobjektet är en hyresrätt och en byggnad som finns på denna, ska förmedlingsrörelsen skaffa hyresavtalet för affärsobjektet, ett intyg över hyresrätten och ett gravationsbevis för både fastigheten och hyresrätten utöver de utredningar som gäller fastigheter och som anges ovan.

Förmedlingsrörelsen ska fästa särskild vikt vid när hyresavtalet upphör och på vilka villkor det upphör. Förmedlingsrörelsen ska också granska om hyresavtalet omfattar ett villkor om att hyresgästen är betalningsskyldig för förfallna hyresavgifter. Om ett sådant villkor finns, ska förmedlingsrörelsen granska av hyresvärden om hyresrätten omfattas av obetalda hyresrater.

Förmedlingsrörelsen ska också fästa uppmärksamhet vid att det kan finnas ett villkor i de avtalsmodeller som kommunerna använder enligt vilket den nya hyresgästen är skyldig att anmäla överlåtelsen av hyresrätten till hyresvärden inom en utsatt tid efter att överlåtelsen har ägt rum. Om ett sådant villkor ingår i hyresavtalet, ska förmedlingsrörelsen rikta köparens uppmärksamhet mot anmälningsskyldigheten.

#### **5.5.4 Konditionsutredningar**

Förmedlingsrörelsen ska informera uppdragsgivaren om möjligheten att låta utföra en konditionsgranskning av objektet. Det är förenligt med god förmedlingssed att förmedlingsrörelsen i så fall rekommenderar en konditionsgranskning för bostadsköp som utförs enligt anvisningarna i VVS-kartoteket och Fastighetsförvaltningsbladen (anvisning för beställare: Fastighetsförvaltningsblad 90-00393, VVS 01-10413, anvisning om utförandet: Fastighetsförvaltningsblad 90-00394, VVS 01-10414 och beställningsavtal: Fastighetsförvaltningsblad 90023). Uppdragsgivaren kan dock förstås fritt låta utföra en annan utredning av konditionen.

Förmedlingsrörelsen ska känna till bl.a. följande metoder och termer om utredning av en byggnads 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 riva strukturer eller att använda metoder som är noggrannare än observationer med blotta ögat.

En konditionsgranskning är en bedömning av den byggnadstekniska konditionen. Bedömningen görs i regel med organoleptiska observationer utan att använda metoder som river konstruktionerna. Tekniska måtanordningar används som hjälpmedel. Vad gäller en konditionsgranskning vid en bostadsaffär har innehållet, utförandesättet och rapporteringen fastställts ur konsumentens synvinkel i anvisningen för beställare och i anvisningen om genomförandet av en granskning.

Med en fuktmätning undersöks orsakerna till och omfattningen på en eventuell enskild skada eller ett enskilt problem genom att mäta fuktigheten i strukturerna med en ytmätning, dock utan att riva strukturerna.

En företrädare för förmedlingsrörelsen ska i mån av möjlighet vara på plats vid konditionsgranskningen (eller vid en annan utredning) och omsorgsfullt ta del av rapporten. De omständigheter som framgår av rapporten och som påverkar affären ska beaktas då man utarbetar broschyren och köpebrevet.

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

## 5.6 Särskild utredningsskyldighet

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

## 5.7 Korrigering av uppgifter

Om förmedlaren i ett senare skede lägger märke till att en meddelad uppgift är felaktig, ska denna korrigeras omedelbart. Korrigeringen ska ske på samma sätt som man ger uppgifter.

## 5.8 Osäkra uppgifter

Om det inte är möjligt att säkerställa att en uppgift är riktig utan orimligt besvär, ska förmedlingsrörelsen i varje fall ge köpkandidaterna klar och tydlig information om de omständigheter som har framkommit och om att det inte har varit möjligt att granska dessa samt om att uppgiften är osäker.

# 6. MARKNADSFÖRING AV ETT OBJEKT

I marknadsföringen av ett objekt och i annonseringen ska förmedlingsrörelsen ange de minimiuppgifter om objektet som anges i förordningen om bostadsmarknadsföring. Under en visning ska dessutom de handlingar och andra utredningar vilka anges i samma förordning finnas till påseende för köparna. Förmedlingsrörelsen ska dessutom förklara betydelsen av de centrala uppgifterna i handlingarna för köparen.

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

## 6.1 Annonsering

Med annonsering avses bl.a. tidningsannonsering, affischering på byråns fönster, direktmarknadsföring och e-annonsering. Alla annonseringsformer ska innehålla de minimiuppgifter om objektet som anges i förordningen om bostadsmarknadsföring.

Om man använder bilder av objektet i annonseringen, är utgångspunkten att dessa ska vara tagna vid objektet i fråga. Om så inte är fallet, ska detta anges klart och tydligt i själva annonseringen. Att fotografera en bostad och använda fotografier i objektmarknadsföringen förutsätter alltid en överenskommelse om ärendet med invånarna i bostaden.

Om bostaden är uthyrd, ska förmedlingsrörelsen avtala om fotografering och användning av fotografier med hyresgästerna. Det finns skäl att komma överens om fotografering med hyresgästen i god tid i förväg. På så sätt 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 sätt att hyresgästens personliga föremål är synliga, om inte hyresgästen ger tillstånd till detta. En hyresgäst får dock inte på ett orimligt sätt hindra tillträdet till bostaden då man kommer överens om en visning och fotografering.

## **6.2 Broschyrer**

### **6.2.1 Broschyrsuppgifter**

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

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

Om uppgifterna om förmedlingsobjektet ändras på ett betydelsefullt sätt under förmedlingsuppdraget, ska förmedlaren utarbeta en ny broschyr.

### **6.2.2 Information om broschyren till uppdragsgivaren**

Innan marknadsföringen inleds, ska broschyren ges till uppdragsgivaren för eventuella kommentarer. Denna informering kan ske t.ex. per e-post. Om uppgifterna i broschyren ändras, ska den nya broschyren skickas för kännedom till uppdragsgivaren.

## **6.3 Visning**

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

### **6.3.1 Handlingar som ska finnas till påseende vid en visning**

Vid en visning av en bostadsaktie ska följande handlingar finnas till påseende enligt förordningen om bostadsmarknadsföring:

bolagsordningen eller andelslagets eller bostadsrättsföreningens stadgar

bolagets bokslutshandlingar (se sidan 25),

arbetsbeskrivning för en bostad som planeras eller är under byggnad

en planritning av bostaden

om köparens rätt att få bostaden i sin besittning förutom köpebrev förutsätter andra avtal, modeller för avtalen.

ett energicertifikat alltid då ett sådant är tillgängligt.

Förordningen om bostadsmarknadsföring förutsätter inte att disponentintyget finns till påseende under visningen, men det är vanligen ändamålsenligt att det är tillgängligt.

Vid en visning av en fastighet ska följande handlingar finnas till påseende enligt förordningen om bostadsmarknadsföring:

en karta och en utredning över gränserna för det område som är till salu,

arrendeavtal som gäller markområdet (om objektet är en byggnad på arrendemarken)

en redogörelse för inredning, utrustning och ytbeläggningar i fråga om byggnad som planeras eller är under uppförande  
 en planritning om det gäller en byggnad som säljs för bostadsbruk  
 ett energicertifikat alltid då ett sådant är tillgängligt.

### **6.3.2 Att beakta då en visning ordnas**

#### Förmedlingsrörelsens övervakningsskyldighet

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

#### Husdjur vid objektet

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

#### Förevisare av objektet

Personer som arbetar hos förmedlingsrörelsen får utföra visningen av det objekt som är till salu enligt det som har avtalats med uppdragsgivaren. En tjänsteman från ett kreditinstitut (en bank) får inte utföra visningen av ett objekt som är till salu på förmedlingsrörelsens vägnar. På motsvarande sätt får inte en fastighetsförmedlare fungera som ett finansinstituts ombud t.ex. vid en förhandling om kreditgivning.

#### Förevisning av övriga utrymmen (källare, vind o.d.)

Vid en allmän visning är det inte nödvändigt att förevisa källare e.d. utrymmen utan särskilda orsaker. Köparna ska dock ges möjlighet att bekanta sig med sådana utrymmen innan de fattar ett köpbeslut.

#### Förevisning av objektets gränser/s.k. naturliga gränser

Om gränserna för det objekt som är till salu avviker från de naturliga gränserna, ska förmedlingsrörelsen visa gränsernas läge. Om t.ex. en hagtornshäck som begränsar gårdsområdet inte finns på gränsen för det objekt som är till salu, ska förmedlingsrörelsen rikta affärsparternas uppmärksamhet mot detta.

#### Uthyrda objekt

Om den bostad som är föremål för köpuppdraget är uthyrt, ska man komma överens om en visning med hyresgästen på förhand enligt det som anvisningen om god hyressed förutsätter<sup>2</sup>. Om en hyresgäst vägrar släppa in en fastighetsförmedlare som hyresvärden har befullmäktigat för att förevisa bostaden, kan förmedlingsrörelsen uppmana uppdragsgivaren att t.ex. be om handräckning av polismyndigheten för att få tillträde till bostaden.

<sup>2</sup> Finlands Fastighetsförbund rf, Finlands Hyresvärdar rf, Vuokralaisten Keskusliitto ry, Asunto-, toimitila- ja rakennuttajaliitto RAKLI ry har tillsammans utarbetat en anvisning om god förmedlingssed vid uthyrning av bostadslägenheter. Anvisningen kan läsas i sin helhet bl.a. på Vuokralaisten Keskusliitto ry:s webbsidor [www.vuokralaistenkeskusliitto.fi](http://www.vuokralaistenkeskusliitto.fi) och på Finlands Hyresvärdar rf:s webbsidor [www.suomenvuokranantajat.fi](http://www.suomenvuokranantajat.fi).

## 7. FÖRFARANDE VID KÖPEANBUD

### 7.1 Upplysningsskyldighet gentemot köparen

När en förmedlingsrörelse 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 det som har angetts ovan. Dessutom ska förmedlingsrörelsen fästa köparens uppmärksamhet vid att även andra än de uppgifter som framgår av broschyren kan anknyta sig till försäljningen av objektet. Sådana är t.ex.:

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

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

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

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

Förmedlingsrörelsen ska lämna alla uppgifter innan ett köpeanbud lämnas. Om nya uppgifter som är betydelsefulla för köpet lämnas efter detta, ska den som lämnar ett köpeanbud ha möjlighet att återkalla anbudet utan påföljder.

De konditionsutredningar av objektet som redan har utarbetats ska överlämnas till köparen innan ett köpeanbud lämnas. Förmedlingsrörelsen ska fästa uppmärksamhet vid hurudan utredning som har gjorts om objektets kondition – är det frågan om en granskning enligt de anvisningar som getts för konditionsgranskningar eller en annan form av utredning. Förmedlingsrörelsen ska dessutom understryka att köparen och säljaren ska bekanta sig omsorgsfullt med rapporten. Om en konditionsgranskning är ett villkor för ett köpeanbud, ska man i anbudet åtminstone anteckna vem som står för granskningen, när den ska vara utförd och tidsfristen för att skicka granskningsrapporten till de berörda parterna.

Om förmedlingsrörelsen inte får ett disponentintyg inkl. bilagor med de uppgifter som förutsätts av förordningen om grunderna för mätning av aktielägenhetens ytor och om disponentintyg vad gäller den lägenhet som är föremål för affären, ska förmedlingsrörelsen fästa köparens uppmärksamhet vid åldern på bolagets byggnader och de utförda



grundläggande reparationerna (fasad- och takrenovering, stambyten osv.) samt vid att vissa byggnadsdelar kan vara i slutet av sin brukstid.

## 7.2 Köpeanbud

Förmedlingsrörelsen ska se till att ett köpeanbud innehåller alla nödvändiga villkor. Alla lämnade köp- eller motbud jämte villkor och godkännanden ska göras skriftligen (i pappersform eller per e-post), om anbudet eller godkännandet inte har gjorts i förhållanden där möjligheten att upprätta och godkänna skriftliga handlingar förorsakar orimligt besvär. I ett godkännande ska det klart och tydligt specificeras vilket anbud och vilket innehåll som har godkänts.

Förmedlingsrörelsen är skyldig att ge information om köpeanbudet och anknutna frågor såväl till uppdragsgivaren som till anbudsgivaren med beaktande av båda parter intressen.

Förmedlingsrörelsen ska ge båda affärsparter information om möjligheten att handpenningen går förlorad och att standardersättningen uppbärs samt de rättsliga följderna av dessa eventualiteter. Vid en fastighetsaffär ska förmedlingsrörelsen särskilt rikta båda affärsparter uppmärksamhet mot formkravet i jordabalken och dess betydelse samt de följder som anges i jordabalken om man återkallar ett köpeanbud som har godkänts, men som inte uppfyller formkraven.

Om en förmedlingsrörelse inte har ett köpeanbud med handpenning på ett objekt, ska förmedlingsrörelsen informera en ny köpkandidat om de anbud som har tagits emot tidigare och som fortfarande gäller. Förmedlingsrörelsen är inte skyldig att uppge det tidigare anbudets belopp och andra villkor. Förmedlingsrörelsen har ändå rätt att redogöra för ovan nämnda uppgifter.

Förmedlingsrörelsen ska visa alla mottagna anbud till uppdragsgivaren. Vilket köpeanbud som är bättre bland alla anbud avgörs inte endast utifrån penningbeloppet i anbudet, utan även av övriga villkor som påverkar anbudet, t.ex. betalningsvillkoren. Endast det faktum att en köpkandidat lämnar ett köpeanbud först eller lägger ett anbud som stämmer överens med försäljningspriset eller det skuldfria priset, ger inte honom eller henne företräde i förhållande till andra personer som lägger ett köpeanbud vid en senare tidpunkt. Säljaren fattar alltid beslut om vilket anbud som han eller hon godkänner. Säljaren har också rätt att förkasta ett anbud, även om det erbjudna priset svarar mot försäljningspriset eller det skuldfria priset.

## 7.3 Flera överlappande anbud

Förmedlingslagen innehåller bestämmelser om hur förmedlingsrörelsen ska agera då den tar emot ett köpeanbud med en handpenning. Då förmedlingsrörelsen har tagit emot ett köpeanbud med en handpenning, får den inte ta emot anbud av andra personer (med eller utan handpenning). Ett nytt anbud kan tas emot först då handpenningen har lämnats tillbaka till anbudsgivaren eller då det står klart att handpenningen tillfaller uppdragsgivaren. En mottagen handpenning hindrar följaktligen att man tar emot nya anbud. På samma sätt är ett sådant köpeanbud där man på grund av praktiska skäl binder sig till att betala handpenningen före en dag som har antecknats i köpeanbudet (t.ex. anbud som lämnas på ett veckoslut) ett hinder för att ta emot nya köpeanbud.

Däremot är inte ett köpeanbud där man binder sig att betala handpenningen först då anbudet har godkänts ett hinder för att ta emot överlappande anbud. Även ett anbud där man förbinder sig att betala en ersättning som har avtalats på förhand (standardersättning) och där man dessutom binder sig att betala handpenningen då anbudet har godkänts är inte ett hinder för att ta emot överlappande anbud. I så fall kan förmedlingsrörelsen ta emot andra anbud fram till att anbudet har godkänts. Efter att anbudet har godkänts får inte förmedlingsrörelsen, på samma sätt som ovan, ta emot anbud av andra personer.

Förmedlingslagen reglerar även hur en förmedlingsrörelsens ska agera vid situationer där den har tagit emot en reservationsavgift i samband med förhandsmarknadsföringen. När förmedlingsrörelsen har tagit emot en reservationsavgift, får den inte ta emot en reservationsavgift av andra personer innan den första reservationsavgiften har återlämnats till den som har gjort reservationen. Att ta emot en reservation är dock inte ett hinder för förmedlingsrörelsen att ta emot nya reservationer som inte omfattar reservationsavgifter. Följaktligen kan en förmedlingsrörelse ta emot överlappande reservationer utan reservationsavgifter. Enligt god förmedlingssed ska förmedlingsrörelsen i så fall ge den som gör en reservation information om antalet reservationer av objektet.

Situationen är mer komplicerad än ovan då flera köpkandidater vill lämna ett köpeanbud, som inte omfattar en handpenning som säkerhet. Ett köpeanbud kan göras på så sätt att ett s.k. villkor om standardersättning bifogas till anbudet.

Med villkoret avses att anbudsgivaren eller säljaren, i egenskap av den som godkänner anbudet, är skyldig att betala ett visst ersättningsbelopp om han eller hon frånträder avtalet. Lagen innehåller inte tydliga anvisningar om hur en förmedlingsrörelse ska agera i en sådan situation. Därför har lag- och remissutskottet beslutat att ge anvisningar om god förmedlingssed vid sådana situationer. Anvisningen kan tillämpas i situationer där anbudsgivaren för avsikt att skaffa det objekt som förmedlas för ett annat syfte än för sin näringsverksamhet eller där säljaren säljer egendom som inte tillhör hans eller hennes näringsverksamhet.

### 7.3.1 Allmänt

En förmedlingsrörelse är inte skyldig att ta emot alla köpeanbud. En förmedlingsrörelse ska ta emot köpeanbud som är förnuftiga med tanke på uppdragsgivaren, dvs. sådana som svarar mot uppdragsgivarens krav i tillräckligt hög grad.

En situation där en förmedlingsrörelse kan vägra ta emot ett anbud kan vara t.ex. då ett väldigt bra objekt är till salu, det handlar om den första visningen och förmedlingsrörelsen bedömer att den får ännu bättre anbud senare.

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

När man rangordnar köpeanbud är det inte endast penningbeloppet i anbudet som avgör vilket som är bättre, utan även övriga anbudsvillkor spelar en roll, t.ex. betalningsvillkoren.

Om en förmedlingsrörelse har fått särskilda anvisningar av uppdragsgivaren vad gäller köpeanbud, behöver inte förmedlingsrörelsen ta emot sådana köpeanbud som inte är förenliga med de anvisningar som uppdragsgivaren har gett till förmedlingsrörelsen.

Endast det faktum att en köpkandidat lämnar ett köpeanbud först, ger inte honom eller henne företräde i förhållande till personer som lägger ett köpeanbud vid en senare tidpunkt. Vid behov ska förmedlingsrörelsen förklara detta för anbudsgivaren. Missförstånd uppstår lätt då en anbudsgivare lämnar ett anbud som är förenligt med uppdragsgivarens prisbegäran och övriga villkor. Uppdragsgivaren bestämmer hur man ska agera i situationer där man lämnar nya anbud efter det första anbudet. Uppdragsgivaren kan t.ex. godkänna ett senare anbud utan att detta meddelas till den som har lämnat det första anbudet.

### 7.3.1.1 Köpeanbud på en bostadsaktie (objekt som avses i lagen om bostadsköp)

#### 7.3.1.1.1 Flera köpkandidater, inga köpeanbud med handpenning

En förmedlingsrörelse ska ta emot alla sådana anbud som är förnuftiga med tanke på uppdragsgivaren enligt det som anges ovan. Förmedlingsrörelsen kan ta emot köpeanbud vid en visning eller tidigare. Förmedlingsrörelsen kan också informera köpkandidaterna om att de kan lämna anbud fram till ett visst datum.

Förmedlingsrörelsen ska visa alla mottagna anbud till uppdragsgivaren, som till slut bestämmer vilket av anbuden som godkänns. Uppdragsgivaren kan dock besluta att ännu en ny anbudsruna eller flera anbudsrundor ska ordnas mellan köpkandidaterna, t.ex. genom att de lämnar skriftliga anbud i slutna kuvert före ett visst datum. Ifall uppdragsgivaren väljer detta förfarande, ska förmedlingsrörelsen sköta de praktiska arrangemangen. Det är dock inte förenligt med god förmedlingssed att en förmedlingsrörelse själv bestämmer att ordna en ny anbudsruna utan samverkan av uppdragsgivaren. När man ordnar en ny anbudsruna, är anbudsgivarna inte längre bundna av deras ursprungliga anbud.

Uppdragsgivaren kan också besluta att ett tillfälle ordnas för de köpkandidater som ännu är med i affärsförhandlingarna, där dessa kan lämna nya anbud, utifrån vilka uppdragsgivaren väljer det anbud som han eller hon finner bäst. Ett sådant tillfälle kan vara t.ex. en öppen anbudstävling som har ordnats utifrån ett beslut av uppdragsgivaren, där de köpkandidater som fortfarande är med i köpförhandlingarna lägger fram nya anbud muntligen. Ifall uppdragsgivaren väljer detta förfarande, ska förmedlingsrörelsen sköta de praktiska arrangemangen för tillfället. Det är dock inte förenligt med god förmedlingssed att en förmedlingsrörelse själv bestämmer att ordna ett sådant tillfälle utan samverkan uppdragsgivaren. När ett sådant tillfälle ordnas, är anbudsgivarna inte längre bundna av deras ursprungliga anbud.

#### 7.3.1.1.2 Ett köpeanbud utan handpenning har tagits emot, då ett nytt anbud tas emot

Det är förenligt med god förmedlingssed att en förmedlingsrörelse informerar nya köpkandidater om anbud som redan har mottagits och som fortfarande gäller. I utgångspunkten ska en förmedlingsrörelse inte uppge penningbeloppet och andra villkor i anbudet. Den är inte heller skyldig att göra detta. I vissa undantagsfall har förmedlingsrörelsen, med beaktande av förhållandena, dock rätt att uppge penningbeloppet och villkoren i ett anbud.

Till exempel i situationer där ett nytt köpeanbud är avsevärt sämre än ett tidigare öppet anbud kan förmedlingsrörelsen uppge penningbeloppet och övriga villkor i anbudet. Om den nya köpkandidaten lämnar ett köpeanbud efter detta, ska förmedlingsrörelsen även informera uppdragsgivaren om de olika alternativen för att gå vidare, t.ex. möjligheten att ordna en ny anbudsruna på det som anges ovan i punkt a). Uppdragsgivaren bestämmer dock om en ny anbudsruna ska ordnas eller ej.

En förmedlingsrörelse har inte rätt att visa ett tidigare köpeanbud till en köpkandidat utan samtycke av uppdragsgivaren och anbudsgivaren. Förmedlingsrörelsen ska dock alltid förvara alla mottagna köpeanbud enligt bestämmelserna i förmedlingslagen.

Däremot är det inte förenligt med god förmedlingslag att "lura" köpkandidater genom att berätta om fiktiva köpeanbud. En förmedlingsrörelse behöver inte ge en köpkandidat information om köpeanbud som har förkastats av säljaren. Vid behov får dock förmedlingsrörelsen uppge penningbeloppet och andra villkor i ett förkastat anbud t.ex. vid en situation där en köpkandidat är på väg att lämna ett sämre anbud än det förkastade anbudet.

#### 7.3.1.1.3 Ett köpeanbud med handpenning har godkänts, då ett nytt anbud tas emot

Om uppdragsgivaren redan har godkänt ett köpeanbud, får förmedlingsrörelsen i utgångspunkten inte ta emot nya köpeanbud. Om det nya köpeanbudet är avsevärt bättre än ett tidigare anbud, kan förmedlingsrörelsen dock berätta om detta till uppdragsgivaren. I så fall ska förmedlingsrörelsen också ge uppdragsgivaren information om betydelsen av det bindande avtal som redan har ingåtts och påföljderna av ett avtalsbrott.

Om en köpkandidat har lämnat ett villkorligt köpeanbud, som uppdragsgivaren har godkänt, är utgångspunkten att förmedlingsrörelsen inte får ta emot nya köpeanbud. Om säljaren dock har lämnat ett anbud med ett villkor om försäljning av en egen bostad, kan säljaren godkänna anbudet villkorligt och förbehålla sig rätten att godkänna andra anbud. Säljarens godkännande av det villkorliga anbudet är juridiskt sett ett motanbud, som köparen ska godkänna skriftligen. Vid detta förfarande tillämpas anvisningarna i punkt d.

#### 7.3.1.1.4 Villkorligt godkännande av ett villkorligt anbud

Denna anvisning gäller situationer, där person som har lämnat ett köpeanbud på en bostadsaktie lämnar ett villkorligt anbud och säljaren godkänner det villkorligt.

Detta förfarande kan användas endast i situationer där det är orimligt för uppdragsgivaren att godkänna anbudet utan villkor. En sådan situation kan uppkomma endast då köpeanbudsgivarens villkor är att en egen bostad säljs. Följaktligen är det inte godtagbart

att använda förfarandet med villkorligt godkännande i en situation där köpeanbudet är villkorligt på annat sätt (t.ex. en fuktmätning eller beviljande av lån).

När man prövar om detta förfarande kan användas eller ej ska främst dessa lagrum beaktas:

Enligt 7 § 1 mom. i lagen om förmedling av fastigheter och hyreslägenheter (förmedlingslagen) ska förmedlingsrörelsen utföra förmedlingsuppdraget med yrkesskicklighet och omsorg, iaktta god förmedlingssed samt tillvarata både uppdragsgivarens och dennes motparts intresse.

Enligt 6 § i lagen om rättshandlingar på förmögenhetsrättens område (rättshandlingslagen) ska svar, som innehåller, att anbud antages, men som på grund av tillägg, inskränkning eller förbehåll icke överensstämmer med anbudet, gälla såsom avslag i förening med nytt anbud.

Följaktligen är ett villkorligt godkännande av säljaren ett nytt anbud (= ett motanbud) till köparen, som kan godkännas eller förkastas. Följaktligen ska köpeanbudsgivaren ännu skriftligen godkänna det anbud som säljaren har godkänt villkorligt. Det är förenligt med god förmedlingssed att anbud och godkännande av dessa görs skriftligen (på papper eller per e-post).

Ett villkorligt anbud, och å andra sidan ett villkorligt godkännande av ett sådant, ska gälla i en kort tid, i högst en till två månader.

Endast ett anbud som har godkänts villkorligt kan gälla åt gången. Ett anbud med en handpenning kan inte användas i en sådan situation som avses i denna anvisning.

När man använder ett förfarande med villkorligt godkännande understryks förmedlingsrörelsens skyldighet att lämna uppgifter till såväl köparen som säljaren. En förmedlingsrörelse ska ge i synnerhet köparen tydlig information om vad ett villkorligt godkännande av säljaren betyder konkret för köparen.

Förmedlingsrörelsen ska ge en köpare som har godkänt ett villkorligt motanbud (= ett villkorligt godkännande) en förklaring om att han eller hon är skyldig att betala en eventuell standardersättning eller skadestånd till en köpare som har lämnat ett anbud på en egen bostad, om han eller hon har godkänt hans eller hennes anbud, men inte vill slutföra köpet på grund av att hans eller hennes bostad, som är föremål för anbudet, har sålts till en annan köpare. Exempel. A, som har lämnat ett anbud med ett villkor om att den egna bostaden säljs, har godkänt B:s (säljarens) motanbud, där B förbehåller sig rätten att godkänna andra anbud fram till att A:s egen bostad har sålts. A säljer sin egen bostad och godkänner ett anbud på bostaden, vilket omfattar ett villkor om standardersättning med tanke på avtalsbrott. Efter godkännandet av anbudet på A:s bostad får A veta att den bostad som han är ute efter har sålts till en tredje part, trots att han har godkänt säljarens motanbud. A är skyldig att betala en standardersättning till den som har lämnat ett anbud på A:s bostad, om han inte går med på att genomföra köpet av den egna bostaden.

Därtill ska förmedlingsrörelsen ge den som har godkänt säljarens villkorliga motanbud en förklaring om möjligheten att köparen kan vara skyldig att betala ett förmedlingsarvode till den egna förmedlingsrörelsen (med vilken han har ingått ett uppdrag om försäljning av den egna bostaden), även om en affär som gäller hans bostad inte genomförs. En sådan situation kan uppkomma, om en köpare som har godkänt ett villkorligt motanbud inte godkänner ett anbud med det försäljningspris som har antecknats i uppdragsavtalet på den

egna bostaden. Så är fallet även om orsaken till att detta anbud har förkastats är att den bostad som är föremål för hans anbud har sålts till en annan köpare.

Förmedlingsrörelsen ska på ett dokumenterat sätt kunna visa att den har uppfyllt ovan angivna skyldigheter att lämna uppgifter.

God förmedlingssed ålägger en förmedlingsrörelse att omedelbart ge köparen (den som har godkänt säljarens villkorliga motanbud) information om andra godkända anbud på objektet och även om mottagna anbud, som vad gäller villkoren kan anses vara bättre än det motanbud som köparen har godkänt. Förmedlingsrörelsen ska uppmana en köpare som har godkänt ett villkorligt motanbud att säkerställa av förmedlingsrörelsen att ett annat anbud inte har godkänts för den bostad som är föremål för det motanbud som han har godkänt innan han godkänner ett anbud på den egna bostaden.

#### 7.3.1.1.5 Säljaren har gett ett motanbud på ett anbud utan handpenning, då ett nytt anbud mottas

I en sådan situation har inte ett bindande avtal ingåtts mellan parterna, dvs. säljaren och köparen, utan det handlar endast om ett anbud som binder säljaren. Köparen överlägger om han eller hon ska godkänna motanbudet. Ett godkännande leder till ett avtal som binder parterna. Enligt god förmedlingssed får inte en förmedlingsrörelse ta emot ett nytt köpeanbud under den tid då säljarens motanbud är i kraft. Förmedlingsrörelsen får ta emot ett nytt köpeanbud först då den tid som har reserverats för att godkänna säljarens motanbud har gått ut eller efter att köparen, under tidsfristen, har meddelat att han eller hon inte godkänner motanbudet.

Det bör konstateras att säljaren kan ge ett villkorligt motanbud och förbehålla sig rätten att ta emot och godkänna andra köpeanbud fram till att den som har lämnat det ursprungliga anbudet meddelar att han eller hon godkänner motanbudet.

#### 7.3.1.2 Köpeanbud på en fastighet

##### 7.3.1.2.1 Allmänt om betydelsen av ett anbud

Formkraven i jordabalken tillämpas på fastighetsaffärer. Endast ett avtal som har bekräftats av ett köpvittne leder till ett bindande avtal mellan parterna. Ett anbud som inte uppfyller dessa krav och ett godkännande av detta binder inte parterna på så sätt att de kan åläggas att genomföra en affär, gå miste om en handpenning eller betala avtalsvite. Jordabalken innehåller dock en ersättningsbestämmelse (2 kap. 8 § i JB) som gäller för situationer där den ena parten frånträder ett avtal som inte har ingåtts enligt formkraven. Enligt detta lagrum ska den som har vägrat att genomföra en affär betala en ersättning till motparten för de rimliga direkta kostnader som har orsakats av förberedelsen av affären.

Om en köpare frånträder ett avtal utan motiverade grunder omfattar dessa kostnader de direkta kostnaderna för säljaren för att förbereda affären, t.ex. den ersättning som säljaren har betalat till förmedlingsrörelsen utifrån uppdragsavtalet. Förmedlingsrörelsen har inte rätt till en ersättning av en köpare som direkt har frånträtt ett avtal.

Om en säljare frånträder ett avtal utan motiverade grunder ska säljaren på motsvarande sätt ersätta köparen med rimliga kostnader, t.ex. en konditionsgranskning som köparen har bekostat.

Enligt 16 § i förmedlingslagen ska en förmedlingsrörelse ge anbudsgivaren information om ovan angivna bestämmelser i jordabalken vad gäller formen på ett föravtal och skadeståndsskyldigheten.

7.3.1.2.2 Situationer där ett avtal som inte är förenligt med formkraven i jordabalken inte har ingåtts

a) Flera köpkandidater, inga köpeanbud med handpenning

En förmedlingsrörelse ska ta emot alla sådana anbud som är förnuftiga med tanke på uppdragsgivaren enligt det som anges ovan. Förmedlingsrörelsen kan ta emot köpeanbud vid en visning eller tidigare. Förmedlingsrörelsen kan också ge köpkandidaterna information om att de kan lämna anbud fram till ett visst datum.

Förmedlingsrörelsen ska ge information om alla mottagna anbud till uppdragsgivaren, som till slut bestämmer vilket av anbuden som han eller hon godkänner. Uppdragsgivaren kan dock besluta att ännu en ny anbudsruna eller flera anbudsrundor ska ordnas för köpkandidaterna, t.ex. genom att de lämnar skriftliga anbud i slutna kuvert före ett visst datum. Ifall uppdragsgivaren väljer detta förfarande, ska förmedlingsrörelsen sköta de praktiska arrangemangen. Det är dock inte förenligt med god förmedlingssed att en förmedlingsrörelse själv bestämmer om att ordna en ny anbudsruna utan samverkan av uppdragsgivaren. När man ordnar en ny anbudsruna, är anbudsgivarna inte längre bundna av deras ursprungliga anbud.

Uppdragsgivaren kan också besluta att ett tillfälle ordnas för de köpkandidater som ännu är med i affärsförhandlingarna, där de kan lämna nya anbud, utifrån vilka uppdragsgivaren väljer det anbud som han eller hon finner bäst. Ett sådant tillfälle kan vara t.ex. en öppen anbudstävling som har ordnats utifrån ett beslut av uppdragsgivaren, där de köpkandidater som fortfarande är med i köpförhandlingarna lägger fram nya anbud muntligen. Ifall uppdragsgivaren väljer detta förfarande, ska förmedlingsrörelsen sköta de praktiska arrangemangen för tillfället. Det är dock inte förenligt med god förmedlingssed att en förmedlingsrörelse själv bestämmer om att ordna ett sådant tillfälle utan samverkan av uppdragsgivaren. När man ordnar ett sådant tillfälle, är anbudsgivarna inte längre bundna av deras ursprungliga anbud.

b) Ett köpeanbud utan handpenning har tagits emot, då ett nytt anbud lämnas

Det är förenligt med god förmedlingssed att en förmedlingsrörelse informerar nya köpkandidater om anbud som redan har mottagits och som fortfarande gäller. Förmedlingsrörelsen ska i utgångspunkten inte uppge penningbeloppet och andra villkor i anbudet. Den har inte heller en skyldighet att göra detta. I vissa undantagsfall har förmedlingsrörelsen, med beaktande av förhållandena, dock rätt att uppge penningbeloppet och villkoren i ett anbud.

Till exempel i situationer där ett nytt köpeanbud är avsevärt sämre än ett tidigare anbud som fortfarande gäller kan förmedlingsrörelsen uppge penningbeloppet och övriga villkor i anbudet. Om en ny köpkandidat lämnar ett köpeanbud efter detta, ska förmedlingsrörelsen naturligtvis berätta om detta till uppdragsgivaren. I så fall ska förmedlingsrörelsen även rekommendera att en ny anbudsruna ordnas på det sätt som anges ovan i punkt a). Det är dock uppdragsgivaren som beslutar om en ny anbudsruna ska ordnas eller ej.

Förmedlingsrörelsen har inte rätt att visa ett tidigare köpeanbud till en köpkandidat utan samtycke av uppdragsgivaren och köpeanbudsgivaren. Förmedlingsrörelsen ska dock alltid förvara alla mottagna köpeanbud enligt bestämmelserna i förmedlingslagen.

Däremot är det inte förenligt med god förmedlingslag att "lura" köpkandidater genom att berätta om fiktiva köpeanbud.

Förmedlingsrörelsen behöver inte berätta om köpeanbud som har förkastats av säljaren till en annan köpkandidat. Vid behov får dock förmedlingsrörelsen uppge penningbeloppet och övriga villkor i ett förkastat beslut t.ex. vid situationer där en köpkandidat är på väg att lämna ett sämre anbud än det förkastade beslutet.

c) Ett köpeanbud med eller utan handpenning har godkänts, då ett nytt anbud lämnas

Om ett avtal inte har ingåtts enligt formkraven i jordbalken, har inte ett bindande avtal mellan parterna uppstått. Trots att avtalet inte är bindande får förmedlingsrörelsen inte ta emot nya köpeanbud. Om det nya köpeanbudet är avsevärt bättre än ett tidigare anbud, kan förmedlingsrörelsen dock berätta om detta till uppdragsgivaren. I så fall ska förmedlingsrörelsen också ge uppdragsgivaren information om avtalets betydelse och bestämmelsen om ersättning i 2 kap. 8 § i jordbalken, som gäller avtalsbrott.

Även i sådana fall där köpkandidaten har lämnat ett villkorligt köpeanbud (t.ex. försäljning av egen bostad) som uppdragsgivaren har godkänt, är utgångspunkten att förmedlingsrörelsen inte får ta emot nya köpeanbud, trots att avtalet inte är bindande. Förmedlingsrörelsen ska förfara på det sätt som har angetts ovan i det första kapitlet av denna punkt.

d) Säljaren har lämnat ett motanbud, då ett nytt anbud mottas

Om säljaren har lämnat ett motanbud och ett nytt anbud mottas, handlar det i praktiken om en situation där man inte har tillämpat de formkrav som anges i jordbalken. Trots att anbudet inte är bindande får inte förmedlingsrörelsen i utgångspunkten ta emot ett nytt köpeanbud under den tid då säljarens motanbud gäller. Förmedlingsrörelsen får ta emot ett nytt köpeanbud först då den tid som säljaren har reserverat för att godkänna motanbudet har gått ut eller efter att säljaren under denna tid meddelar att han eller hon inte godkänner motanbudet.



Det bör dock konstateras att säljaren kan ge ett villkorligt motanbud och förbehålla sig rätten att ta emot och godkänna andra köpeanbud fram till att den som har lämnat det ursprungliga anbudet meddelar att han eller hon godkänner motanbudet.

#### 7.3.1.2.3 Situationer där man har ingått ett avtal enligt de formkrav som anges i jordabalken

Om man har kommit överens om en affär som är förenlig med de formkrav som anges i jordabalken, har ett bindande föravtal uppkommit mellan parterna. I en sådan situation får inte en förmedlingsrörelse ta emot ett nytt anbud, oberoende av om handpenning har betalats eller ej. Om det nya köpeanbudet är avsevärt bättre än ett tidigare anbud, kan förmedlingsrörelsen berätta om detta till uppdragsgivaren. I så fall ska förmedlingsrörelsen även ge uppdragsgivaren tydlig information om betydelsen av ett bindande föravtal, eftersom den som är köpare enligt föravtalet i en sådan situation kan kräva genomförande av affären, återbäring av handpenning, skadestånd eller betalning av ett överenskommet avtalsvite.

#### 7.3.1.3 Köpeanbud på en hyresrätt

Formkravet i jordabalken gäller inte för hyresrättsaffärer. Följaktligen tillämpas samma instruktioner som har angetts i det avsnitt som gäller köpeanbud på en bostadsaktie (objekt enligt lagen om bostadsköp) vad gäller köpeanbud på en hyresrätt. När man tillämpar instruktionerna ska man dock beakta att bestämmelserna i jordabalken eller lagen om bostadsköp inte tillämpas på köpeanbud på en hyresrätt, utan bestämmelserna i lagen om rättshandlingar på förmögenhetsrättens område (rättshandlingslagen).

### 7.4 Skyldigheten att lämna uppgifter till säljaren

Förmedlingsrörelsen ska ge säljaren information om alla faktorer som kan vara betydelsefulla med tanke på affärens villkor och som har framkommit under skötseln av uppdraget.

Förmedlingsrörelsen ska t.ex. berätta om möjligheten att begränsa säljarens felansvar vad gäller specificerade hemliga fel eller brister. Om förmedlingsrörelsen under uppdragsavtalets giltighetstid får motiverade grunder att misstänka att en köpkandidat inte kan betala köpesumman, ska den informera säljaren om detta.

Förmedlingsrörelsen ska också ge säljaren information 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 de anställda vid förmedlingsrörelsen, såsom en make eller maka, en sambo, en person i registrerat partnerskap, syskon, en halvbroder eller -syster 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 (från fall till fall t.ex. goda vänner) eller en person som är ekonomiskt beroende av den person som är anställd vid förmedlingsrörelsen. Från fall till fall kan förmedlingsrörelsen också ha ett särskilt intresse att bevaka då förmedlingsrörelsen äger aktier i det aktiebolag som är köpare eller samma personer äger aktier både i förmedlingsrörelsen och i köparbolaget.

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

## **8. KÖP**

### **8.1 Före köpet**

#### *8.1.1 Förberedelser inför köpet*

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

Överenskommelse om tidpunkten för köpet

Förmedlingsrörelsen ska komma överens om tidpunkten för köpet med köpvittnet och säljaren. När man kommer överens om tidpunkten för köpet ska förmedlingsrörelsen sträva efter att beakta den tid som krävs för att låta utföra en konditionsgranskning och utarbeta den rapport som ska göras om denna på så sätt att rapporten i utgångspunkten är tillgänglig i tillräckligt god tid före köptillfället.

Handlingar som behövs vid köptillfället

I god tid före köptillfället ska förmedlingsrörelsen samla in de 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 rapporten eller de bifogade fotografierna ger information som står i strid med de omständigheter som har varit kända eller som har blivit kända, ska förmedlingsrörelsen fästa såväl säljarens som köparens uppmärksamhet vid ärendet och rekommendera dessa att kontakta den person som har utarbetat rapporten.

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 vad gäller ett eventuellt säkerhetssystem i bostaden samt komma överens om överlåtelsen av dessa.

## Uthyrda objekt

Om den bostad eller fastighet som är föremål för säljuppdraget är uthyrt, ska förmedlingsrörelsen be uppdragsgivaren att ge information om var hyresavtalet finns och påminna säljaren att ta med avtalet till försäljningstillfället. Förmedlingsrörelsen ska dessutom skaffa information om den hyresgaranti som har betalats som säkerhet för hyresförhållandet och se till att den överförs enligt parternas avtal.

### **8.1.2 Förberedelser inför ett köp av en bostadsaktie**

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

#### De centrala uppgifterna i disponentintyget

Förmedlingsrörelsen ska på ett tillförlitligt sätt säkerställa att de centrala uppgifterna i disponentintyget är aktuella. De centrala uppgifterna omfattar bl.a. uppgifter om ägaren, obetalda vederlag, bolagsstämmans beslut och överraskande reparationsbehov.

#### Låneandel

Enligt god förmedlingssed ska förmedlingsrörelsen, före köptillfället, sträva efter att 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 med skäliga kostnader, räcker det att förmedlingsrörelsen ger uppdragsgivaren information om att låneandelen eventuellt har minskat och den brist på noggrannhet som råder kring beloppet på låneandelen. Om låneandelen har ökat i förhållande till uppgifterna i disponentintyget till följd av beslut som har fattats i bolaget, ska förmedlingsrörelsen alltid ge information om detta.

#### Säkerställande av var pantbrevet finns

I god tid före köpet ska förmedlingsrörelsen reda ut vem som har aktiebrevet för affärsobjektet i sin besittning.

#### Aktieöverföring

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

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 mellanförvärv som eventuellt fattas före den senaste anteckningen ingen betydelse. Det är inte nödvändigt att i efterhand göra en anteckning om överföring av dessa.

Uppdragsgivaren ska se till att skaffa eventuella överföringsanteckningar som fattas. Att förmedlingsrörelsen inte får dessa hindrar nödvändigtvis inte att uppdragsavtal ingås eller försäljning, om man på ett annat obestridligt sätt kan visa att förvärvet är lagligt.

## Övervakningsanmälan om överlåtelseskatt

För överlåtelse av bostadsaktier ska man betala 1,6 % i överlåtelseskatt. Förmedlingsrörelsen ska räkna ut det korrekta beloppet på överlåtelseskatten, se till att blanketten för anmälan om överlåtelseskatt fylls i och säkerställa att skatten betalas.

### 8.1.3 Förberedelser inför ett fastighetsköp

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

De centrala uppgifterna i lagfartsbeviset, gravationsbeviset och fastighetsregisterutdraget

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

### Pantbrevens läge

I god tid före affären ska förmedlingsrörelsen reda ut var pantbrevet för affärsobjektet finns.

### Köpvittne

Förmedlingsrörelsen ska komma överens med köpvittnet om dennes närvaro vid försäljningstillfället. Förmedlingsrörelsen ska dessutom påminna affärsparterna om köpvittnets arvode och se till att parterna betalar arvodet enligt avtalet.

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

### Driftsavgifter

Förmedlingsrörelsen ska fråga av uppdragsgivaren om förfallna driftsavgifter belastar fastigheten (t.ex. för vattentjänster, energi, el). Utgångspunkten är att förmedlingsrörelsen kan lita på de uppgifter som uppdragsgivaren lämnar. Om förmedlingsrörelsen under skötseln av uppdraget ändå får skäl att misstänka att uppdragsgivarens uppgifter inte är korrekta, 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.

## 8.2 Upprättande av köpebrev

Förmedlingsrörelsen ska upprätta ett köpebrev enligt de villkor som har avtalats i samband med köpebudet, om inte parterna har avtalat annat. De villkor som parterna avtalar ska vara förenliga med den praxis som allmänt tillämpas inom branschen.

Köpebrevet ska upprättas på så vis att det innehåller de väsentliga villkoren ur alla parter synvinkel. Villkoren ska vara rimliga och de ska så tydligt som möjligt beskriva båda

parters juridiska ställning. Förmedlingsrörelsen ska fästa speciell vikt vid detta när den upprättar villkor för försäkringsarrangemanget för affären (se mallvillkoren för avbetalningsköp som utskottet har upprättat för bostadsaktie- och fastighetsaffärer).

Förmedlingsrörelsen ska se till att affärsparterna får utkastet till köpebrev 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 köpebrevskkastet för granskning först dagen före affärsdagen. Vid behov ska utkastet till köpebrev även skickas till båda parters banker. Dessutom ska utkastet till köpebrev vid behov skickas till utsökningmyndigheten. Förmedlingsrörelsen upprättar det slutliga köpebrevet efter detta.

### **8.3 Köptillfället**

#### **8.3.1 Allmänt om köptillfället**

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)<sup>3</sup>.

Vid försäljningstillfället ska förmedlingsrörelsen gå igenom köpebrevets innehåll med affärsparterna och svara på eventuella frågor. Förmedlingsrörelsen ska också se till att affärsparterna får egna kopior av de handlingar som har bifogats till köpebrevet. Förmedlingsrörelsen ska dessutom granska att den avtalade köpesumman eller en avtalad del av denna och säkerhetshandlingarna överförs enligt avtalet vid köptillfället.

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

#### **8.3.2 Köptillfället vid köp av en bostadsaktie**

Vid bostadsaktieaffärer ska förmedlingsrörelsen se till att nödvändiga anteckningar om överföring görs i aktiebrevet. Vid en affär med betalningsvillkor ska förmedlingsrörelsen, när köparen betalar den slutliga köpesumman, se till att aktiebrevet är överfört till honom eller henne när han eller hon får det i sin besittning.

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

I fråga om en annan bostadsaktieaffär (RS-köp, köp av en ny bostad) 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 giroblankett, en blankett för anmälan om överlåtelseskatt och instruktioner för att betala överlåtelseskatten.

Det är möjligt att vidare överföra rättigheter och skyldigheter som grundar sig på en affär som har genomförts under byggnadsfasen innan äganderätten överförs. Om

---

<sup>3</sup> Se KVKL:s allmänna anvisning om förhindrande och utredning av penningtvätt och finansiering av terrorism

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 har genomfört under byggnadsfasen inom loppet av två månader efter att parterna har ingått ett 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 eller hennes skyldighet att betala överlåtelseskatt.

Förmedlingsrörelsen behöver inte se till att köparen betalar överlåtelseskatt vid köp av första bostad. Detta förutsätter att köparen bekräftar att förutsättningar för befrielse från överlåtelseskatt för köpare av första bostad uppfylls för hans eller hennes del genom att ge denna utredning och underteckna den på blanketten "Anmälan om överlåtelseskatt". På blanketten ska köparen meddela att han eller hon inte tidigare har ägt minst hälften av de aktier eller andelar som berättigar till besittning av en bostadsbyggnad eller en bostadslägenhet och han eller hon ska använda den förvärvade bostaden som permanent bostad inom sex månader efter affären. Förmedlaren ska säkerställa att köparen har fyllt 18 år men inte ännu 40 år vid underskrifttidpunkten och att köparen köper minst 50 % av lägenheten i fråga.

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 förmedlingsrörelsen inte låter köparen betala överlåtelseskatt vid försäljningstillfället, ska förmedlingsrörelsen följa upp inlösningshändelsen. Förmedlingsrörelsen ska se till att skatten betalas omedelbart efter att inlösningstiden upphör, om aktien inte löses in.

### **8.3.3 Köptillfälle för fastigheter inkl. hyresrätt av byggnader**

Förmedlingsrörelsen ska dock ge köparen instruktioner för att betala överlåtelseskatt (information om hur, när och beloppet på skatten som ska betalas), samt 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). Om affärsobjektet är en fastighet behöver inte förmedlingsrörelsen se till att köparen betalar överlåtelseskatten på 4 %. I fråga om en hyresrätt som omfattas av skyldigheten att föra bok ska förmedlingsrörelsen påminna köparen om inskrivningen av särskilda rättigheter samt tidpunkten för betalning av överlåtelseskatt.

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

Vad gäller fastighets- och hyresrättsaffärer ska förmedlingsrörelsen klargöra kriterierna för befrielse från överlåtelseskatt på första bostad. Förmedlingsrörelsen ska också förklara hurdan utredning om skattebefrielse köparen ska framföra vid ansökan om lagfart eller inskrivning av arrenderätt.

Vad gäller uthyrda säljobjekt ska förmedlingsrörelsen övervaka att den hyresgaranti 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.

### **8.3.4 Annat att observera**

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 i samband med 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 en underskrift.

## **8.4 Efter köpet**

### **8.4.1 Allmänt om åtgärderna efter ett köp**

På begäran av delägaren ska bostadsaktiebolaget anteckna dennes förvärv i den aktiebok som bolaget för. Den nya ägaren antecknas i aktieboken först när det på ett tillförlitligt sätt har utretts att personen som uppger sig vara ägare verkligen äger aktierna. 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 handleda köparen i frågor som gäller registrering av äganderätten och redogöra för ärendets betydelse.

Vad gäller ett köp med betalningsvillkor 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. Vad gäller bostadsaktier och fastigheter ska förmedlingsrörelsen samtidigt vid behov säkerställa att överlåtelsen av aktiebrev respektive pantbrev till köparen utförs enligt de villkor som parterna har avtalat i köpebrevet.

### **8.4.2 Inlösningsklausul**

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

Om inlösningstiden börjar har förmedlingsrörelsen en skyldighet att meddela om överlåtelsen till bostadsaktiebolaget utan dröjsmål. I praktiken görs detta meddelande i de flesta fall genom att skicka en kopia av köpebrevet till disponenten. Förmedlingsrörelsen har skäl att begära att bostadsaktiebolaget, t.ex. per e-post, bekräftar att det har tagit emot uppgiften om överlåtelse.

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

Om en inlösning sker, ska man vid en affär med betalningsvillkor vanligen ordna ett tillfälle där säljaren, köparen, disponenten samt eventuellt en företrädare för banken är närvarande. Förmedlingsrörelsen ska hjälpa disponenten att ordna detta tillfälle. Bolaget ska betala inlösningspriset till köparen mot aktiebrev. Vid behov ska man se till att överföringsanteckningarna görs.

Om en inlösning äger rum, ska förmedlingsrörelsen sträva efter att bevaka såväl säljarens som köparens intresse. Förmedlingsrörelsen har inte någon skyldighet gentemot inlösaren. Förmedlingsrörelsen är t.ex. inte skyldig eller berättigad att visa en bostad till en eventuell inlösare eller redogöra för affärens villkor.

### **8.4.3 Reklamation av köp**

Om köparen vänder sig till förmedlingsrörelsen i anknytning till fel på affärsobjektet, ska man påminna köparen att reklamationen ska göras direkt till säljaren, med rätt innehåll och snarast möjligt efter att köparen har upptäckt felet. Vid reklamationer fungerar inte förmedlingsrörelsen som ombud för någondera parten eller som tvistlösare.

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

## **9. UPPDATERING AV ANVISNINGEN**

KVKL har utarbetat en anvisning om god förmedlingssed 2008, då ärenden som gäller god förmedlingssed sammanställdes för första gången. Anvisningen om god förmedlingssed uppdateras regelbundet, och därför följer ett datum som anger när anvisningen har uppdaterats efter namnet på anvisningen.

Följande instanser har varit med och utarbetat Anvisningen om god förmedlingssed år 2012:

Tapio Nevala	Asianajotoimisto Oy Juridia Ab, ordförande
Jaana Anttila-Kangas	Finlands Fastighetsmäklareförbund rf
Vesa Arjovuo	Aktia Fastighetsförmedling Ab
Tuomas Aulanko	OP-Tjänster Ab
Vilppu Elovaara	Kiinteistömaailma Oy
Petri Kesitalo	Asianajotoimisto Oy Juridia Ab
Marianne Palo	Lakiasiantoinimisto Palo, Tolvanen & Alppi-Takkinen Oy
Mauri Sirén Åbolands	OP-fastighetscentral Ab
Heikki Tuomela	Realia Group Oy

Harriet Rydberg från Aktia Fastighetsförmedling Ab har fungerat som sekretare för utskottet.