

Regionförvaltningsverkens gemensamma meddelande till förmedlingsrörelser

I detta meddelande har regionförvaltningsverken sammanställt aktuell information som fastighetsförmedlingar och hyresbostadsförmedlingar bör beakta i sin verksamhet. Om informationen inte beaktas kan det leda till en administrativ påföljd för rörelsen.

Hemförsäljning

Ändringarna i konsumentskyddslagen som gäller hemförsäljning och distansförsäljning trädde i kraft 13.6.2014.

Ett hemförsäljningsavtal är ett avtal som ingås eller för vilket konsumenten lämnar ett anbud någon annanstans än i förmedlingsrörelsens affärslokaler då parterna samtidigt är närvarande. Det är alltså alltid fråga om hemförsäljning då man ingår ett uppdragsavtal i försäljarens bostad. Det har ingen betydelse att säljaren uttryckligen har bjudit in förmedlingsrörelsens representant.

Med hemförsäljningsavtal avses också ett avtal som ingås i förmedlingsrörelsens affärslokaler eller med hjälp av något medel för distanskommunikation omedelbart efter det att konsumenten kontaktats personligen på en plats som inte är förmedlingsrörelsens affärslokal. Endast då uppdragsgivaren i övriga fall ingår uppdragsavtalet hos förmedlingsrörelsen är det inte fråga om hemförsäljning.

Konsumenten ska ges en kopia av hemförsäljningsavtalet och en ångerblankett. Informationen som enligt lagen ska ges om ångerrätten får ges i form av en ångeranvisning som avses i förordningen (110/2014).

Konsumenten har rätt att frånträda ett hemförsäljningsavtal genom att meddela detta på ångerblanketten eller på något annat entydigt sätt senast 14 dagar efter det att uppdragsavtalet ingåtts. Förmedlingsrörelsen kan börja utföra förmedlingsuppdraget innan ångerfristen löpt ut om konsumenten uttryckligen begär detta.

Om förmedlingsuppdraget har börjat utföras innan ångerfristen har löpt ut, ska konsumenten om avtalet frånträds betala förmedlingsrörelsen en skälig ersättning för den prestation som för att fullgöra avtalet har utförts innan meddelandet om frånträde lämnades. Betalning av ersättning förutsätter dock att man uttryckligen kommit överens om detta.

Energicertifikat

Lagen om energicertifikat för byggnader (50/2013) utvidgades från och med 1.7.2014 till att gälla också rad- och kedjehus samt affärs- och kontorsbyggnader.

I en offentligt framlagd annons om försäljning eller uthyrning ska man ange vilken energiprestandaklass (A-G) objektet som ska säljas eller uthyras hör till. När bostaden visas ska ett energicertifikat för byggnaden eller en del av den hållas framlagt för den presumtive köparen eller hyresgästen. Informationen om energicertifikatet ska

uppges i all marknadsföring av bostäderna. Om objektet inte har något energicertifikat ska man i marknadsföringen separat ange att certifikat saknas. Till undantagen hör de objekt för vilka det nuförtiden inte krävs energicertifikat (småhus som tagits i bruk före 1980).

I övrigt hänvisar regionförvaltningsverken till sitt [meddelande](#) om energicertifikat 27.9.2013, som kan läsas på adressen <http://www.avi.fi/sv/web/avi/kiinteistonvalitys>.

Prisinformation

Konsumentombudsmannen har i ett brev 14.4.2014 fäst uppmärksamhet vid att prisen för tjänsterna ska finnas angivna i affärslokalen och på webbsidorna.

Prislista för tjänsterna i affärslokalen

Enligt förordningen om prisinformation vid marknadsföring av konsumtionsnyttigheter (prisinformationsförordningen) ska tjänsteleverantören i affärslokalen och på den webbplats där saluföringen sker ha en synlig prislista, om tjänsteleverantören tillhandahåller tjänster på vilka lagen om tillhandahållande av tjänster (1166/2009) tillämpas. Prislistan ska tillhandahållas på så sätt att konsumenterna lätt kan se den, om möjligt också från utsidan av affärslokalen. Ovan nämnda lag tillämpas på förmedling av fastigheter och hyresbostäder.

Förmedlingsrörelsen kan själv besluta om hur prislistan ska tillhandahållas, bara syftet enligt förordningen uppfylls. Prislistan kan finnas i affärslokalens fönster, på väggen i en reklamställning eller presenteras på något annat motsvarande sätt. Huvudregeln är dock att konsumenten enkelt ska kunna läsa prislistan utan att gå in i affärslokalen. När prislistan tillhandahålls bör man beakta kraven på att informationen lätt ska kunna ses och att den ska vara klar och entydig.

Prislista för tjänsterna på webbsidorna

Förmedlingsrörelsen ska presentera en prislista på sina webbsidor om rörelsen marknadsför en förmedlingstjänst på sidorna. Skyldigheten att tillhandahålla prislistan är allmän och är alltså inte kopplad enbart till direkta köpuppsmaningar eller till huruvida man på sidan uttryckligen presenterar några av förmedlingens tjänster.

Uppdragsavtal och redogörelsebilaga

Regionförvaltningsverken har i sin övervakning upptäckt att villkoren i uppdragsavtalsblanketterna som förmedlingsrörelserna använder inte alltid är läsbara. Avtalsblanketterna fylls också ofta i slarvigt. I uppdragsavtalet eller som bilaga till avtalet (redogörelsebilaga) ska det enligt god förmedlingssed finnas en redogörelse för objektets egenskaper. Genom att noggrant anteckna egenskaperna kan man undvika onödiga tvister. Förmedlingsrörelsen ska se till att uppdragsgivarna undertecknar redogörelsebilagan. Regionförvaltningsverken rekommenderar att man i uppdragsavtalet kommer överens om hur objektet ska marknadsföras och genom vilka kanaler.

Bostadsspecifik inlösningsdel av tomten

I nyproduktionen av bostäder har det redan länge varit vanligt att bostadsaktiebolagets byggnad ligger på en arrendetomt. Aktieägarna har möjlighet att betala en bostadsspecifik andel av tomtens inlösningspris till bostadsaktiebolaget, som efter detta vid följande möjliga tidpunkt enligt arrendeaftalet köper den motsvarande andelen av tomten. De som betalat den bostadsspecifika inlösningsdelen befrias från tomtarrendets andel av vederlaget. Om bostaden har en inlösningsandel av tomten ska man i marknadsföringen av objektet förutom försäljningspris och skuldfritt pris i deras omedelbara närhet också med minst samma teckenstorlek ange totalpriset på inlösningsdelen.

Marknadsföring av fritidsbostäder

Förmedlingsrörelsen ska ta reda på objektets användningsändamål innan marknadsföringen påbörjas. Om objektet ska användas som fritidsbostad ska förmedlingsrörelsen se till att marknadsföringen av objektet inte ger en vilseledande bild av bostadens användningsändamål. Marknadsföringen kan anses vara vilseledande till exempel då en fritidsbostad marknadsförs som ett egnahemshus utan att man tydligt nämnt att det är en fritidsbostad. Om en fritidsbostad marknadsförs i en webbportal som har en separat del för fritidsbostäder är det för att undvika att ge en vilseledande bild god förmedlingssed att marknadsföra objektet i den del som är avsedd för fritidsbostäder.