

Regionförvaltningsverken gemensamma meddelande till förmedlingsrörelser (denna anvisning har korrigerats beträffande energicertifikatet 27.9.2013)

Lag om energicertifikat för byggnader

Lag om energicertifikat för byggnader (50/2013) trädde i kraft den 1 juni 2013. I annonsen som lagts fram offentligt och som gäller försäljning eller hyring, skall den kod (A-G) som beskriver energiprestanda anges. Den beteckning som beskriver energiprestandan ska framgå av försäljnings- eller uthyrningsannonsen om det är fråga om en annons som gjorts med stöd av den upphävda lagen. Då används som beteckning i annonsen den bokstav med underindex 2007 som finns i certifikatet (t.ex. C₂₀₀₇).

I enlighet med den ska ett giltigt energicertifikat för byggnaden eller en del av den vid visningen hållas framlagt för den presumtive köparen eller hyresgästen. Ett energicertifikat ska för köparen eller hyresgästen uppvisas endera i original eller som kopia.

För försäljning och uthyrning av småhus som byggts före 1980 kommer ett energicertifikat att krävas från den 1 juli 2017.

Om byggnaden eller fastigheten eller lägenhet i småhus som skall säljas eller hyras är mycket låg till sitt värde (försäljningspris under 50 000 euro) eller om hyran är låg (under 350 euro i månaden) eller om objektet inte visas offentligt, kan energicertifikatet skrivas genom att använda den så kallade underlättade metoden då ingen energiklass definieras för byggnaden. Då används i stället för koden som beskriver energieffektiviteten, kod H i försäljnings- och hyrannonsen. Denna beteckning får inte användas i andra situationer.

Energicertifikatet behövs inte för bl.a. semesterbostad, skyddade eller små byggnader på under 50m².

Man får tilläggsuppgifter om energicertifikatet på Motiva Oy:s webbsida www.motiva.fi/energiatodistus, miljöministeriets webbsida www.ymparisto.fi/energiatodistus samt finansierings- och utvecklingscentralen för boendet, www.ara.fi.

Ytuppgifter i marknadsföring av förmedlingsobjekt

Enligt statsrådets förordning om uppgifter som skall lämnas vid marknadsföring av bostäder (130/2001) ska bostadsutrymmenas yta nämnas i annonser om byggnader och lägenheter som säljs för bostadsbruk. Enbart uppgifter om den totala ytan eller lägenhetsytan är inte tillräckligt. I en broschyr om en bostad till salu ska nämnas ytorna specificerade enligt bostadsutrymmen och övriga utrymmen.

Om byggnadens eller lägenhetens uppgifter om ytan inte är noggranna eller uppgifterna är inte tillgängliga, ska förmedlingsrörelsen rekommendera försäljaren att beställa en kontrollmätning. Förmedlingsrörelsen kan också låta göra mätningen för egen räkning så att den får pålitliga uppgifter om ytorna.

Förmedlingsrörelsen ska i sin marknadsföring framlägga bostadsutrymmenas och de övriga utrymmenas ytor i byggnaden eller lägenheten. Om det inte har gjorts kontrollmätningar av ytorna ska förmedlingsrörelsen också i sin marknadsföring redogöra för det på vad de uppgivna uppgifterna om ytan grundar sig på, eftersom de kan även väsentligt avvika från de verkliga ytorna.

Slutgranskning och ändringsarbeten

Om byggnadstillsynsmyndighetens slutgranskning inte har gjorts på ett förmedlingsobjekt eller det har genomförts reparations- eller ändringsarbeten utan behövligt meddelande till bolaget eller utan behövligt myndighetstillstånd, ska förmedlingsrörelsen på grundval av sin informationsskyldighet berätta om saken för köparen före ett bindande köpeanbud lämnas. God förmedlingssed förutsätter att ovan nämnda saker nämns också i försäljningsbroschyrer för lägenheter.

Lagen om penningtvätt kräver att kundens identitet kontrolleras

En förmedlingsrörelse ska enligt 7 § i lagen om förhindrande och utredning av penningtvätt och finansiering av terrorism (503/2008, nedan lagen om penningtvätt) *identifiera* sin kund och *kontrollera* dennes identitet. Kunden ska identifieras och dennes identitet kontrolleras när kundförhållandet etableras eller senast innan kunden får bestämmanderätt över de medel eller annan egendom som ingår i affärstransaktionen eller innan affärstransaktionen har slutförts.

En förmedlingsrörelsens kunder är på basis av lagen om penningtvätt både förmedlingsrörelsens uppdragsgivare och uppdragsgivarens motpart (i praktiken vanligtvis objektets köpare eller hyresgäster).

Identifiering av kunden

Med identifiering av kund avses enligt lagen om penningtvätt fastställandet av en persons identitet på basis av de uppgifter kunden uppger. I praktiken kan detta göras genom att fråga vad kunden heter.

Kontroll av kundens identitet

Med *kontroll* av kundens identitet avses kontroll av kundens identitet på basis av dokument eller uppgifter från en pålitlig och opartisk källa. I regel bör identitetskontrollen basera sig på ett giltigt identitetsdokument som utfärdats av myndigheterna.

Dokument som bestyrker kundens identitet är giltiga

- körkort,
- personkort som utfärdats av polisen,
- pass eller
- bildförsedda FPA-kort.

För utländska kunder ska man försöka använda ett giltigt pass som identifieringsdokument. Om det inte är möjligt ska äktheten av dokumentet som bekräftar identiteten (t.ex. identitetsbevis) kunna säkerställas genom offentliga källor. Dokument utan bild duger inte för kontroll av identitet.

Kontrollen ska dokumenteras. För uppdragsgivarens del sker det i praktiken enklare genom att anteckna kontrolluppgifterna i uppdragsavtalet och för uppdragsgivarens motpart genom att anteckna uppgifterna i erbjudandehandlingen.

Faktisk förmånstagare

Förmedlingsrörelsen ska identifiera kundens faktiska förmånstagare och vid behov kontrollera dennes identitet. En faktisk förmånstagare är en fysisk person för vars nytta rättshandlingen görs eller som utövar bestämmande inflytande i en juridisk person (mer än 25 procent av rösträtten eller rätten att utnämna eller avskeda majoriteten i den juridiska personens beslutande organ). I praktiken är det således då en juridisk person är kund som förmedlingsrörelsen ska utreda de fysiska personer som äger den eller utövar rösträtt i den (t.ex. genom att be om ett aktiebolags aktieförteckning).

Avstående från affärsförbindelse

Förmedlingsrörelsen ska avstå från ett köp och att göra upp ett uppdragsavtal, om kunden inte kan identifieras och identiteten kontrolleras.

Lagrande av uppgifter som används för kontroll av identitet

Namnet, numret eller annan identifikator på dokumentet som använts för att kontrollera identiteten och uppgifter om den som beviljat dokumentet eller en kopia på dokumentet ska lagras på ett pålitligt sätt under fem års tid från tidpunkten då köpbrevet eller hyresavtalet uppgjordes.

Försummelse av förmedlingsrörelsens skyldigheter

Försummelse av identifierings- och identitetskontrollförpliktelserna som avses i lagen om penningtvätt samt förpliktelserna att lagra dokumentet är en straffrättsligt straffbar handling. Regionförvaltningsverket anser försummelse av förpliktelserna som avses i lagen om penningtvätt vara ett allvarligt brott och en försummelse kan leda också leda till en varning eller strykning ur registret.

Övervakande myndigheter

För fastighetsförmedlingsrörelsers del övervakar Regionförvaltningsverket i Södra Finland att lagen om penningtvätt efterlevs. Misstankar om penningtvätt utreds av Centrakriminalpolisens central för utredning av penningtvätt (www.polis.fi), på vars sidor finns en blankett, på vilken man anmäler misstankar om penningtvätt, och bl.a. guiden Rahanpesun torjunnan parhaat käytänteet (på finska), som innehåller bra praktisk information om bekämpning av penningtvätt.

Marknadsföring i sociala media

All marknadsföring som förmedlingsrörelsen och dess representanter bedriver i sociala media (t.ex. Facebook och Twitter) berörs av samma regler som gäller för förmedlingsrörelsens övriga marknadsföring av tjänster och objekt. All marknadsföring

som förmedlingsrörelsen bedriver ska följa bestämmelserna i konsumentskyddslagen och statsrådets förordning om uppgifter som skall lämnas vid marknadsföring av bostäder. Eventuella begränsningar som kan uppstå på grund av anmälningsmallen är inte en godtagbar orsak att låta bli att uppge en del av uppgifterna, som enligt de ovan nämnda föreskrifterna ska uppges.

På basis av regionförvaltningsverkens iakttagelser har det vid förmedlingsrörelsernas marknadsföring i sociala media upprepade gånger i samband med marknadsföringen förekommit brister bland annat i informationen om förmedlingsobjekten samt i informationen om firmanamnet på den förmedlingsrörelse som ansvarar för marknadsföringen. Anvisningar om förmedlingsrörelsernas marknadsföring finns på regionförvaltningsverkens webbplats på adressen www.avi.fi.

Kundmedel

Enligt 11 § i lagen om förmedlingsrörelser ska förmedlingsrörelsen hålla de kundmedel som överlåtit på den separat från förmedlingsrörelsens övriga medel. Kundmedel ska deponeras på ett bankkonto eller lagras på ett annat pålitligt sätt. Under tillsynen har det framkommit fall där en förmedlingsrörelse har överfört på sig själv handpenning som förmedlingsprovision före köpslåendet. Den person som agerat i rörelsens namn kan då göra sig skyldig till förmedlingsverksamhetsförseelse och eventuellt bedrägeri. För kundmedlens del lönar det sig att eftersträva att specificera kundens gireringar till konto samt rörelsens gireringar från konto. Exempelvis återbetalning av handpenning för objekt X eller förmedlingsprovision på handpenningen för objekt X. Försummelse av att hålla kundmedel separat är i enlighet med 11 § i lagen om förmedlingsrörelser en straffbar handling.

Tipsarvoden

Betalning av ett arvode för ett tips som lett till uppdragsgivning och betalning av förmedlingsarvode är olämplig marknadsföring i enlighet med 2 kap. 1 § i konsumentskyddslagen och strider således mot god förmedlingssed.

Flygbuller

På grund av flygbuller kan en bostad avvika väsentligt från det vad konsumenten skäligen kan ha anledning att förmoda. Med stöd av 10 § i statsrådets förordning om uppgifter som skall lämnas vid marknadsföring av bostäder ska förmedlingsrörelsen undersöka och i försäljningsbroschyren uppge om det i planläggningen utmärks en flygbullerzon i närheten av bostaden. Konsumenten ska också underrättas om bullerzonens inverkan. Det är möjligt att bullerzonen måste uppges också med stöd av 7 § i statsrådets förordning om uppgifter som skall lämnas vid marknadsföring av bostäder vad gäller begränsningar i rätten att använda eller överlåta området, om det i flygbullerzonen inte längre tillåts ny bosättning. Tavastehus förvaltningsdomstol fattade ett beslut den 17 januari 2012 (nr 12/0012/4), i vilket bekräftades regionförvaltningsverkets ställningstagande i saken. Ytterligare information om flygbullermätningar och flygbullerkartor finns till exempel på Finavias webbplats (på finska).