

Regeringens proposition till Riksdagen med förslag till lag om förmedling av fastigheter och hyreslägenheter

PROPOSITIONENS HUVUDSAKLIGA INNEHÅLL

I denna proposition föreslås att det stiftas en lag om förmedling av fastigheter och hyreslägenheter. Bestämmelserna i den föreslagna lagen gäller uppdragsavtal som ingår med en förmedlingsrörelse och skötseln av uppdrag. Lagen avses ersätta lagen om konsumentskydd vid fastighetsförmedling.

Den föreslagna lagens tillämpningsområde är vidsträcktare än den nuvarande lagens. Lagen gäller förutom uppdrag i fråga om försäljning, köp, byte och arrende även uppdrag som avser uthyrning eller hyrning av lägenheter. Till skillnad från nuvarande lagstiftning gäller den föreslagna lagen också olika kombinationer av dylika uppdrag. Den föreslagna lagen gäller alltså till exempel förmedling av de så kallade delägarbostäder, en boendeform som utvecklats under de senaste åren.

Den föreslagna lagen tillämpas i uppdragsförhållandet, om förmedlingsobjektet inte hör till uppdragsgivarens näringsverksamhet. Likaså tillämpas lagen i förhållandet mellan förmedlingsrörelsen och uppdragsgivarens motpart, om motparten skaffar egendomen för något annat ändamål än för sin näringsverksamhet.

De föreslagna bestämmelserna motsvarar till sitt innehåll till stora delar bestämmelserna i den gällande lagen. Nya bestämmelser föreslås om förmedlingsarvodet och betalningsskyddet för uppdragsgivarens motpart. Genom att tillämpningsområdet utvidgas kommer bland annat de föreslagna bestämmelserna om förmedlingsrörelsens ansvar i

förhållande till uppdragsgivaren och dennes motpart att också gälla förmedlingen av hyreslägenheter.

Enligt de föreslagna nya bestämmelserna kan förmedlingsarvodet endast uppbäras hos uppdragsgivaren. I gällande lag anges inte vem som skall betala förmedlingsarvodet. För närvarande är det i praktiken så att förmedlingsarvodet vid fastighetsförmedling betalas av säljaren som gett uppdraget, medan förmedlingsarvodet när det gäller hyreslägenheter oftast betalas av den som söker en bostad, även i de fall när hyresvärden är uppdragsgivare.

Om båda avtalsparterna i det avtal som gäller förmedlingsobjektet är förmedlingsrörelsens uppdragsgivare var för sig, kan förmedlingsrörelsen uppbära ett belopp som motsvarar endast ett förmedlingsarvode.

Nytt i förslaget är också att en handpenning eller reserveringsavgift som en köpare eller den som söker en hyresbostad i god tro betalat till förmedlingsrörelsen är giltig gentemot uppdragsgivaren. Betalaren anses alltså ha uppfyllt sin prestationsskyldighet på ett giltigt sätt fastän förmedlingsrörelsen inte skulle förmedla betalningen vidare till uppdragsgivaren.

Bestämmelserna i den föreslagna lagen är i regel tvingande till fördel för uppdragsgivaren och dennes motpart.

Den föreslagna lagen avses träda i kraft så snart som möjligt efter att den har antagits och blivit stadfäst.

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

PROPOSITIONENS HUVUDSAKLIGA INNEHÅLL	1
ALLMÄN MOTIVERING	3
1. Inledning	3
2. Nuläge	3
2.1. Lagstiftning och praxis	3
2.2. Lagstiftningen i utlandet	6
2.3. Bedömning av nuläget	7
3. Propositionens mål och de viktigaste förslagen	8
3.1. Lagens tillämpningsområde och tvingande natur	8
3.2. Förmedlingsarvode	8
3.3. Betalningsskydd	9
3.4. Upplyningsplikt och skyldighet att kontrollera uppgifter	9
3.5. Förmedlingsrörelsens ansvar	10
4. Propositionens verkningar	11
5. Beredningen av propositionen	11
DETALJMOTIVERING	12
1. Lagförslaget	12
2. Närmare bestämmelser	24
3. Ikraftträdande	25
LAGFÖRSLAGET	26

ALLMÄN MOTIVERING

1. Inledning

Det gjordes ca 70 000 fastighetsaffärer i Finland år 1998. Av de sålda fastigheterna var närmare hälften bostadsfastigheter. Fritidsfastigheternas andel var ca en femtedel. Enligt uppgifter från Finlands Fastighetsmäklareförbund görs ca hälften av bostadsfastighetsaffärerna genom förmedling av en fastighetsmäklare. Antalet bostadsaktieaffärer år 1998 var ca 73 000, varav två tredjedelar gjordes genom förmedling av en fastighetsmäklare. För hyreslägenheternas del finns inte motsvarande statistiska uppgifter tillgängliga.

Angående rätten att förmedla hyresbostäder föreskrivs i förordningen om bostadsförmedlare (761/1993). Näringsrättsliga bestämmelser om fastighetsförmedling finns i förordningen om fastighetsmäklare (181/1993). Uttömmande bestämmelser om uppdragsavtalet och skötseln av uppdraget finns endast i fråga om fastighetsförmedling och de ingår i lagen om konsumentskydd vid fastighetsförmedling (686/1988). Däremot finns det bara enstaka avtalsrättsliga bestämmelser om uppdrag som gäller hyra.

Avsikten är att revidera lagstiftningen om fastighetsförmedling och bostadsförmedling i sin helhet. Denna proposition avser en reform av de avtalsrättsliga bestämmelserna om förmedlingsverksamhet. När det gäller revideringen av de näringsrättsliga bestämmelserna är avsikten att samtidigt ge en separat regeringsproposition med förslag till lag om fastighetsförmedlingsrörelser och rörelser för förmedling av hyreslägenheter och hyreslokaler och lag om ändring av 3 § lagen om förhindrande och utredning av penningtvätt.

2. Nuläge

2.1. Lagstiftning och praxis

Förmedling av hyreslägenheter

Lagstiftning. I förordningen om bostadsförmedlare finns det bestämmelser om upp-

dragsavtal som gäller hyresbostäder. På uppdrag som gäller affärslägenheter tillämpas bestämmelserna i förordningen om fastighetsmäklare. Innehållet i dessa bestämmelser beskrivs nedan i samband med fastighetsförmedlingen.

Med bostadsförmedlare avses i förordningen om bostadsförmedlare den som mot arvode yrkesmässigt eller fortgående sammanför avtalsparter i syfte att få till stånd hyresavtal som gäller bostadslägenheter. Bestämmelserna i förordningen tillämpas inte på bostadsförmedling som en kommun eller annan myndighet organiserar.

Uppdragsavtalet skall uppsättas skriftligen och i det skall ingå åtminstone de uppgifter som nämns i förordningen. Förmedlaren kan inte åberopa ett avtalsvillkor som inte har avtalats skriftligen. Ett undantag är den hyra som begärs för förmedlingsobjektet. Hyran kan nämligen överenskommas också muntligen. Uppdragsavtalet kan gälla högst fyra månader i taget. Angående förlängning av avtalet skall överenskommas särskilt, dock tidigast en månad innan avtalstiden går ut.

Då bostadsförmedlingsrörelse drivs skall god bostadsförmedlingssed iakttas. Förmedlingsuppgiften skall skötas med yrkesskicklighet och omsorg samt med beaktande av uppdragsgivarens och dennes motparts intressen. Vid marknadsföringen får inte osanna eller vilseledande uppgifter ges. Bostadsförmedlaren skall ge bostadssökanden all den information som enligt vad han vet eller borde veta påverkar beslutet att ingå ett hyresavtal.

Förmedlingsarvodet skall vara skäligt med beaktande av förmedlingsuppdragets art, arbetets mängd och ett ändamålsenligt sätt att utföra uppdraget. Bostadsförmedlaren får uppbära ett belopp som motsvarar enbart ett förmedlingsarvode, om både bostadssökanden och hyresvärden var för sig är hans uppdragsgivare.

Utöver bestämmelserna i förordningen om bostadsförmedlare och förordningen om fastighetsmäklare tillämpas vissa andra bestämmelser på förmedlingen av hyreslägenheter. Sådan är bland annat bestämmelserna om syssломän eller ombudsmän i 18 kap.

handelsbalken, konsumentskyddslagens (38/1978) bestämmelser om marknadsföring, reglering av avtalsvillkor, jämkning och tolkning av avtal samt bestämmelserna i förordningen om prisinformation vid marknadsföring av konsumtionsnyttigheter (1359/1999), nedan prismärkningsförordningen. Prismärkningsförordningen trädde i kraft den 1 april 2000 och genom den upphävdes tidigare förordning (9/1989).

Myndighetsanvisningar. Konsumentombudsmannen har år 1997 utfärdat anvisningar om prisinformation vid förmedlingen av hyresbostäder. Anvisningarna är trots reformen av prismärkningsförordningen fortfarande i kraft, då reformen inte påverkade de frågor som anvisningarna gäller. Anvisningarna baserar sig på rådande praxis när det gäller arvoden och i dem tas bland annat inte ställning till vad som kan anses vara ett skäligt arvode.

Enligt prismärkningsförordningen skall försäljningspriset och enhetspriset på en vara, tjänst eller någon annan konsumtionsnyttighet uppges då en individualiserad konsumtionsnyttighet marknadsförs till konsumenter. Enligt konsumentombudsmannens anvisningar är bostadsförmedlingstjänsternas innehåll såtillvida etablerat att det i sig uppfyller de kriterier på en individualiserad tjänst som avses i prismärkningsförordningen. Priset på förmedlingstjänsterna skall alltså uppges i all marknadsföring av bostadsförmedling. Priset meddelas den marknadsföringsmålgrupp som priset för tjänsterna upp bärs av.

Enligt prismärkningsförordningen skall priset uppges på ett klart och entydigt sätt som konsumenten lätt kan se och förstå. Enligt konsumentombudsmannens anvisningar skall vid marknadsföringen uppges det pris för vilket bostadsförmedlaren allmänt erbjuder sina förmedlingstjänster. Priset skall uppges som ett totalpris i vilket det ingår mervärdesskatt. Om förmedlaren tillämpar olika arvodesgrunder beroende på bostadens storlek eller någon annan omständighet, skall de olika alternativa grunderna för beräkning av arvode uppges vid marknadsföringen. Också eventuella minimi- och maximi-arvoden skall uppges i anslutning till arvodesgrunderna. Utöver förmedlingsarvodet skall vid marknadsföringen uppges vilka eventuella ersättningar för kostnader upp bärs hos bostadssökanden.

Om hyresbostäder förmedlas genom ett

avgiftsbelagt servicenummer, skall vid marknadsföringen klart och synligt uppges vilket priset för samtalet är. Priset måste uppges direkt i anslutning till telefonnumret. Enligt ett beslut av Teleförvaltningscentralen måste priset för tjänsten också meddelas i början av samtalet, om priset överstiger tio mark i minuten.

Rättspraxis. Rättspraxis i fråga om förmedlingen av hyresbostäder är begränsad. Hittills har marknadsdomstolen gett ett enda avgörande som gäller bostadsförmedling. Konsumentklagonämnden har under de senaste åren gett 10—30 rekommendationer årligen angående bostadsförmedling.

I ärendet 1998:010 hade konsumentombudsmannen krävt att marknadsdomstolen när det gäller marknadsföring av bostadsförmedlingstjänster till konsumenter förbjuder utfästelser om arvode till hyresvärden för uthyrning av lägenhet genom en förmedlare. Marknadsdomstolen ansåg att framhävandet av att ett arvode utlovas hyresvärden inte kan anses vara förenligt med god bostadsförmedlingssed eftersom arvodet är ägnat att påverka valet av förmedlingstjänster och snedvrída konkurrensen på marknaden, utöver vilket det kan leda till att hyresgästen erlägger hyresvärden en betalning som inte kan motiveras enligt bestämmelserna i lagen om hyra av bostadslägenhet (481/1995). Marknadsdomstolen ansåg att förfarandet på ovan beskrivna grunder också varit olämpligt ur konsumenternas synvinkel och förbjöd det.

Konsumentklagonämnden har i sina rekommendationer tagit ställning till bland annat förmedlingsarvodets skälighet. Nämnden har i sina rekommendationer 96/81/522 och 96/81/1690 ansett att förmedlingsarvodet inte kan anses vara oskäligt, om det svarar mot allmän prisnivå och om förmedlaren vidtagit sådana åtgärder som vanligen hör till bostadsförmedling.

Fastighetsförmedling

Lagstiftning. Bestämmelser om avtalsförhållandet mellan fastighetsmäklaren och uppdragsgivaren samt förhållandet mellan mäklaren och uppdragsgivarens motpart finns i lagen om konsumentskydd vid fastighetsförmedling, förordningen om fastighetsmäklare och förordningen om de uppgifter som skall lämnas vid marknadsföringen av bostäder (847/1983). Handels- och indu-

striministeriet har gett ett beslut om de formulär som avses i lagen om konsumentskydd vid fastighetsförmedling (1046/1988). Dessutom kan ovan nämnda bestämmelser i handelsbalken, konsumentskyddslagen och prismärkningsförordningen bli tillämpliga.

Lagen om konsumentskydd vid fastighetsförmedling tillämpas då förmedlingsobjektet är en fastighet eller lägenhet som används av uppdragsgivaren som bostad eller som annars huvudsakligen är i privat bruk och besittningsrätten till fastigheten eller lägenheten grundar sig på ägande av aktier eller andelar. Likaså tillämpas lagen om förmedlingsobjektet är avsett att huvudsakligen vara i motpartens privata bruk. Lagen gäller inte fastigheter eller lägenheter som används i näringsverksamhet. Utgångspunkten är att lagen är tvingande till fördel för uppdragsgivaren och dennes motpart.

Till sin ordalydelse gäller lagen försäljningsuppdrag men i tillämpliga delar tillämpas den även på uppdrag som avser köp, byte och arrende.

Uppdragsavtalet skall uppsättas skriftligen och ingås enligt ett formulär som fastställts av handels- och industriministeriet. Mäklaren kan inte åberopa ett avtalsvillkor som inte överenskommit skriftligen. Ett undantag utgörs av ändringar av förmedlingsobjektets pris och andra villkor för köpet vilka kan avtalas också muntligen. Uppdragsavtalet får gälla högst fyra månader i taget och en förlängning av avtalet får överenskommas tidigast en månad innan avtalet löper ut. Under avtalets giltighetstid har uppdragsgivaren rätt att säga upp avtalet på i lagen bestämda grunder.

Fastighetsmäklaren skall utföra förmedlingsuppdraget med yrkesskicklighet och omsorg och med beaktande av uppdragsgivarens intresse. Även uppdragsgivarens motparts intresse skall beaktas. Mäklaren skall ge både uppdragsgivaren och köparen information som är viktig med tanke på köpbeslutet. Har fastighetsmäklaren anledning att misstänka att de uppgifter han fått är felaktiga eller bristfälliga, är han skyldig att kontrollera uppgifterna.

Fastighetsmäklarens prestation belastas av ett fel om den inte motsvarar lagen eller vad som kan anses vara avtalat. Föreligger det ett fel i prestationen, har uppdragsgivaren rätt att häva uppdragsavtalet innan han har antagit ett anbud. Alternativt kan uppdragsgivaren kräva nedsättning av förmedlingsar-

vodet. Om felet förorsakat ett väsentligt men för uppdragsgivaren, har mäklaren inte alls rätt till arvode. Utöver detta kan mäklaren bli ersättningsskyldig för den skada som förorsakats uppdragsgivaren. Mäklaren kan också bli ersättningsskyldig gentemot uppdragsgivarens motpart. I vissa fall har mäklaren rätt att av uppdragsgivaren få tillbaka den ersättning mäklaren betalat till uppdragsgivaren motpart.

Mäklaren får uppbära handpenning när han tar emot ett köpanbud, om detta har överenskommit i uppdragsavtalet. Sedan mäklaren tagit emot en handpenning får han inte uppbära någon annan handpenning eller ta emot något annat anbud innan den första handpenningen återställts eller det blivit klart att handpenningen skall tillfalla uppdragsgivaren. Mäklaren skall när han tar emot handpenningen se till att en handling som svarar mot handels- och industriministeriets formulär sätts upp över anbudet och att i den handlingen tas in alla villkor som gäller anbudet jämte ett eventuellt villkor om förlust av handpenningen. Om de villkor som tagits in i anbudet inte uppfylls eller om säljaren inte godkänner anbudet, skall mäklaren betala tillbaka handpenningen till anbudsgivaren.

Fastighetsmäklaren har rätt till förmedlingsarvode endast när ett köp kommer till stånd, om inte något annat har överenskommit i uppdragsavtalet. Förmedlingsarvodet skall vara skäligt med beaktande av förmedlingsuppdragets art, det arbete som har utförts, ett ekonomiskt ändamålsenligt sätt att utföra uppdraget och andra omständigheter. Mäklaren får bära upp endast beloppet av ett förmedlingsarvode för ett förmedlingsobjekt. Mäklaren har under vissa i lagen bestämda förutsättningar rätt till förmedlingsarvode också för ett köp som kommit till stånd efter att uppdragsavtalet upphört att vara i kraft.

Förordningen om fastighetsmäklare innehåller i huvudsak näringsrättsliga bestämmelser om drivande av fastighetsförmedlingsrörelse. Till skillnad från bestämmelserna i lagen om konsumentskydd vid fastighetsförmedling tillämpas förordningens bestämmelser om uppdragsavtal och skötsel av uppdraget också när förmedlingsobjektet används i näringsverksamhet eller anskaffas för att användas i näringsverksamhet. Bestämmelserna motsvarar till sitt innehåll långt ovan beskrivna bestämmelser i förordningen om bostadsförmedlare.

Förordningen om uppgifter som skall lämnas vid marknadsföring av bostäder tillämpas när en näringsidkare marknadsför bostäder till konsumenter. Med bostad avses en för boende eller framtida bostadsbruk utbjuden fastighet eller del av fastighet, byggnad på arrendejord och lägenhet som innehas med stöd av äganderätt till aktier eller andelar. Förordningen tillämpas inte på marknadsföring av hyresbostäder. I förordningen anges utförligt vilka uppgifter näringsidkaren måste ge i tidningsannonser och vid annan annonsering samt vid visning av bostäder. När en bostad visas skall en broschyr och vissa andra handlingar som gäller bostaden finnas till påseende för konsumenten.

Myndighetsanvisningar. Konsumentombudsmannen har år 1997 utfärdat anvisningar om prisinformation när det gäller fastighetsförmedlingstjänster. Anvisningarna är fortfarande i kraft oberoende av reformen av prismärkningsförordningen. Anvisningarna motsvarar till stora delar de anvisningar som utfärdats om förmedlingen av hyresbostäder. Ett undantag utgörs av de fastighetsförmedlingstjänster som erbjuds på avgiftsbelagda betjämningsnummer. Konsumentombudsmannen har bland annat i ett beslut år 1996 (Dnr 96/41/0507) ansett att ett förfarande genom vilket förmedlingsarvode i form av telefon-taxa uppbärs av alla bostadssökande inte uppfyller kraven i 17 § lagen om konsumentskydd vid fastighetsförmedling och att ett sådant förfarande också strider mot 6 § förordningen om fastighetsmäklare där det föreskrivs om skyldigheten att iakttäga lag och god fastighetsförmedlingssed.

Konsumentombudsmannen har granskat och godkänt de blanketter med avtalsvillkor för Fastighetsförmedlingsbranschen som Finlands Fastighetsmäklareförbund och vissa förmedlingsrörelser utarbetat. De godkända blanketterna gäller uppdragsavtal och köpanbud för lägenhet (Dnr 97/46/0524) samt uppdragsavtal och köpanbud för fastighet (Dnr 87/46/1820). Dessutom har konsumentombudsmannen granskat och godkänt fastighetsförmedlingsbranschens blanketter för köp av arrenderätt och byggnad (Dnr 98/46/0699).

Rättspraxis. Högsta domstolen har gett flera prejudikat som gäller fastighetsförmedling, bland annat om förmedlingsarvode, skyldigheten att kontrollera uppgifter och skadeståndsskyldighet. Rättspraxis utreds närmare nedan i detaljmotiveringen.

2.2. Lagstiftningen i utlandet

Sverige

I Sverige trädde fastighetsmäklarlagen (1995:400) i kraft år 1995. Enligt denna lag avses med fastighetsmäklare fysiska personer som yrkesmässigt förmedlar fastigheter, delar av fastigheter, byggnader på annans mark, tomträtter, bostadsrätter, andelsrätter avseende lägenhet, arrenderätter eller hyresrätter. Bestämmelserna i lagen är tvingande till fördel för konsumenten, om konsumenten innehåft förmedlingsobjektet huvudsakligen för enskilt bruk eller om konsumenten köper objektet för detta ändamål.

Enligt lagen skall ett uppdragsavtal upprättas skriftligen. Om uppdraget är förenat med ensamrätt, får tiden för ensamrätten bestämmas till högst tre månader åt gången. Fastighetsmäklaren skall ge köpare och säljare de råd och upplysningar som dessa kan behöva om fastigheten och andra förhållanden som har samband med överlåtelsen. När förmedlingen avser en fastighet som en konsument köper huvudsakligen för enskilt bruk, skall fastighetsmäklaren tillhandahålla köparen en skriftlig beskrivning av fastigheten och en skriftlig beräkning av boendekostnaderna.

Om fastighetsmäklaren åsidosätter sina skyldigheter, skall han ersätta skada som till följd av detta drabbar köparen eller säljaren. Om det är skäligt, kan skadeståndet sättas ned eller helt falla bort.

Om inte annat har avtalats, skall fastighetsmäklarens ersättning beräknas efter viss procent på köpeskillingen. Härvid har mäklaren inte rätt att få ersättning för de kostnader som förmedlingsuppdraget förorsakat. I fråga om förmedling av hyresrätter gäller specialbestämmelser, förordningen om taxa för yrkesmässig bostadsförmedling (1978:313). För förmedling av en hyresrätt kan högst 400 kronor uppbäras om det gäller ett rum, 1 200 kronor om det gäller en lägenhet. Mäklaren har rätt till arvode endast om ett hyresavtal träffas.

Norge

I Norge trädde lagen om eiendomsmedling (16.6.1989 Nr 53) i kraft år 1990. Lagen gäller i regel uppdragsgivaren och uppdragsgivarens motpart oberoende av om denne är konsument eller inte.

Uppdragsavtalet skall upprättas på en blan-

kett som fastställts av ministeriet och måste innehålla i lagen nämnda uppgifter. Om uppdragsgivaren är konsument, får uppdragsavtalet ingås för högst sex månader åt gången. Lagen innehåller också bestämmelser om bland annat mäklarens upplysningsplikt gentemot köparen och om mäklarens skyldighet att kontrollera uppgifter.

Mäklaren har rätt att kräva arvode, om detta har överenskommit i uppdragsavtalet och ett köp eller annat avtal träffas under uppdragsavtalets giltighetstid. Enligt lagen kan man inte komma överens om att någon annan än uppdragsgivaren skall betala arvode. I lagen finns också bestämmelser om rätten till provision för avtal som ingås efter att uppdragsavtalets giltighetstid har löpt ut. Har mäklaren väsentligt åsidosatt sina skyldigheter gentemot säljaren eller köparen, kan förmedlingsarvodet nedsättas eller helt falla bort. Mäklaren har inte heller rätt till förmedlingsarvode om han försummat sin lagbestämda upplysningsplikt.

Danmark

I Danmark finns bestämmelserna om fastighetsförmedling i lov om omsætning af fast ejendom (30.6.1993 nr. 453) som trädde i kraft år 1994. Lagen gäller i regel endast yrkesmässig verksamhet som riktar sig till konsumenter.

Uppdragsavtalet skall sättas upp skriftligt och kan gälla högst sex månader i taget. Lagen innehåller bestämmelser också om mäklarens upplysnings- och undersökningsplikt. När det gäller försäljningsuppdrag, skall mäklaren bland annat göra en prisuppskattning, ett förslag till finansiering, en beräkning av försäljningsvinsten och en beräkning av de årliga brutto- och nettokostnaderna för ägande och bruk av förmedlingsobjektet samt ett utkast till köpebrev.

Parterna kan enligt lagen komma överens om att mäklaren i regel kan kräva förmedlingsarvodet endast på basis av en affär som kommer till stånd under förmedlingsavtalets giltighetstid. Om mäklaren försummar sina lagbestämda eller avtalsenliga skyldigheter, är denne skyldig att i enlighet med allmänna skadeståndsrättsliga bestämmelser ersätta den skada som förorsakats. Dessutom innehåller lagen specialbestämmelser om skadeståndsskyldigheten i vissa fall, till exempel när mäklarens beräkningar visat sig vara felaktiga.

2.3. Bedömning av nuläget

Bestämmelser på lagnivå finns för närvarande endast när det gäller uppdrag i fråga om överlåtelse av äganderätt till fastighet och bostadsaktier samt när det gäller arrende. Motsvarande bestämmelser på lagnivå finns inte om förmedling av hyreslägenheter. I förordningen om bostadsförmedlare finns visserligen avtalsrättsliga bestämmelser som gäller förmedlingen av hyresbostäder, men dessa bestämmelser är dock inte närmelsevis så omfattande som bestämmelserna om fastighetsförmedling. Dessutom är det problematiskt att de avtalsrättsliga bestämmelserna finns på förordningsnivå, eftersom 80 § grundlagen (731/1999) föreskriver att frågor som gäller individens rättigheter och skyldigheter skall regleras genom lag. Att få till stånd lagstiftning om förmedling av hyreslägenheter är alltså nödvändigt av många orsaker.

Det finns ett behov av en klar och enhetlig reglering när det gäller uppdrag för förmedling av fastigheter och hyreslägenheter. I propositionen föreslås att det om förmedlingen av fastigheter och hyreslägenheter stiftas en gemensam lag i vilken man ändå kan beakta de särskilda behov som de olika förmedlingsobjekten har. För denna lösning talar också det faktum att de flesta förmedlingsrörelserna idkar både förmedling av fastigheter och förmedling av hyreslägenheter. Dessutom tar man mer och mer i bruk nya juridiska rättsliga former för boende. Den traditionella skillnaden mellan boende som grundar sig på äganderätt och boende som grundar sig på hyresrätt håller sannolikt på att minska.

Bestämmelserna i lagen om konsumentskydd vid fastighetsförmedling, som gavs år 1988, har visat sig fungera väl i praktiken. Det har också uppstått en etablerad praxis för tillämpningen av lagen. Vid beredningen av propositionen har det ansetts motiverat att ta bestämmelserna i lagen i fråga till grund för den nya lagstiftningen också när det gäller hyra av bostad. Således kan samma bestämmelser gälla all förmedlingsverksamhet, vilket skapar juridisk enhetlighet och förbättrar medborgarnas rättsskydd på ett område som är nära förknippat med ett viktigt basbehov, dvs. boendet.

I fråga om fastighetsförmedling finns det inga större behov av ändring. Däremot avsluter det sig till förmedlingen av hyresbo-

städer sådana missförhållanden som föranletts delvis av obalansen mellan utbud och efterfrågan, särskilt i tillväxtcentrumen, och delvis av den bristfälliga lagstiftningen.

Ett problem utgör bland annat sådana förmedlingstjänster där ett förmedlingsarvode uppbärs hos den som söker en hyresbostad redan för försök att hitta ett förmedlingsobjekt och utan att det finns några som helst garantier för att förmedlingsverksamheten skulle leda till det resultat som bostads-sökanden strävat efter. Det är också vanligt när det gäller hyresbostäder att förmedlingsarvodet betalas av någon annan än uppdragsgivaren. Av de förmedlare som deltog i en av Konsumentverket och länsstyrelserna gjord riksomfattande enkät uppgav 93 % att de uppbär förmedlingsarvode av bostads-sökanden, samtidigt som 61 % uppgav att de ingår uppdragsavtal med hyresvärderna (Konsumentverkets prisjämförelse: förmedlingsarvoden för hyresbostäder, 7/99, september 1999). Denna praxis minskar genomskådlig-heten på marknaden och dessutom priskonkurrensen eftersom uppdragsgivaren saknar intresse för att låta förmedlarna konkurrera i fråga om priset.

3. Propositionens mål och de viktigaste förslagen

3.1. Lagens tillämpningsområde och tvingande natur

Den föreslagna lagen har ett vidsträckt tillämpningsområde. Lagen föreslås gälla alla typer av uppdragsavtal som ingås med förmedlingsrörelser, när förmedlingsobjektet är en fastighet eller del därav, en byggnad eller en lägenhet.

Dessutom föreslås lagen utöver uppdrag som avser överlåtelse av äganderätt och arrende också bli tillämplig på uppdrag som gäller uthyrning och hyrning av lägenhet. En nyhet om man jämför med den gällande lagen är att den föreslagna lagen också tillämpas på uppdrag som avser överlåtelse eller förvärv av annan nyttjanderätt än hyresrätt. Denna ändring föreslås för att dylika andra nyttjanderätter, exempelvis sådana som grundar sig på i lagen om bostadsrättsbostäder (650/1990) avsedda avtal om bostadsrätt eller på medlemskap i ett bostadsandelslag, har blivit allt vanligare under de senaste åren.

Den föreslagna lagen skall också gälla

kombinationer av uppdrag för överlåtelse av äganderätt och uthyrning eller annan överlåtelse av nyttjanderätt. Lagen skall alltså gälla till exempel förmedling av olika typer av delägarbostäder som utvecklats under de senaste åren.

Syftet med den föreslagna lagen är att skydda uppdragsgivaren eller uppdragsgivarens motpart i egenskap av konsument. Till lagens tillämpningsområde hör inte uppdrag som gäller en fastighet, byggnad eller lägenhet som hör till uppdragsgivarens näringsverksamhet. Bestämmelserna i lagen tillämpas inte heller på uppdragsgivarens motpart, om denne skaffar förmedlingsobjektet för detta ändamål. Dessa begränsningar anses vara behövliga emedan näringsidkarna i allmänhet när det gäller kunskap och skicklighet har en sådan ställning att det inte är nödvändigt att genom lagstiftning ge dem samma skydd som konsumenterna.

Avsikten är alltså att den föreslagna lagen endast gäller dem som bedriver yrkesmässig förmedlingsverksamhet. På tillfällig förmedlingsverksamhet tillämpas lagen inte, om verksamheten inte marknadsförs. Lagen tillämpas dessutom inte heller på förmedling av nyttjanderätt till rum som härbärgeringsrörelse tillhandahåller eller på sådan förmedling av nyttjanderätt till fritidsbostad som gäller ett kortvarigt, högst sex månader långt avtal om nyttjanderätt.

Bestämmelserna i den föreslagna lagen är tvingande till fördel för uppdragsgivaren och dennes motpart, om inte något annat föreskrivs i lagen.

3.2. Förmedlingsarvode

Det föreslås att man i lagen tar in en bestämmelse enligt vilken förmedlingsrörelsen har rätt till arvode endast när ett köp eller ett hyresavtal eller ett avtal om någon annan nyttjanderätt kommer till stånd, om inte något annat överenskommit i uppdragsavtalet. På detta sätt strävar man efter att förhindra att uppdragsgivaren blir tvungen att betala ett förmedlingsarvode för något som endast är ett förmedlingsförsök. I gällande lag finns när det gäller fastighetsförmedling en bestämmelse med samma innehåll. Resultatet av den föreslagna regleringen är att användningen av avgiftsbelagda betjämningsnummer inte längre skall vara tillåten vid förmedling av hyresbostäder.

Gällande lag innehåller inga bestämmelser

om vem som betalar förmedlingsarvodet. Bristen på hyresbostäder särskilt i tillväxtcentrumen har lett till att bostadssökanden oftast betalar förmedlingsarvodet även om uppdragsavtalet ingåtts av hyresvärden. Vid fastighetsförmedling är det åter vanligtvis uppdragsgivaren, dvs. säljaren, som betalar arvodet. Det föreslås att lagen skall innehålla en bestämmelse enligt vilken förmedlingsarvodet kan uppbäras endast hos uppdragsgivaren. Genom den föreslagna bestämmelsen vill man ändra rådande praxis i fråga om alla förmedlingsuppdrag så att den som beställt en förmedlingstjänst också betalar förmedlingsarvodet. Fördelen är då att den som betalar förmedlingsarvodet står i avtalsförhållande till förmedlingsrörelsen och att denna persons rättsliga ställning därigenom är klarare. Bestämmelsen väntas också öka uppdragsgivarens intresse för att låta förmedlingsrörelserna konkurrera med varandra i fråga om storleken av förmedlingsarvodet.

I den föreslagna lagen finns inga bestämmelser om vem som är uppdragsgivare. Uppdragsgivaren kan således vara vilkendera avtalsparten som helst i ett köp eller ett hyresavtal.

I lagen skall bevaras den nuvarande bestämmelsen om att förmedlingsarvodet skall vara skäligt med beaktande av förmedlingsuppdragets art, det arbete som har utförts, ett ekonomiskt ändamålsenligt sätt att sköta uppdraget och andra omständigheter. I praktiken fastställs förmedlingsarvodet på rätt schematiska grunder. Det har dock inte ansetts vara motiverat att ändra bestämmelsen så att den blir mera detaljerad än den är för tillfället eftersom de omständigheter som skall beaktas enligt bestämmelsen svarar mot de kriterier som skall beaktas vid bedömningen av om ett sedvanligt pris skall anses vara skäligt.

Vanligen är det bara en av parterna som ingått ett uppdragsavtal med en förmedlingsrörelse. Är bägge parterna i ett avtal som gäller ett förmedlingsobjekt var för sig uppdragsgivare till förmedlingsrörelsen, har förmedlingsrörelsen rätt att uppbära ett belopp som motsvarar endast ett förmedlingsarvode. I lagen om konsumentskydd vid fastighetsförmedling och förordningen om bostadsförmedlare finns bestämmelser med motsvarande innehåll. Den föreslagna lagen innehåller inte någon specialbestämmelse om hur förmedlingsarvodet fördelas mellan parterna. Också i ett sådant fall skall de allmänna

grunderna för bedömningen av förmedlingsarvodets skälighet iakttas.

3.3. Betalningsskydd

Det är vanligt att den som köper en fastighet eller bostadsaktier betalar en handpenning som säkerhet för sin offert och att handpenningen betalas till förmedlingsrörelsen för att förmedlas vidare till säljaren. Den som söker en hyreslägenhet kan för sin del betala förmedlingsrörelsen någon typ av reservationsavgift som är avsedd för hyresvärden. Det föreslås att lagen skall innehålla en bestämmelse enligt vilken uppdragsgivaren, dvs. säljaren eller hyresvärden, i dessa fall bär risken om förmedlingsrörelsen inte förmedlar den betalda handpenningen eller reservationsavgiften vidare till uppdragsgivaren. Det är skäligt att låta risken bäras av uppdragsgivaren eftersom uppdragsgivaren när denne väljer förmedlingsrörelse också kan ta rörelsens trovärdighet i beaktande. En motsvarande princip ingår också i lagen om indrivning av fordringar (513/1999).

Enligt den föreslagna lagen är alltså den handpenning eller reservationsavgift som betalats till förmedlingsrörelsen giltig i förhållande till uppdragsgivaren även om uppdragsgivaren inte fått handpenningen eller reservationsavgiften. Köparen eller den som söker en hyreslägenhet får dock betalningsskydd endast om han varit i god tro när han erlagt betalningen till förmedlingsrörelsen.

Bestämmelsen gäller inte sådana fall där köparen eller den som söker en hyreslägenhet är uppdragsgivare. I praktiken är det ovanligt att den köpare eller sökande av hyreslägenhet som är uppdragsgivare betalar handpenning eller reservationsavgift till sin motpart. Inte heller i de fall där handpenning eller reservationsavgift betalas anses det vara ändamålsenligt att risken skall bäras av säljaren eller hyresvärden, eftersom denne som motpart till uppdragsgivaren inte har möjlighet att påverka valet av vem som får uppdraget. Om uppdragshavaren visar sig vara opålitlig, skall risken för detta bäras av den som valt uppdragshavaren.

3.4. Upplyningsplikt och skyldighet att kontrollera uppgifter

Förmedlingsrörelsen skall enligt förslaget upplysa uppdragsgivaren och dennes motpart om allt som enligt vad rörelsen vet eller bor-

de veta påverkar ett beslut om ett köp, ett hyresavtal eller ett avtal om någon annan nyttjanderätt. Denna allmänna upplysningsplikt är ny när det gäller hyresvärden eftersom förmedlaren enligt förordningen om bostadsförmedlare för tillfället endast har en sådan upplysningsplikt när det gäller bostadssökande.

Utöver allmänna bestämmelser om upplysningsplikt innehåller den föreslagna lagen bestämmelser med vilka man för de olika förmedlingsobjektens del preciserar de handlingar och redogörelser som förmedlingsrörelsen skall presentera för köparen innan ett avtal ingås. Målet är att genom detta säkerställa att köparen eller den som söker en hyreslägenhet i alla situationer får de grundläggande uppgifter som är viktiga med tanke på dennes möjligheter att fatta beslut och ekonomiska säkerhet. Gällande lag innehåller inte sådana preciserande bestämmelser när det gäller hyreslägenheter eller de nyare boendeformerna, till exempel bostadsrättsbostäder.

I fråga om alla förmedlingsobjekt är det en nyhet att förmedlingsrörelsen när den tar emot betalningar för uppdragsgivarens räkning måste förete för uppdragsgivarens motpart en fullmakt eller annan handling där denna rätt framgår. Den föreslagna bestämmelsen gäller inte handpenning eller reservationsavgift. Innan ett hyresavtal ingås skall förmedlingsrörelsen enligt den föreslagna lagen förete en skriftlig redogörelse för hyresvärdens äganderätt eller annan rätt med stöd av vilken denne får hyra ut lägenheten.

Förordningen om de uppgifter som skall lämnas vid marknadsföring av bostäder innehåller detaljerade bestämmelser om de uppgifter som näringsidkare, inklusive förmedlingsrörelserna, skall lämna när de visar konsumenterna bostäder och vid eventuell tidningsannonsering eller annan marknadsföring av bostäder. Förordningen gäller nuförtiden endast bostäder som är till försäljning. I samband med denna proposition är avsikten att utvidga förordningens tillämpningsområde till att omfatta även hyresbostäder. I samband med denna utvidgning görs också andra behövliga justeringar i förordningen.

Förmedlingsrörelsen erhåller uppgifter om förmedlingsobjektet och annan förmedlingsuppgiften viktig information från flera olika källor, till exempel av uppdragsgivaren och av olika myndigheter samt genom att själv bekanta sig med förmedlingsobjektet.

Uppgifterna kan vara felaktiga eller bristfälliga och därför räcker det inte för uppdragsgivarens motpart om förmedlingsrörelsen endast vore skyldig att redogöra för de uppgifter denne erhållit. Av denna anledning föreslås att det i lagen tas in en bestämmelse om förmedlingsrörelsens skyldighet att kontrollera information. Om förmedlingsrörelsen har skäl att misstänka att de uppgifter denne fått är felaktiga eller bristfälliga, skall rörelsen försäkra sig om att informationen är riktig och rätta en felaktig eller bristfällig uppgift. Förmedlingsrörelsen har dock inte enligt den föreslagna lagen skyldighet att fastställa riktigheten av en uppgift om detta inte är möjligt utan oskäligt besvär. Härvid är förmedlingsrörelsen skyldig att meddela uppdragsgivarens motpart att uppgiften inte kunnat kontrolleras. Lagen om konsumentskydd vid fastighetsförmedling innehåller i dag motsvarande bestämmelser för fastighetsmäklarnas del. I förordningen om bostadsförmedlare uppställs för en förmedlare i dag inte någon skyldighet att kontrollera den information han fått.

3.5. Förmedlingsrörelsens ansvar

Lagen om konsumentskydd vid fastighetsförmedling innehåller bestämmelser om mäklarens ansvar gentemot uppdragsgivaren och uppdragsgivarens motpart samt bestämmelser om mäklarens regressrätt i förhållande till uppdragsgivaren. Enligt nämnda lag bestäms fastighetsmäklarens ansvar enligt principerna om avtalsrätligt ansvar förutom i fråga om uppdragsgivaren också när det gäller uppdragsgivarens motpart. Avsikten är att det i den föreslagna lagen intas motsvarande bestämmelser som gäller alla förmedlingsrörelser, alltså inte endast fastighetsmäklare vilket nu är fallet.

Andringen skulle huvudsakligen göra det lättare för uppdragsgivarens motpart att få ersättning för den skada han lidit. Enligt principerna om avtalsgrundat ansvar vore det tillräckligt att uppdragsgivarens motpart visar att han förorsakats skada och att skadan vållats av förmedlingsrörelsens förfarande. För att befrias från skadeståndsskyldighet bör förmedlingsrörelsen kunna bevisa att den förfarit omsorgsfullt. I ett fall där det felaktiga förfarandet förorsakar ekonomisk skada som inte är förknippad med en person- eller sakskada skulle rätten till skadestånd inte förutsätta i 5 kap. 1 § skaeståndslagen

(412/1974) avsedda synnerligen vägande skäl.

I den föreslagna lagen föreskrivs endast om förmedlingsrörelsens ansvar, däremot inte om det skadeståndsansvar som förmedlingsrörelsens ansvariga föreståndare eller andra av förmedlingsrörelsen anställda personer har. I förslaget till lag om fastighetsförmedlingsrörelser och rörelser för förmedling av hyreslägenheter och hyreslokaler som ges i en separat regeringsproposition finns en bestämmelse enligt vilken en skadelidande kan kräva ersättning för den skada som förmedlingsrörelsens felaktiga förfarande förorsakat förutom av själva rörelsen också under vissa förutsättningar av den ansvariga föreståndaren. För att tillgodose behovet av information föreslås att det i den lag som ingår i förevarande proposition tas in en bestämmelse som hänvisar till nämnda bestämmelse i den andra lagen.

4. Propositionens verkningar

Propositionen innebär en reform särskilt av den reglering som gäller förmedlingen av hyresbostäder. Angående parternas rättigheter och skyldigheter införs i lagen mera detaljerade bestämmelser än de nuvarande. Dessa bestämmelser är ägnade att öka förtroendet för förmedlingen av hyresbostäder och sålunda förbättra rättsskyddet särskilt för dem som söker hyresbostad.

Eftersom förmedlingsarvodet enligt den föreslagna lagen kan uppbäras endast hos uppdragsgivaren förväntas den öka konkurrensen mellan förmedlingsrörelserna och därigenom eventuellt bidra till att sänka nivån på förmedlingsarvodena. Detta kan i sin tur minska hyresgästernas kostnader eller åtminstone uppgår inte engångskostnaden i de flesta fall till sådana belopp som för närvarande uppbärs hos hyresgästerna. Å andra sidan kan det också gå så att förmedlingsarvodet som sådant åtminstone i vissa fall kommer att ingå i hyresbeloppet. Den föreslagna lagen kan i viss mån öka hyresvärdens kostnader i de fall då denne är uppdragsgivare.

Under de omständigheter som för närvarande råder på marknaden för hyresbostäder föreligger en risk för att den föreslagna bestämmelsen leder till att hyresvärdarna endast använder sådana förmedlingsrörelser som har uppdragsavtal med dem som söker

hyresbostäder. En sådan praxis kunde å sin sida leda till att de som söker hyresbostäder oftare än tidigare försätts i ett uppdragsgivarförhållande till en förmedlingsrörelse, vilket i synnerhet i huvudstadsregionen och de andra tillväxtcentrumen skulle begränsa bostadssökandenas valfrihet. På grund av ovan nämnda omständigheter kommer man efter att lagen har trätt i kraft att börja följa med den nya lagens verkningar i synnerhet när det gäller situationen för dem som söker hyresbostäder.

När det gäller näringsidkarna påverkar den föreslagna lagen i ekonomiskt hänseende mest de förmedlingsrörelser som huvudsakligen koncentrerar sig på förmedling av hyresbostäder. Förmedlingsrörelsernas inkomster kan å ena sidan minska på grund av att konkurrensen eventuellt ökar och å andra sidan kan den föreslagna lagens bestämmelser, bland annat de som gäller förmedlingsrörelsens ansvar, höja förmedlingsrörelsernas kostnader. Tilläggskostnader för förmedlingsrörelserna förorsakas också av bestämmelserna i lagförslaget om fastighetsförmedlingsrörelser och rörelser för förmedling av hyreslägenheter och hyreslokaler, till exempel av skyldigheten att teckna ansvarsförsäkring. De höjda kraven på kompetens hos den ansvariga föreståndaren för en förmedlingsrörelse och rörelsens övriga anställda torde också kunna öka förmedlingsrörelsernas kostnader i form av större löneutgifter.

Propositionen påverkar inte statens organisation eller personal. Propositionen har inte heller några betydande verkningar för statsökonomi.

5. Beredningen av propositionen

Regeringsprogrammet

Enligt programmet för statsminister Paavo Lipponens andra regering skall regeringen utveckla spelreglerna för och bestämmelserna om förmedling av hyresbostäder.

Konsumentombudsmannens förslag

Den 6 mars 1997 lämnade konsumentombudsmannen ett förslag avseende behovet av en reform av lagstiftningen om förmedling av hyresbostäder till handels- och industriministeriet, justitieministeriet och miljöministeriet. Konsumentombudsmannen anser att

den närmast näringsrättsliga reglering som ingår i förordningen om bostadsförmedlare är otillräcklig för att lösa de problem som kommit fram i förmedlingsverksamheten, och föreslår att lagstiftningen reformeras så att situationen för dem som söker hyresbostäder på den avreglerade marknaden skall kunna beaktas i större omfattning än förut.

Justitieministeriets arbetsgrupp

Efter att hört handels- och industriministeriet tillsatte justitieministeriet den 29 januari 1999 en arbetsgrupp med uppgift att utarbeta ett förslag till en reform av lagstiftningen om förmedling av fastigheter och hyreslägenheter. Arbetsgruppens betänkande blev klart den 26 oktober 1999.

Fortsatt beredning

Med anledning av arbetsgruppens betänkande begärdes utlåtanden av 44 myndigheter och sammanslutningar. På allmän nivå ansågs arbetsgruppens betänkande vara lyckat och man ville påskynda lagarnas ikraftträdande.

Avvikande åsikter framfördes mest i fråga om bestämmelserna om förmedlingsarvodet.

Arbetsgruppens förslag enligt vilket förmedlingsarvodet betalas av uppdragsgivaren understöddes av handels- och industriministeriet, miljöministeriet, Fastighetsmäklarnämnden, Konsumentverket, länsstyrelsen i Östra Finland, länsstyrelsen i Västra Finland, länsstyrelsen i Lappland, AKAVA, ASRA rf, Finlands Konsumentförbund, Finlands studentkårers förbund rf, Hyresgästernas Centralförbund och Västöliitto. Den specialbestämmelse som arbetsgruppen föreslog i fråga om situationer med två uppdragsavtal uppfattades såsom särskilt problematisk och ansågs kunna förorsaka tvister. Följande parter kritiserade arbetsgruppens förslag beträffande betalning av förmedlingsarvodet i sin helhet: konkurrensverket, Huoneistokeskus, Finlands Advokatförbund, Finlands Fastighetsförbund, Finlands Fastighetsmäklareförbund, Finlands rättshjälpsjurister, Bankföreningen i Finland, Företagarna i Finland, Bostadsförmedlarnas förbund samt Industrins och Arbetsgivarnas Centralförbund.

Den fortsatta beredningen av propositionen har utförts som tjänsteuppdrag vid justitieministeriet. Vissa delar av propositionen, bland annat de bestämmelser som gäller förmedlingsarvodet, har justerats med anledning av utlåtandena.

DETALJMOTIVERING

1. Lagförslaget

1 §. *Tillämpningsområde.* Enligt 1 mom. 1 punkten i paragrafen gäller lagen försäljningsuppdrag och uppdrag som avser överlåtelse av hyresrätt eller någon annan nyttjanderätt när uppdraget getts en förmedlingsrörelse och då föremålet för förmedlingen är en fastighet, en del av en fastighet, en byggnad eller en lägenhet som inte hör till uppdragsgivarens näringsverksamhet.

Den föreslagna lagen tillämpas då förmedlingsobjektet är uppdragsgivarens bostad eller annan egendom som är i uppdragsgivarens privata användning, till exempel ett fritidshus eller en studentbostad som används av en familjemedlem. Också den gällande lagen om konsumentskydd vid fastighetsförmedling gäller uppdrag av denna art. Nytt är

att den föreslagna lagen tillämpas också på sådana förmedlingsobjekt som inte är i uppdragsgivarens privata bruk, till exempel på försäljning eller uthyrning av egendom som anskaffats i placeringssyfte.

Utanför lagens tillämpningsområde förblir sådana uppdrag som en uppdragsgivare ger när denne utövar sitt yrke eller handlar i egenskap av näringsidkare och som gäller egendom som hör till verksamheten i fråga. Således tillämpas lagen till exempel inte på den som bedriver lantbruk om denne säljer mark som används i näringsverksamheten eller på en näringsidkare som säljer sin affärslokal. Den föreslagna lagen tillämpas inte heller när någon som bedriver yrkesmässig placeringsverksamhet säljer eller hyr ut ett objekt som hör till placeringstillgångarna.

Enligt momentets 2 punkt gäller lagen förmedlingsrörelsens och uppdragsgivarens motparts rättigheter och skyldigheter då motparten skaffar förmedlingsobjektet för något annat ändamål än för sin näringsverksamhet. Även om en uppdragsgivare säljer eller hyr ut egendom som hör till näringsverksamheten och lagens bestämmelser således inte tillämpas på ett sådant uppdrag, tillämpas bestämmelserna i lagen dock på uppdragsgivarens motpart om denne anskaffar förmedlingsobjektet för något annat ändamål än för sin näringsverksamhet. På motsvarande sätt tillämpas lagen när det gäller en uppdragsgivare som säljer sin bostad även om uppdragsgivarens motpart köper den för att använda den som arbetsbostad.

Typiska objekt för försäljningsuppdrag är fastigheter, byggnader på arrendejord och lägenheter i fråga om vilka besittningsrätten grundar sig på ägande av aktier eller andelar. Försäljningsuppdragen hör också till tillämpningsområdet för gällande lag.

Med en fastighet avses en självständig enhet för jordägande. Sådana är lägenheter och tomter samt andra enheter av jord- och vattenområden, vilka kan föras in i fastighetsregistret såsom fastigheter. Fastigheterna uppräknas i 2 § fastighetsregisterlagen. Delar av fastigheter är till exempel områden som säljs ur fastigheter och delar av samfundade områden. Besittningsrätten till en lägenhet kan grunda sig till exempel på ägande av aktier i ett bostadsaktiebolag eller ett fastighetsaktiebolag. Till ägandet av en andel i ett andelslag kan det också ansluta sig en besittningsrätt till en lägenhet. Besittningsrätten till en lägenhet kan även vara tidsmässigt begränsad såsom när det gäller tidsandelsbostäder som avses i 10 kap. konsumentskyddslagen.

Den föreslagna lagen gäller också uppdrag som gäller uthyrning. Uppdrag som gäller arrende hör till tillämpningsområdet också för den gällande lagen. Det nya är att de föreslagna lagen gäller också andra uppdrag som avser uthyrning.

Utöver uppdrag som gäller uthyrning gäller den föreslagna lagen uppdrag för överlåtelse av annan nyttjanderätt. En dylik annan nyttjanderätt kan grunda sig exempelvis på ett bostadsrättsavtal som avses i lagen om bostadsrättsbostäder eller direkt på medlemskap i en sammanslutning, till exempel ett bostadsandelslag.

Den föreslagna lagen gäller också kombi-

nationer av försäljningsuppdrag och uppdrag för överlåtelse av nyttjanderätt. Lagen skulle alltså gälla olika typer av delägarbostäder vilka utvecklats under de senaste åren och i fråga om vilka besittningsrätten baserar sig dels på ägande av aktier eller andelar, dels på ett hyresavtal eller ett avtal om någon annan nyttjanderätt.

Utgångspunkten vid utarbetandet av lagen har varit uppdragen för försäljning och uthyrning samt överlåtelse av annan nyttjanderätt eftersom största delen av uppdragen är sådana. Dessutom gäller lagen enligt 2 mom. i tillämpliga delar också köp- och bytesuppdrag samt uppdrag för hyrning eller anskaffning av annan nyttjanderätt. Också med avseende på dessa uppdrag gäller tillämpningsförutsättningarna i 1 mom. Bestämmelserna i lagen tillämpas då egendomen anskaffas för något annat ändamål än för näringsverksamhet och vid överlåtelse av egendom som inte hör till överlåtarens näringsverksamhet.

De flesta av bestämmelserna i lagen kan som sådana tillämpas på de uppdrag som avses i 2 mom. Sådana är 4 § om lagens tvingande natur, 5 och 6 § om uppdragsavtal och uppdragsgivarens rätt att säga uppdragsavtalet under dess giltighetstid, 7 § om utförande av förmedlingsuppdrag, 8 § och 9 § 1 mom. om upplysningsplikt, 12 § om assistansplikt, 13—15 § om förmedlingsrörelsens ansvar samt 20 och 21 § om förmedlingsarvode. Lagens 10 § 1 och 2 mom. om fastigheter och bostadsaktier samt motsvarande förmedlingsobjekt och 16 och 17 § som gäller handpenning tillämpas naturligtvis endast på köp- och bytesuppdrag. Av samma orsak tillämpas 10 § 3 mom. och 18 § endast på uppdrag som avser hyrning och anskaffning av annan nyttjanderätt.

På köp- och bytesuppdrag samt på uppdrag som gäller hyrning och anskaffning av annan nyttjanderätt tillämpas inte 19 § om betalningsskydd och inte andra meningarna i 20 § 3 mom. som gäller förmedlingsarvodet.

I regeringens proposition med förslag till lag om fastighetsförmedlingsrörelser och rörelser för förmedling av hyreslägenheter och hyreslokaler görs en skillnad mellan fastighetsförmedling och förmedling av hyreslägenheter och hyreslokaler. Med tanke på den lag som föreslås i denna proposition har indelningen i regel ingen betydelse.

2 §. *Förmedlingsrörelse.* Enligt 1 mom. i paragrafen avses med en förmedlingsrörelse den som för att få inkomst eller annan eko-

nomisk behållning för samman avtalsparter i syfte att få till stånd ett avtal som gäller i 1 § 1 mom. avsedd egendom.

Förmedlingsrörelsen kan vara en fysisk person eller en privat eller offentlig juridisk person. De väsentliga är att syftet med verksamheten är att få inkomst eller annan ekonomisk behållning. De mest typiska inkomsterna när det gäller förmedlingsverksamhet är förmedlingsarvodena. Ekonomisk behållning kan anses betyda andra fördelar som har penningvärde. Det räcker att avsikten med verksamheten är att göra vinst. Däremot har det ingen betydelse om förmedlingsverksamheten är den ifrågavarande persons huvudsakliga inkomstkälla.

Som en i lagen avsedd förmedlingsrörelse anses inte den som idkar förmedlingsverksamhet utan att eftersträva ekonomisk behållning. Sådan verksamhet kan till exempel idkas av studentorganisationerna.

Enligt regeringspropositionen som gäller fastighetsförmedlingsrörelser och rörelser för förmedling av hyreslägenheter och hyreslokaler får förmedlingsverksamhet idkas endast av en sådan enskild näringsidkare eller juridisk person som införts i registret över förmedlingsrörelser. De bestämmelser som föreslås i denna proposition angående förmedlingsrörelser tillämpas förutom på registrerade förmedlingsrörelser också på de förmedlingsrörelser som i strid med de näringsrättsliga bestämmelserna idkar förmedlingsverksamhet utan registrering.

3 §. *Begränsningar av tillämpningsområdet.* Enligt paragrafens 1 punkt tillämpas lagens bestämmelser om förmedlingsrörelser inte om uppdragshavaren endast tillfälligt idkar förmedlingsverksamhet och inte marknadsför sina förmedlingstjänster. Det föreslås att bestämmelserna i lagen inte skall gälla sådan förmedlingsverksamhet eftersom bestämmelserna utarbetats med tanke på yrkesmässig förmedlingsverksamhet och de förpliktelser som de förorsakar vore för tunga när det gäller skötsel av tillfälliga förmedlingsuppdrag.

Förmedlingsverksamheten kan anses vara tillfällig om den har karaktären av en engångsföreteelse eller sker mycket sällan. Lagbestämmelserna om förmedlingsrörelser tillämpas till exempel inte på den som på begäran av en släkting eller bekant åtar sig att utföra ett förmedlingsuppdrag.

Enligt 2 mom. i paragrafen tillämpas lagen inte på inkvartering som härbärgeringsrörel-

ser tillhandahåller. Lagen tillämpas således inte då till exempel resebyråerna eller rederibolagen förmedlar hotell- eller motellrum.

Enligt 3 mom. i paragrafen tillämpas lagen inte på förmedling av nyttjanderätt till fritidsbostad om avtalet om nyttjanderätt ingås för högst sex månader. Förmedlingen av kortvariga nyttjanderätter till fritidsbostäder är långt verksamhet av samma typ som förmedling av inkvartering hos härbärgeringsrörelser och av denna anledning anses det som motiverat att utesluta också sådan förmedlingsverksamhet från lagens tillämpningsområde.

I motsats till lagen om förmedlingsrörelser och rörelser för förmedling av hyreslägenheter och hyreslokaler tillämpas denna lag också då uppdragshavaren är ett kreditinstitut och då förmedlingen sker inom ramen för ett advokatuppdrag eller något annat motsvarande uppdrag. Det är viktigt att lagens bestämmelser om bland annat upplysningsplikt och ansvar i förhållande till uppdragsgivarens motpart tillämpas också på sådana förmedlingsuppdrag.

4 §. *Lagens tvingande natur.* Enligt denna paragraf kan man genom avtal inte avvika från bestämmelserna i lagen till nackdel för uppdragsgivaren eller dennes motpart. Paragrafen motsvarar 3 § lagen om konsumentskydd vid fastighetsförmedling.

Avvikelse från bestämmelserna i lagen får göras till nackdel för uppdragsgivaren och dennes motpart endast om detta föreskrivs i lagen. Så har föreskrivits i 12 § som gäller assistansplikt och 20 § 1 mom. som gäller grunden för förmedlingsarvodet.

5 §. *Uppdragsavtal.* I paragrafen finns bestämmelser om uppdragsavtalets form, vad som åtminstone måste framgå av avtalet och avtalets längsta giltighetstid. Paragrafen motsvarar med vissa undantag 4 § lagen om konsumentskydd vid fastighetsförmedling.

Enligt 1 mom. i paragrafen skall uppdragsavtalet sättas upp skriftligen eller elektroniskt så att avtalsvillkoren inte ensidigt kan ändras och så att uppdragsgivaren har tillgång till dem. Enligt gällande lag skall uppdragsavtalet göras skriftligen. Orsaken till ändringen av bestämmelsen är datasamhällets utveckling. Parterna skall, förutom att de kan göra uppdragsavtalet på papper, också kunna göra det elektroniskt i datanätet. Om avtalet ingås på elektronisk väg, skall det vara möjligt för uppdragsgivaren att till exempel skriva ut avtalsvillkoren eller spara

dem i minnet på sin dator.

Om uppdragsavtalet eller ett enskilt avtalsvillkor inte satts upp på det sätt som lagen förutsätter, kan förmedlingsrörelsen inte åberopa det. Uppdragsgivaren kan däremot också åberopa ett avtalsvillkor som satts upp i strid med formbestämmelserna. Bestämmelsen motsvarar gällande lag.

I vissa fall kan det ligga i uppdragsgivarens intresse att de villkor som gäller förmedlingsobjektet i uppdragsavtalet, till exempel priset, kan ändras snabbt. Av denna anledning föreslås att det föreskrivs att de villkor som gäller förmedlingsobjektet kan ändras under uppdragsavtalets giltighetstid också på något annat än det ovannämnda sättet, till exempel per telefon. Bestämmelsen motsvarar gällande lag.

I paragrafens 2 mom. föreskrivs vilka uppgifter som uppdragsavtalet åtminstone skall innehålla. I lagen krävs inte längre att uppdragsavtalet skall följa det formulär som handels- och industriministeriet fastställt.

Enligt paragrafens 3 mom. kan uppdragsavtalet ingås för högst fyra månader i taget och avtalet kan inte förlängas tidigare än en månad innan det löper ut. Momentet följer gällande lag. Finns det ingen bestämmelse om uppdragsavtalets giltighetstid i avtalet, kan uppdragsgivaren när som helst lösgöra sig från det. Om uppdragsavtalet i strid med bestämmelsen ingåtts för en längre tid än fyra månader, upphör avtalet efter fyra månader utan några åtgärder behöver vidtas. Om en förlängning av avtalet önskas, måste formbestämmelserna i 1 mom. iakttas när avtalet sätts upp.

6 §. *Uppdragsgivarens rätt att säga uppdragsavtalet under dess giltighetstid.* Enligt paragrafen har uppdragsgivaren rätt att säga upp uppdragsavtalet under dess giltighetstid om det huvudsakligen på grund av en av uppdragsgivaren oberoende omständighet blivit oproportionellt oförmånligt eller oändamålsenligt för denne att förmedlingsuppdraget utförs. När uppdragsgivaren har antagit en offert som gäller förmedlingsobjektet föreligger inte längre någon rätt till uppsägning. Vid uppsägning har förmedlingsrörelsen rätt till ersättning av uppdragsgivaren för skäligen kostnader som förorsakats rörelsen för de åtgärder som hör till uppdraget. Paragrafen motsvarar till sitt innehåll 5 § i den gällande lagen.

Som exempel på uppsägningsgrunder anges i paragrafen uppdragsgivarens sjukdom,

en nära anhörigs eller annan därmed jämförbar närstående persons sjukdom eller död och någon lag eller myndighetsåtgärd. Uppdragsgivaren har rätt att säga upp uppdragsavtalet också om uppdragsavtalet av någon annan av uppdragsgivaren oberoende omständighet blir oproportionellt oförmånligt eller oändamålsenligt. När det gäller ett köpuppdrag eller ett hyrningsuppdrag kan en sådan annan omständighet vara till exempel en permittering eller uppsägning som på ett väsentligt sätt försämrar uppdragsgivarens möjligheter att uppfylla de förpliktelser som köpet eller hyresavtalet medför. Orsaken kan också vara att man inleder studier eller får en arbetsplats på någon annan ort. Hyresvärden eller säljaren kan ha rätt att säga upp uppdragsavtalet till exempel om denne av oväntade orsaker som ansluter sig till arbete eller familjeliv behöver förmedlingsobjektet för eget eller en nära anhörigs bruk.

I paragrafen avsedda skäligen kostnader för vilka förmedlingsrörelsen har rätt till ersättning kan anses vara till beloppet sedvanliga annonserings-, broschyr- och visningskostnader samt kostnader för att skaffa dokument. Uppdragsgivaren är skyldig att ersätta också kostnader som är större än sedvanliga kostnader om de orsakats av åtgärder som denne uttryckligen krävt. Som skäligen kostnader kan dock aldrig anses sådana kostnader som till sitt totalbelopp överstiger beloppet av det förmedlingsarvode som överenskommit.

7 §. *Utförande av förmedlingsuppdrag.* Paragrafens 1 mom. är en allmän anvisning som gäller kötseln av förmedlingsuppdrag och som kompletterar de specialbestämmelser lagen innehåller om förmedlingsrörelsernas prestationsskyldighet. Enligt detta moment skall förmedlingsuppdraget utföras med yrkesskicklighet och omsorg och med iakttagande av god förmedlingssed samt med beaktande av uppdragsgivarens och även dennes motparts intresse. Förmedlingsrörelsens prestation skall också svara mot den information som lämnats vid marknadsföringen. Bestämmelsen motsvarar till sitt innehåll 6 § 1 mom. lagen om konsumentskydd vid fastighetsförmedling. Den gällande lagen förutsätter visserligen inte god förmedlingssed, men kravet i lagen på att förmedlingsuppdraget skall utföras med yrkesskicklighet och omsorg kan i hög grad anses innebära att också god förmedlingssed skall iakttas.

Yrkesskicklighet innebär att den person som utför ett förmedlingsuppdrag skall ha den kunskap och skicklighet som uppdraget förutsätter. Han skall känna till lagstiftningen på området och hur den tillämpas i praxis, känna till rådande marknadsläge och kunna sköta de praktiska uppgifter som hör till förmedlingsuppdraget. Kravet på omsorg förutsätter för sin del att varje enskilt förmedlingsuppdrag utförs klanderfritt. Kravet på yrkesskicklighet och omsorg är viktigt bland annat när förmedlingsrörelsen gör en bedömning av priset och uppskattar tiden för utförande av uppdraget, när den som utför förmedlingsuppgiften bekantar sig med förmedlingsobjektet och lämnar uppgifter om det till uppdragsgivarens motpart samt vid uppsättandet av det avtal som gäller förmedlingsobjektet.

God förmedlingssed skall förutom vid utförandet av förmedlingsuppdraget också iaktas i förmedlingsverksamheten i sin helhet. Detta krav ingår i den föreslagna lagen om fastighetsförmedlingsrörelser och rörelser för förmedling av hyreslägenheter och hyreslokaler. Enligt förslaget 4 § skall god förmedlingssed iaktas i förmedlingsverksamheten. Innebörden av god förmedlingssed har förklarats i detaljmotiveringen till paragrafen i fråga.

Förmedlingsrörelsen handlar i första hand såsom ombud för sin uppdragsgivare. Utöver uppdragsgivarens intresse skall förmedlingsrörelsen dock vid utförandet av ett förmedlingsuppdrag också beakta motpartens intresse. Beaktandet av motpartens intresse är viktigt i synnerhet när uppgifter lämnas om förmedlingsobjektet och andra omständigheter som påverkar ingåendet av ett avtal. Förmedlaren skall ge objektiva uppgifter också om sådana omständigheter som är negativa ur uppdragsgivarens synvinkel. Beaktandet av motpartens intresse är också viktigt när köpebrevet, hyresavtalet eller något annat avtal som gäller förmedlingsobjektet sätts upp. Förmedlingsrörelsen skall sträva efter att se till att avtalet inte innehåller oskäliga villkor för någondera av parterna.

I momentets senare mening anges för klarhetens skull att förmedlingsrörelsens prestation också skall svara mot de uppgifter som lämnats vid marknadsföringen. Om förmedlingsuppgiften inte utförs i enlighet med de uppgifter som lämnats, kan de påföljder som ett fel enligt 13 § förorsakar komma på fråga.

Förmedlingsrörelsen skall enligt 2 mom. i regel ta itu med förmedlingsuppdraget utan dröjsmål sedan uppdragsavtalet ingåtts. Det kan emellertid ligga i uppdragsgivarens intresse att förmedlingsuppgiften inleds först senare. Ett uppskjutande kan komma på fråga till exempel när ett myndighetsbeslut som påverkar förmedlingsobjektets pris kommer att ges efter att uppdragsavtalet ingåtts. Bestämmelsen i detta moment motsvarar 6 § 2 mom. i gällande lag.

8 §. *Information till uppdragsgivaren.* Paragrafens 1 mom. innehåller en allmän bestämmelse om förmedlingsrörelsens informationsskyldighet gentemot uppdragsgivaren. Denne skall lämnas uppgifter som enligt vad förmedlingsrörelsen vet eller borde veta påverkar ett beslut om ett köp eller hyresavtal eller något annat avtal om nyttjanderätt. Om uppgifterna påverkar också beslutet om ett uppdragsavtal, skall de enligt 3 mom. lämnas innan ett sådant avtal ingås. Bestämmelserna motsvarar till sitt innehåll 7 § lagen om konsumentskydd vid fastighetsförmedling.

När det gäller försäljningsuppdrag eller uthyrningsuppdrag är en prisuppskattning av förmedlingsobjektet en av de viktigaste uppgifterna som skall lämnas innan uppdragsavtalet ingås. Om den som överväger att ge ett förmedlingsuppdrag vill att objektet skall säljas eller hyras ut till ett visst pris, skall förmedlingsrörelsen innan uppdragsavtalet ingås presentera en bedömning av det önskade priset i relation till den allmänna prisnivån. Detta bör göras särskilt om det önskade priset avviker väsentligt från de priser som begärs för andra likvärdiga objekt på samma område. Den som överväger att ingå ett uppdragsavtal skall också ges en uppskattning av hur lång tid uppdraget kommer att ta. Dessutom skall med stöd av detta moment också till exempel uppgifter om beskattningen av eventuell försäljningsvinst lämnas.

Under uppdragsavtalets giltighetstid skall uppdragsgivaren underrättas till exempel om förmedlingsrörelsen på basis av de uppgifter den fått vid skötseln av uppdraget har grundad anledning att misstänka att uppdragsgivarens motpart inte kan uppfylla sina avtalsförpliktelser. Å andra sidan kan man inte förutsätta att förmedlingsrörelsen kontrollerar motpartens kredituppgifter eller vidtar andra aktiva åtgärder för att utreda dennes betalningsförmåga. Uppdragsgivaren skall också informeras i fall omständigheterna, till

exempel planläggningen av området i fråga, har ändrats och det finns grundad anledning att misstänka att de uppgifter som lämnats tidigare till exempel i fråga om prisuppskattning och tiden för utförande av uppdraget inte längre stämmer.

När det gäller köpuppdrag eller uppdrag för hyrning kompletterar bestämmelserna i denna paragraf specialbestämmelserna i lagförslagets 10 § om handlingar och andra redogörelser som förmedlingsrörelsen måste förete innan ett köp eller hyresavtal ingås.

Paragrafens 2 mom. motsvarar till sitt innehåll den första meningen i 11 § lagen om konsumentskydd vid fastighetsförmedling. Enligt detta moment skall uppdragsgivaren meddela om förmedlingsrörelsen eller någon av dess anställda för sin egen räkning ämnar sluta ett köp, hyresavtal eller något annat avtal om nyttjanderätt eller om rörelsen eller någon av dess anställda har ett särskilt intresse att bevaka i saken. Med förmedlingsrörelsens anställda avses i detta moment utöver arbetstagarna också personer som hör till rörelsens ledning, till exempel dess verkställande direktör. Förmedlingsrörelsen eller någon av dess anställda anses ha ett särskilt intresse att bevaka till exempel om uppdragsgivarens motpart är en nära anhörig eller annan närstående person, exempelvis sambo, till förmedlingsrörelsens ägare eller någon av dess anställda. Förmedlingsrörelsen har ett särskilt intresse att bevaka också om till exempel uppdragsgivarens motpart är ett bolag som hör till samma koncern som förmedlingsrörelsen.

Att ingå ett köp eller ett hyresavtal eller något annat avtal om nyttjanderätt för förmedlingsrörelsens eller någon av dess anställdas räkning är i enskilda fall lagenligt under förutsättning att uppdragsgivaren i enlighet med den föreslagna paragrafen upplysts om en eventuell intressekonflikt. Det bör dock observeras att ett förfarande som tar sig uttryck i att förmedlingsrörelsen aktivt och kontinuerligt erbjuder sig att köpa eller hyra förmedlingsobjekt för sin egen del anses strida mot sådan god förmedlingssed som avses i 4 § i den föreslagna lagen om fastighetsförmedlingsrörelser och rörelser för förmedling av hyreslägenheter och hyreslokaler.

Enligt paragrafens 3 mom. kan en upplysningskyldighet uppstå redan innan ett uppdragsavtal ingås om uppgifter påverkar också ingåendet av ett uppdragsavtal. Sådana

uppgifter kan vara till exempel uppgifter om förmedlingsobjektets pris och skattepåföljder. Information om dessa omständigheter kan leda till att det överhuvudtaget inte lönar sig för säljaren eller hyresvärden att ingå ett uppdragsavtal. Om uppgifter som är viktiga med tanke på ingåendet av ett uppdragsavtal inte har lämnats innan avtalet ingåtts, anses prestationen med stöd av 13 § i den föreslagna lagen belastas av ett fel.

9 §. *Upplivningsplikt gentemot uppdragsgivarens motpart.* Paragrafen innehåller en allmän bestämmelse om förmedlingsrörelsens upplivningsplikt gentemot uppdragsgivarens motpart. Upplivningsplikts innehåll preciseras av bestämmelserna i 10 § om de handlingar och redogörelser som skall läggas fram innan ett köp eller hyresavtal ingås samt bestämmelserna i förordningen om uppgifter som skall lämnas vid marknadsföring av bostäder. Specialbestämmelser om tidsandelsbostäder finns i 10 kap. konsumentskyddslagen.

Enligt paragrafens 1 mom. skall förmedlingsrörelsen när den bjuder ut förmedlingsobjektet ge uppdragsgivarens motpart all den information som enligt vad förmedlingsrörelsen vet eller borde veta påverkar ett beslut om ett köp eller ett hyresavtal eller något annat avtal om nyttjanderätt. När det gäller köp ingår en motsvarande bestämmelse för närvarande i 8 § 1 mom. lagen om konsumentskydd vid fastighetsförmedling och när det gäller avtal om hyra av bostadslägenheter i 8 § förordningen om bostadsförmedlare. Förmedlingsrörelsen skall på eget initiativ skaffa de i momentet förutsatta uppgifterna av uppdragsgivaren och utomstående parter, till exempel olika myndigheter och disponenten för bostadsaktiebolag. God förmedlingssed förutsätter att förmedlingsrörelsen också bekantar sig med förmedlingsobjektet i syfte att ta reda på sådana omständigheter som kan påverka ett beslut om att ingå ett köp eller hyresavtal.

Om det till förmedlingsobjektet ansluter sig komplicerade juridiska frågor eller byggnadstekniska problem som kräver specialkunskaper, räcker det att förmedlingsrörelsen upplyser uppdragsgivarens motpart om dem, varvid motparten själv med bistånd av en expert kan skaffa tillräcklig utredning.

Uppdragsgivarens motpart måste själv be förmedlingsrörelsen om de uppgifter som är av särskild betydelse för motparten och vilkas särskilda betydelse förmedlingsrörelsen

inte kan förväntas känna till. Motparten har denna skyldighet att ta reda på uppgifter om denne till exempel förutsätter att förmedlingsobjektet har vissa egenskaper som avviker från det sedvanliga. En alltför omfattande skyldighet att ta reda på uppgifter kan dock inte åläggas motparten. Förmedlingsrörelsen måste på eget initiativ ge tillräckligt med information om de omständigheter som är av betydelse.

När förmedlingsrörelsen marknadsför ett objekt som är avsett för bostadsbruk skall förmedlingsrörelsen iakttä både den allmänna bestämmelsen om upplysningsplikt i lagen och de detaljerade bestämmelserna om upplysningsplikt i förordningen om uppgifter som skall lämnas vid marknadsföring av bostäder. För närvarande gäller inte förordningen hyresbostäder, men såsom nämndes i avsnitt 3.4 i den allmänna motiveringen är avsikten att i samband med denna proposition utvidga förordningen att gälla även dem. I praktiken kommer en mera omfattande upplysningsplikt än den som föreskrivs i förordningen i fråga närmast bara då förmedlingsrörelsen i enskilda fall, till exempel på basis av diskussioner som förts med uppdragsgivarens motpart, märker att någon annan omständighet än en sådan som nämns i förordningen påverkar beslutet om ett köp eller hyresavtal.

10 §. *Handlingar och redogörelser som skall företas innan avtal ingås.* I paragrafen föreskrivs om de handlingar och redogörelser som skall företas för köparen, arrendatorn eller den som söker en hyreslägenhet innan ett avtal ingås. Dessa handlingar och redogörelser behöver inte företas ännu då förmedlingsobjektet visas men måste företas för den som överväger att köpa eller hyra objektet innan avtalet ingås, dvs. innan denne gör ett bindande anbud. Handlingarna och annan utredning skall lämnas i så god tid att köparen eller den som vill hyra lägenheten har skälig tid för att bekanta sig med de uppgifter som framgår av handlingarna. God förmedlingssed förutsätter att förmedlingsrörelsen vid behov också förklarar för köparen eller den blivande hyresgästen betydelsen av de viktigaste uppgifterna i handlingarna. Det kan till exempel vara nödvändigt att förklara för köparen vad en gravation i en fastighet, till exempel en inteckning, innebär.

Paragrafens 1 mom. gäller de handlingar som skall företas innan ett fastighetsköp el-

ler arrandavtal ingås. Momentets 1—5 punkt motsvarar huvudsakligen till sitt innehåll 8 § 2 mom. lagen om konsumentskydd vid fastighetsförmedling. Enligt dessa bestämmelser skall för köparen eller arrendatorn företas sådana handlingar som visar säljarens ägande- eller besittningsrätt samt de gravationer och servitut som belastar fastigheten och begränsningar av fastighetens användning. Om förmedlingsrörelsen har rätt att ta emot betalningar för uppdragsgivarens räkning, till exempel köpeskillingen, skall förmedlingsrörelsen enligt momentets 6 punkt för köparen eller arrendatorn uppvisa en fullmakt eller någon annan handling varav denna rätt framgår. Den föreslagna skyldigheten att förete en sådan handling gäller inte i fråga om handpenning.

Paragrafens 2 mom. gäller lägenheter i fråga om vilka besittningsrätten grundar sig på ägande av aktier eller andelar eller på medlemskap i en sammanslutning. Enligt 1 och 2 punkten i momentet skall köparen företas en redogörelse för äganderätten till aktierna eller andelarna och eventuell pantsättning av dem. Till skillnad från gällande lag krävs inte enligt den föreslagna lagen längre att redogörelsen för eventuell pantsättning skall vara undertecknad av säljaren. Detta moments 3 punkt motsvarar 6 punkten i 1 mom. Gällande lag innehåller inte någon motsvarande bestämmelse.

I paragrafens 3 mom. föreskrivs vilka handlingar som skall läggas fram innan ett hyresavtal ingås. Den som söker en hyreslägenhet skall enligt 1 punkten i detta moment företas en redogörelse för vad hyresvärdens rätt att hyra ut lägenheten grundar sig på, vanligtvis en intyg över äganderätt, eller om hyresvärden inte äger lägenheten, till exempel en redogörelse för dennes rätt att hyra ut lägenheten i andra hand eller till en underhyresgäst. Enligt 2 punkten i detta moment skall den som söker en hyreslägenhet företas en handling som visar förmedlingsrörelsens rätt att ta emot betalningar, till exempel säkerheter. Den föreslagna bestämmelsen gäller inte reserveringsavgift.

11 §. *Skyldigheten att kontrollera information.* I denna paragraf föreskrivs om förmedlingsrörelsens skyldighet att kontrollera information och skyldigheten att korrigera felaktiga eller bristfälliga uppgifter. Paragrafen motsvarar till sitt innehåll 9 § lagen om konsumentskydd vid fastighetsförmedling.

Förmedlingsrörelsen får de uppgifter som

rörelsen enligt 9 och 10 § skall lämna uppdragsgivarens motpart från olika källor, till exempel av uppdragsgivaren, disponenten för bostadsaktiebolaget och olika myndigheter, och också när rörelsen bekantar sig med förmedlingsobjektet. Om förmedlingsrörelsen har anledning att misstänka att de uppgifter som erhållits är bristfälliga eller felaktiga, uppstår det enligt denna paragraf för rörelsen en skyldighet att fastställa att uppgiften är riktig. En kontrollskyldighet uppstår också om de uppgifter som erhållits inte längre är aktuella när köpet eller hyresavtalet skall ingås eller om det mot bakgrund av den speciallagstiftning som gäller förmedlingsobjektet föreligger skäl att betvivla en uppgift.

Högsta domstolens avgörande 1995:150 gäller förmedlarens skyldighet att införskaffa utredning om vattenskadan. I detta fall hade säljaren berättat för förmedlaren att det tidigare inträffat en vattenskada i lägenheten och att det till bostadsaktiebolaget hade anskaffats byggnadsmaterial för att reparera skadan. Säljaren hade inte upplyst förmedlaren om hur vattenskadan reparerats och förmedlaren hade inte heller frågat säljaren om detta. Under dessa omständigheter ansåg högsta domstolen att förmedlaren hade varit skyldig att ta reda på saken av bostadsaktiebolagets styrelse eller disponent hos vilka uppgifterna varit lätta att få. Förmedlaren hade inte heller upplyst köparen om vattenskadan. Högsta domstolen ansåg att förmedlaren försummat sin skyldighet att införskaffa utredning.

Förmedlingsrörelsens primära skyldighet är att ta reda på vilka uppgifter som stämmer och ge uppdragsgivarens motpart de korrekta uppgifterna innan motparten fattar sitt beslut om att ingå avtalet. Om det emellertid inte är möjligt att fastställa en uppgifts riktighet utan oskäligt besvär, skall förmedlingsrörelsen meddela uppdragsgivarens motpart att uppgiften inte kunnat kontrolleras. I rättspraxis har man ansett att fastighetsförmedlaren inte är skyldig att kontrollera till exempel om hushållsmaskinerna fungerar. När det gäller hyreslägenheter kan till exempel den tidpunkt då en hyreslägenhet blir ledig vara en fråga som det är svårt eller till och med omöjligt att i vissa fall kontrollera.

12 §. *Assistansplikt.* Enligt denna paragraf skall förmedlingsrörelsen sätta upp köpebrevet eller hyresavtalet eller avtalet om någon annan nyttjanderätt samt sköta andra

uppgifter som ansluter sig till avtalsslutet om något annat inte avtalas.

Bestämmelserna om yrkesskicklighet i lagens 7 § förutsätter att förmedlingsrörelsen ser till att köpebrevet eller något annat avtal som gäller förmedlingsobjektet innehåller alla de uppgifter som är väsentliga ur parternas synvinkel och att de villkor som satts upp möjligast klart återspeglar parternas rättsliga ställning. Enligt lagens 7 § skall förmedlingsrörelsen också sträva efter att se till att villkoren är skäliga för vardera parten.

När det gäller köp är de i paragrafen avsedda med avtalsslutet förknippade övriga uppgifterna bland annat indossamentet på aktiebrevet, överlåtelse av aktierna till köparen och uppsättandet av en beräkning av överlåtelseskatten. Förmedlingsrörelsen skall också vara skyldig att meddela bolagets styrelse om överlåtelsen av aktierna om det ingår en inlösningsklausul i bolagsordningen. Förmedlingsrörelsen skall däremot inte vara skyldig att vidta några andra åtgärder som följer inlösningsklausulen om inte detta avtalats skärskilt. Liksom nu skall förmedlingsrörelsen inte heller enligt paragrafen anses vara skyldig att ansöka om lagfart. När det gäller hyresavtal kan i paragrafen avsedda övriga åtgärder anses vara till exempel praktiska arrangemang för ställande eller mottagande av säkerhet.

13 §. *Ansvar gentemot uppdragsgivaren.* I paragrafen föreskrivs om när förmedlingsrörelsens prestation anses vara felaktig och om följderna av fel. Lagen motsvarar till sitt innehåll 12 § lagen om konsumentskydd vid fastighetsförmedling.

Enligt 1 mom. i paragrafen belastas förmedlingsrörelsens prestation av ett fel om den inte motsvarar lagen eller vad parterna kommit överens om. Definitionen svarar mot den allmänna avtalsrättsliga innebörden av ett fel. Bestämmelser om förmedlingsrörelsens prestationsskyldighet finns i lagens 7—12 §. Prestationen är således felaktig till exempel om rörelsen inte utan dröjsmål börjat utföra förmedlingsuppdraget när uppdragsavtalet ingåtts eller om förmedlingsrörelsen försummat sin upplysningsplikt eller lämnat felaktiga uppgifter till uppdragsgivaren eller dennes motpart. Likaså belastas prestationen av ett fel om den inte svarar mot de uppgifter som lämnats vid marknadsföringen eller om förmedlingsrörelsen inte i enlighet med avtalet till exempel kontrollerat

bostadssökandenas kredituppgifter.

Följderna av att prestationen belastas av ett fel är desamma som i gällande lag, dvs. beroende på vilka omständigheter som föreligger rätten att häva uppdragsavtalet, rätten att kräva att det förmedlingsarvode eller den kostnadsersättning som överenskommit skall nedsättas eller till och med helt slopas samt rätten att få ersättning för skada.

Enligt 2 mom. i paragrafen har uppdragsgivaren på grund av felet rätt att häva avtalet, dock inte om felet ur uppdragsgivarens synvinkel är litet. Hävningsrätt föreligger inte längre när uppdragsgivaren antagit en offert som gäller förmedlingsobjektet. Även i denna situation kan uppdragsgivaren dock kräva att förmedlingsarvodet nedsätts eller lämnas helt obetalt eller yrka på skadestånd.

Om förmedlingsrörelsens felaktiga prestation har medfört men för uppdragsgivaren, har denne enligt 2 mom. rätt att kräva att det förmedlingsarvode och den kostnadsersättning som överenskommit skall nedsättas. Uppkomsten av denna rätt förutsätter inte att uppdragsgivaren förorsakats direkta kostnader på grund av förmedlingsrörelsens felaktiga förfarande. det räcker att felet förorsakat uppdragsgivaren till exempel extra besvär och tidsförlust. Om det men som felet medfört för uppdragsgivaren är avsevärt, har förmedlingsrörelsen överhuvudtaget inte rätt till förmedlingsarvode eller ersättning för kostnader.

Om felet utöver menet orsakat också ekonomisk skada som överstiger beloppet av det gottgjorda arvodet, kan uppdragsgivaren enligt 3 mom. kräva skadestånd. När det gäller bevisbördan skall de allmänna principerna om kontraktsansvar iaktas.

I paragrafens 3 mom. anges inte huruvida uppdragsgivaren kan kräva skadestånd av en person som är anställd av förmedlingsrörelsen för ett fel som belastar rörelsens prestation. Enligt den rättspraxis som etablerats av högsta domstolen kan den person som utfört ett uppdrag givet till ett förmedlingsföretag inte ställas personligen till svars för den skada som företaget genom att utföra sina avtalsenliga förpliktelser på ett felaktigt sätt orsakat köparen. Tolkningen har gällt både personer som är anställda av förmedlingsrörelser och personer som hör till ledningen för sådana rörelser, dvs. verkställande direktören och styrelsemedlemmarna. Såsom framgår av avsnitt 3.5 i den allmänna motiveringen håller situationen på att förändras

när det gäller den ansvariga föreståndaren. Det föreslås att i lagen om fastighetsförmedlingsrörelser och rörelser för förmedling av hyreslägenheter och hyreslokaler tas in en bestämmelse enligt vilken uppdragsgivaren under vissa förutsättningar har rätt att kräva ersättning av den ansvariga föreståndaren om ett fel belastar rörelsens prestation. I detta 3 mom. har därför av informationsskäl intagits en bestämmelse som hänvisar till bestämmelsen i fråga.

Talan för att få förmedlingsarvodet eller kostnadsersättningen nedsatt eller slopad eller för att yrka på skadestånd skall i enlighet med 18 kap. 9 § handelsbalken väckas inom en natt och ett år efter att uppdraget avslutats och förmedlaren redovisat för skötseln av sina uppgifter. Om uppdragsgivaren anhängiggör ärendet vid konsumentklagomanden, löper inte den i handelsbalken bestämda tiden under den tid som ärendet är anhängigt vid nämndens avdelning för bostadsköp. Talan kan väckas vid domstol inom sex månader från att nämndens avdelning för bostadsköp gett sitt beslut även om den bestämda tiden på en natt och ett år löper ut tidigare.

14 §. *Ansvar gentemot uppdragsgivarens motpart.* Enligt denna paragraf är förmedlingsrörelsen skyldig att ersätta skada som förmedlingsrörelsens felaktiga förfarande har orsakat uppdragsgivarens motpart. Paragrafen begränsar inte den rätt uppdragsgivarens motpart har att kräva skadestånd av uppdragsgivaren. Paragrafen motsvarar till sitt innehåll 13 § lagen om konsumentskydd vid fastighetsförmedling. Ordalydelsen har dock justerats: ordet prestation har strukits eftersom det syftar på uppfyllandet av en kontraktsobligation vilket det inte är fråga om när det gäller uppdragsgivarens motpart.

Förmedlingsrörelsen förfar felaktigt om rörelsen inte fullgör sina lagbestämda skyldigheter gentemot uppdragsgivarens motpart. Angående de skyldigheter som uttryckligen gäller motparten bestäms i lagens 7 § 1 mom., 9 §, 11 § och 12 §. Skyldigheter gentemot motparten kan också uppstå med stöd av 10 §. De mest typiska av förmedlingsrörelsens fel som orsakar motparten skada torde vara att försumma upplysningsplikten och skyldigheten att kontrollera information samt att ge felaktiga uppgifter.

På frågor som gäller bevisbördan tillämpas de principer som gäller kontraktsansvar. Det räcker att uppdragsgivarens motpart visar att

skada orsakats honom eller henne och att skadan beror på förmedlingsrörelsens förfarande. För att förmedlingsrörelsen skall befrias från ersättningsansvar måste rörelsen visa att skadan inte beror på ett fel som rörelsen gjort sig skyldig till.

När det gäller preskription av skadeståndsyrkanden tillämpas allmänna bestämmelser om preskription. Handelsbalkens 18 kap. innehåller inga specialbestämmelser om uppdragsgivarens motpart.

På samma sätt som i fråga om 13 § föreslås att det också i denna paragraf tas in en hänvisning till 6 § i den förslagna lagen om fastighetsförmedlingsrörelser och rörelser för förmedling av hyreslägenheter och hyreslokaler. I nämnda paragraf bestäms om det skadeståndsansvar som den ansvariga föreståndaren för en förmedlingsrörelse har.

15 §. *Regressrätt*. I paragrafen bestäms om förmedlingsrörelsens regressansvar gentemot uppdragsgivaren och tvärtom. Paragrafen motsvarar till sitt innehåll 14 § i den gällande lagen.

För förmedlingsrörelsen uppstår enligt 1 mom. i paragrafen regressrätt endast om rörelsen blivit tvungen att betala ersättning för en skada som orsakats uppdragsgivarens motpart på grund av att uppdragsgivaren gett felaktiga uppgifter eller försummat att ge en uppgift som han visste eller borde ha vetat är av betydelse ur motpartens synvinkel. Typiska omständigheter som uppdragsgivaren borde veta har betydelse är sådana omständigheter i fråga om förmedlingsobjektet eller dess omgivning som orsakar extra kostnader, minskar objektets värde eller försämrar dess användbarhet, till exempel rör- eller fasadreparationer eller ändringar i planläggningen.

Förmedlingsrörelsen har inte nödvändigtvis rätt att få hela det betalda ersättningsbeloppet av uppdragsgivaren. Enligt 1 mom. har förmedlingsrörelsen rätt att få det belopp som prövas skäligt med beaktande av arten av uppdragsgivarens och förmedlingsrörelsens vårdslöshet och den fördel som uppdragsgivaren fått. Ju mera klandervärd förmedlingsrörelsens försummelse är, desto mindre är den andel som rörelsen med stöd av sin regressrätt kan erhålla av uppdragsgivaren. Om åter förmedlingsrörelsens försummelse att fullgöra sina skyldigheter varit lindrig och uppdragsgivarens förfarande uppsåtligt och uppdragsgivaren dessutom dragit nytta av sitt förfarande så att denne till ex-

empel fått en större köpeskillning eller högre hyra, kan förmedlingsrörelsen ha rätt att få det belopp den ersatt i sin helhet. Vid bedömningen av arten av den vårdslöshet som förmedlingsrörelsen gjort sig skyldig till, skall bland annat beaktas om utredandet av en fråga med beaktande av kravet på yrkeskicklighet i 7 § primärt har varit förmedlingsrörelsens sak. Förmedlingsrörelsen kan således inte befrias från det slutliga ansvaret genom att den i de frågor där den har en kontrollskyldighet förlitar sig enbart på uppgifter som uppdragsgivaren lämnat.

Om uppdragsgivaren på grund av förmedlingsrörelsens fel blivit tvungen att betala skadestånd till sin motpart, har uppdragsgivaren enligt 2 mom. rätt att få ersättning av förmedlingsrörelsen för den andel av ersättningen som förmedlingsrörelsen enligt 1 mom. hade varit ansvarig för. Syftet med bestämmelsen är att det inte skall påverka den inbördes fördelningen av ansvar mellan uppdragsgivaren och förmedlingsrörelsen om uppdragsgivarens motpart yrkar på ersättning av förmedlingsrörelsen eller av uppdragsgivaren eller av bägge två solidariskt.

16 §. *Mottagande av handpenning*. I paragrafen bestäms om mottagande av handpenning. Bestämmelserna i paragrafen motsvarar till sitt innehåll bestämmelserna i gällande lag.

Enligt paragrafens 1 mom. får en förmedlingsrörelse ta emot handpenning som säkerhet för ett köpanbud endast om detta har överenskommit i uppdragsavtalet. Sedan förmedlingsrörelsen tagit emot en handpenning får den inte ta emot en handpenning eller en anta en offert av någon annan innan den först betalda handpenningen återbetalats till anbudsgivaren eller innan det blivit klart att den tillfaller till godo för uppdragsgivaren. Det kan inte heller anses såsom förenligt med god förmedlingssed att förmedlingsobjektet marknadsförs aktivt under den tid som situationen i fråga om den första handpenningen ännu är öppen. Om någon annan person som är intresserad av förmedlingsobjektet än anbudsgivaren tar kontakt med förmedlingsrörelsen under denna period, får förmedlingsrörelsen inte enligt det ovan nämnda ta emot en bindande offert eller handpenning för förmedlingsobjektet, men kan för eventuellt senare bruk anteckna uppgifter om personen i fråga och det belopp denne skulle vara villig att betala för objektet.

Enligt 2 mom. i paragrafen skall förmedlingsrörelsen när den tar emot en handpenning se till att en handling sätts upp över anbudet och att alla villkor för anbudet och ett eventuellt villkor angående förlust av handpenningen tas in i handlingen. Till skillnad från gällande lag föreslås att det inte längre skulle krävas att den handling som sätts upp över anbudet följer det formulär som handels- och industriministeriet fastställt. En handling behöver enligt detta moment inte sättas upp om anbudet gjorts under sådana omständigheter att ett fullgörande av den skyldigheten skulle medföra oskäligt besvär.

Om förmedlingsobjektet är en fastighet, skall förmedlingsrörelsen dessutom enligt detta moment upplysa anbudsgivaren om jordabalkens (540/1995) bestämmelser om föravtalets form och ersättning för frånträdande av köp. Anbudsgivaren måste alltså upplysas om att ett föravtal måste ingås skriftligen och bestyrkas av ett offentligt köpvittne och att ett i momentet avsett fritt format anbud med handpenning inte binder anbudsgivaren till att ingå ett köp. Om motparten antar anbudet, är den som vägrar ingå avtalet dock enligt jordabalken skyldig att ersätta sådana skäliga kostnader som behövlige åtgärder i anslutning till köpet förorsakat. Dessutom måste anbudsgivaren upplysas om att dessa kostnader kan innehållas från den betalda handpenningen.

När det gäller förvaring av handpenningen skall regeringspropositionen med förslag till lag om fastighetsförmedlingsrörelser och rörelser för förmedling av hyreslägenheter och hyreslokaler beaktas. Enligt den föreslagna lagens 11 § skall en förmedlingsrörelse hålla kundmedel som överlämnats i dess förvar separat från förmedlingsrörelsen egna tillgångar och sätta in dem på ett bankkonto eller förvara dem på något annat säkert sätt.

17 §. *Återbetalning av handpenning.* I paragrafen bestäms om förmedlingsrörelsens skyldighet att återbetala handpenning. Bestämmelserna motsvarar bestämmelserna i lagen om konsumentskydd vid fastighetsförmedling.

Förmedlingsrörelsen är enligt 1 mom. i tre fall skyldig att återbetala handpenningen till anbudsgivaren. I de i momentet nämnda fallen kan anbudsgivaren kräva tillbaka beloppet av handpenningen förutom uteslutande av förmedlingsrörelsen också solidariskt av säljaren och förmedlingsrörelsen. Förmed-

lingsrörelsen skall enligt detta moment återbetala handpenningen till anbudsgivaren först och främst om villkoren för anbudet, till exempel villkoren för finansieringen eller försäljningen av anbudsgivarens gamla bostad, inte uppfylls. För det andra skall förmedlingsrörelsen återbetala handpenningen om säljaren inte antar anbudet. För det tredje skall förmedlingsrörelsen återbetala handpenningen till den del den inte överlämnats till säljaren om säljaren antagit anbudet men ett avtal inte kan ingås av orsaker som beror på säljaren. I praktiken innebär dessa bestämmelser att det inte är ändamålsenligt att förmedlingsrörelsen överlämnar handpenningen till säljaren innan det blivit klart att villkoren för anbudet uppfylls och att säljaren antar anbudet.

I uppdragsavtalet kommer man ofta överens om att förmedlingsrörelsen får en del av handpenningen i situationer då ett köp inte kommer till stånd av orsaker som beror på anbudsgivaren och handpenningen tillfaller uppdragsgivaren. Enligt 2 mom. i paragrafen har parternas avtalsfrihet begränsats så att den del som tillfaller förmedlingsrörelsen kan vara högst så stor som halva handpenningen, dock inte större än vad som överenskommits om förmedlingsarvodet.

18 §. *Reserveringsavgift.* Den som söker en hyreslägenhet betalar eventuellt förmedlingsrörelsen någon typ av reserveringsavgift som är avsedd för uppdragsgivaren. Praxis när det gäller reserveringsavgifter är mycket varierande och den juridiska betydelsen av dem är oklar. Därför föreslås att lagens bestämmelser om handpenning skall tillämpas även på reserveringsavgiften. Reserveringsavgiften definieras som ett penningsbelopp som i enlighet med uppdragsavtalet betalas för att förbehålla betalaren rätten att ingå ett hyresavtal eller något annat avtal om nyttjanderätt.

När förmedlingsrörelsen tar emot en reserveringsavgift skall beträffande denna omständighet i enlighet med 16 § uppsättas en handling i vilken det intas ett eventuellt villkor om förlust av reserveringsavgiften och om uppdragsgivarens motpart har lämnat ett anbud i fråga om förmedlingsobjektet, villkoren för detta anbud. Förmedlingsrörelsen får inte ta emot en reserveringsavgift eller ett anbud av någon annan innan den först betalda reserveringsavgiften återbetalats eller det blivit klart att det tillfaller uppdragsgivaren. Förmedlingsrörelsen är i enlig-

het med 17 § ansvarig för att reserveringsavgiften återbetalas till uppdragsgivarens motpart om villkoren för anbudet inte uppfylls eller hyresvärden inte antar anbudet. Till den del reserveringsavgiften inte överlämnats till uppdragsgivaren ansvarar förmedlingsrörelsen för att återbetala den till uppdragsgivarens motpart också om hyresvärden antagit anbudet men ett avtal inte kommer till stånd av orsaker som beror på hyresvärden.

19 §. *Betalningsskydd*. I denna paragraf bestäms vem som bär risken om köparen betalar en för uppdragsgivaren avsedd handpenning eller den som söker en hyresrätt eller någon annan nyttjanderätt betalar en för uppdragsgivaren avsedd reserveringsavgift till förmedlingsrörelsen och uppdragsgivaren inte får den betalning som är avsedd för honom.

Enligt denna paragraf är en av köparen eller den som söker en hyresrätt eller någon annan nyttjanderätt till förmedlingsrörelsen betald handpenning eller reserveringsavgift giltig gentemot uppdragsgivaren, dvs. risken för att förmedlingsrörelsen inte förmedlar betalningen vidare bärs av uppdragsgivaren. Det att betalningen är giltig gentemot uppdragsgivaren betyder att köparen eller den som söker en hyresrätt eller någon annan nyttjanderätt anses ha fullgjort sin prestationsskyldighet på ett behörigt sätt och behöver inte betala handpenningen eller reserveringsavgiften en gång till. För uppdragsgivaren innebär paragrafen att denne för att få handpenningen eller reserveringsavgiften måste väcka talan mot förmedlingsrörelsen om förmedlingsrörelsen inte frivilligt överlämnar den mottagna betalningen till uppdragsgivaren.

Köparen eller den som söker en hyresrätt eller någon annan nyttjanderätt får enligt denna paragraf betalningsskydd endast om han är i god tro. Om han däremot visste eller borde ha vetat att förmedlingsrörelsen inte hade rätt att ta emot betalningen eller att förmedlingsrörelsen överskred sin befogenhet, är betalningen inte giltig gentemot uppdragsgivaren.

20 §. *Förmedlingsarvode*. I paragrafens 1 mom. bestäms hur rätten till förmedlingsarvode uppkommer. I lagen om konsumentskydd vid fastighetsförmedling finns för närvarande en motsvarande bestämmelse. Förordningen om bostadsförmedlare innehåller inte någon bestämmelse om vad förmedlingsarvodet grundar sig på. Enligt momen-

tet i fråga har förmedlingsrörelsen rätt till förmedlingsarvode endast då ett köp eller hyresavtal kommer till stånd. Parterna har dock rätt att i uppdragsavtalet komma överens om någon annan arvodesgrund, till exempel att arvode som baserar sig på vilka åtgärder som vidtas.

Bestämmelsen i paragrafens 1 mom. tillsammans med bestämmelsen i 5 § 1 mom. som gäller uppdragsavtalets form innebär att förmedlingsverksamhet inte får bedrivas med hjälp av ett betjäningsnummer som är belagt med tilläggsavgift.

I paragrafens 2 mom. bestäms av vem förmedlingsarvodet kan uppbäras. I gällande rätt finns inga bestämmelser om detta. Förmedlingsarvodet kan enligt detta moment uppbäras endast hos uppdragsgivaren. Uppdragsgivaren kan vara köpare, säljare, bostadssökande eller hyresvärd. För att skyldigheten att betala förmedlingsarvode skall uppstå, måste uppdragsavtalet vara reellt. Om någon som är intresserad av ett förmedlingsobjekt tar kontakt med en förmedlingsrörelse på basis av en tidningsannons eller någon annan marknadsföring och sedan ingår ett köp eller hyresavtal, är det klart att ett uppdragsavtal som ingåtts med köparen eller den som söker en hyresbostad kort innan köpebrevet eller hyresavtalet undertecknas inte är ett reellt uppdragsavtal. Det är inte heller förenligt med god förmedlingssed att villkoret för att få se ett förmedlingsobjekt som nämns i en tidningsannons eller något annat marknadsföringsmaterial är att ett uppdragsavtal ingås.

Det är möjligt att vardera parten i ett köp eller hyresavtal ingått ett uppdragsavtal med förmedlingsrörelsen, dvs. säljaren har gett ett försäljningsuppdrag och köparen ett köpuppdrag eller hyresvärden ett uthyrningsuppdrag och den som söker en hyresbostad ett hyrningsuppdrag. Härvid får förmedlingsrörelsen enligt 2 mom. av vardera avtalsparten sammanlagt uppbära ett belopp som motsvarar högst ett förmedlingsarvode. Bestämmelsen skall inte tillämpas när det är fråga om byte av förmedlingsobjekt som förmedlingsrörelsen fått i uppdrag att förmedla.

Förmedlingsarvodet skall enligt 3 mom. vara skäligt. Vid bedömningen av skäligheten skall bland annat förmedlingsuppdraget art, det arbete som utförts och ett ekonomiskt ändamålsenligt sätt att utföra uppdraget beaktas. Både lagen om konsumentskydd vid fastighetsförmedling och förordningen

om bostadsförmedlare innehåller en motsvarande bestämmelse. Enligt dessa i momentet avsedda grunder fastställs också hur mycket arvode som kan uppbäras av parterna i en situation när två uppdrag sammanfaller.

Enligt 4 mom. i paragrafen har förmedlingsrörelsen inte rätt till förmedlingsarvode om köpet eller hyresavtalet eller något annat avtal om nyttjanderätt ingås för förmedlingsrörelsens eller för någon av dess anställdas räkning. En motsvarande bestämmelse ingår i 11 § lagen om konsumentskydd vid fastighetsförmedling. I förordningen om bostadsförmedlare finns inte någon sådan bestämmelse.

Enligt detta moment får inte i ett uppdragsavtal tas in ett villkor enligt vilket förmedlingsrörelsen skulle ha rätt att som arvode få den del av köpeskillingen som överstiger det försäljningspris för förmedlingsobjektet som anges i uppdragsavtalet, eller en viss del av priset. En motsvarande bestämmelse finns i 17 § 1 mom. lagen om konsumentskydd vid fastighetsförmedling. Avsikten med bestämmelsen är att förhindra att förmedlingsrörelsen för att få ett större arvode avsiktligt uppskattar priset för objektet för lågt.

21 §. *Förmedlingsrörelsens rätt till arvode när uppdragsavtalets giltighetstid har löpt ut.* I paragrafen bestäms om förmedlingsrörelsens rätt till förmedlingsarvode om ett köp eller hyresavtal ingås när uppdragsavtalet inte längre gäller. Paragrafen motsvarar till sitt innehåll 18 § lagen om konsumentskydd vid fastighetsförmedling.

Rätten till förmedlingsarvode när uppdragsavtalets giltighetstid är slut förutsätter enligt paragrafens 1 mom. att två villkor uppfylls. För det första skall uppdragsavtalet innehålla ett villkor som gäller denna rätt att få arvode i efterhand. För det andra förutsätter uppkomsten av denna rätt att man kan anta att förmedlingsrörelsens åtgärder under uppdragsavtalets giltighetstid bidragit väsentligt till att avtalet träffats. Att enbart lämna information om förmedlingsobjektet räcker inte utan kravet på väsentlighet förutsätter att avtalsförhandlingar på åtminstone en viss nivå har förts. Det är i allmänhet klart att förmedlingsrörelsen har rätt till arvode efter att uppdragstiden löpt ut om uppdragsgivarens motpart gett anbudet på förmedlingsobjektet under uppdragsavtalets giltighetstid.

Den bakre tidsgränsen är enligt nämnda moment sex månader från att uppdragsav-

talets giltighetstid löpt ut. Efter detta har förmedlingsrörelsen inte längre rätt till förmedlingsarvode för köp eller hyresavtal som ingås. Förmedlingsrörelsen har överhuvudtaget inte rätt till arvode i efterhand om uppdragsgivaren har hävt uppdragsavtalet på grund av förmedlingsrörelsens felaktiga förfarande.

Paragrafens 2 mom. innehåller en specialbestämmelse som gäller på varandra följande uppdragsavtal. Härvid är uppdragsgivaren endast skyldig att betala förmedlingsarvode till den förmedlingsrörelse vars förmedlingsavtal var i kraft när uppdragsgivaren antog ett anbud på förmedlingsobjektet. Förmedlingsrörelserna skall dela på förmedlingsarvodet i förhållande till sina prestationer.

22 §. *Ikraftträdande.* Enligt denna paragraf tillämpas lagens bestämmelser inte på förhållandet mellan förmedlingsrörelsen och uppdragsgivaren om uppdragsavtalet har ingåtts före lagens ikraftträdande. När det gäller uppdragsgivarens motpart tillämpas lagens bestämmelser i regel genast efter att lagen trätt i kraft oberoende av om uppdragsavtalet slutits före eller efter ikraftträdandet av lagen. Lagens 13—15 § som gäller förmedlingsrörelsens ansvar tillämpas då det förfarande som orsakat skada har inträffat efter att lagen har trätt i kraft. Lagens 19 § om betalningsskydd tillämpas på uppdragsgivaren och dennes motpart om handpenningen eller reserveringsavgiften betalats till förmedlingsrörelsen efter lagens ikraftträdande.

Genom den föreslagna lagen upphävs lagen om konsumentskydd vid fastighetsförmedling. Samtidigt upphävs också det beslut som handels- och industriministeriet med stöd av 4 och 16 § lagen om konsumentskydd vid fastighetsförmedling gett om de formulär som avses i lagen i fråga.

2. Närmare bestämmelser

I enlighet med vad som anges i avsnitt 3.4 i den allmänna motiveringen är avsikten att i anslutning till propositionen utvidga tillämpningsområdet för förordningen om uppgifter som skall lämnas vid marknadsföring av bostäder så att också hyresbostäderna omfattas av den samt att se över förordningens övriga bestämmelser till den del detta behövs på grund av ändringen av tillämpningsområdet.

3. Ikraftträdande

Den föreslagna lagen avses träda i kraft så snart som möjligt efter det att den har antagits och blivit stadfäst.

Med stöd av vad som ovan anförts föreläggs Riksdagen följande lagförslag:

Lag

om förmedling av fastigheter och hyreslägenheter

I enlighet med riksdagens beslut föreskrivs:

1 §

Tillämpningsområde

Denna lag tillämpas på

1) försäljningsuppdrag och uppdrag som gäller överlåtelse av en hyresrätt eller någon annan nyttjanderätt, då uppdraget ges en förmedlingsrörelse och föremålet för förmedlingen är en fastighet eller en del av en sådan, en byggnad eller en lägenhet, som inte hör till uppdragsgivarens näringsverksamhet,

2) förmedlingsrörelsens och uppdragsgivarens motparts rättigheter och skyldigheter då motparten skaffar ägande-, eller hyresrätt eller någon annan nyttjanderätt till föremålet för förmedlingen för något annat ändamål än för sin näringsverksamhet.

Lagen gäller på motsvarande sätt i tillämpliga delar också uppdrag som avser köp eller byte samt anskaffning av en hyresrätt eller någon annan nyttjanderätt.

2 §

Förmedlingsrörelse

Med en *förmedlingsrörelse* avses den som för att få inkomst eller annan ekonomisk nytta för samman avtalsparter i syfte att få till stånd ett köp, ett byte eller ett hyresavtal eller ett avtal om överlåtelse av någon annan nyttjanderätt i fråga om egendom som avses i 1 § 1 mom. (*förmedlingsobjekt*).

3 §

Begränsningar i tillämpningsområdet

Bestämmelserna av denna lag tillämpas inte på

1) tillfällig förmedling, om den inte marknadsförs,

2) förmedling av inkvartering som härbärgeringsrörelser tillhandahåller, och inte heller

3) förmedling av nyttjanderätt till fritidsbostad, om avtalet om nyttjanderätt ingås för högst sex månader.

4 §

Lagens tvingande natur

Avvikelser från bestämmelserna i denna lag får inte göras till nackdel för uppdragsgivaren eller dennes motpart, om inte något annat föreskrivs nedan.

5 §

Uppdragsavtal

Ett uppdragsavtal skall sättas upp skriftligen eller elektroniskt så att avtalsvillkoren inte kan ändras ensidigt och så att uppdragsgivaren har tillgång till dem. Förmedlingsrörelsen kan inte åberopa ett avtalsvillkor som inte satts upp på detta sätt. Angående ändringar av förmedlingsobjektets pris och andra avtalsvillkor som gäller förmedlingsobjektet kan dock överenskommas på annat sätt under den tid förmedlingsavtalet är i kraft.

I uppdragsavtalet skall ingå åtminstone följande uppgifter:

1) uppdragsgivarens namn och adress,

2) förmedlingsrörelsens firma, besöksadress och namnet på den person som utför uppdraget,

3) en tillräcklig specifikation av uppdragets innehåll och av den ersättning som betalas för att uppdraget utförs, samt

4) den dag uppdraget togs emot och uppdragets giltighetstid.

Ett uppdragsavtal får gälla högst fyra månader i sänder. Angående förlängning av avtalet därefter gäller vad som ovan föreskrivs om ingående av avtal. En överenskommelse om förlängning får ingås tidigast en månad innan avtalet löper ut.

6 §

Uppdragsgivarens rätt att säga upp uppdragsavtalet under dess giltighetstid

Har det på grund av uppdragsgivarens sjukdom eller en nära anhörigs eller en därmed jämförbar närstående persons sjukdom eller död eller någon lag eller myndighetsåtgärd eller någon annan av uppdragsgivaren oberoende omständighet blivit oproportionellt oförmånligt eller oändamålsenligt för uppdragsgivaren att förmedlingsuppdraget utförs, får uppdragsgivaren innan denne har antagit ett anbud som gäller förmedlingsobjektet säga upp avtalet med omedelbar verkan. Uppdragsgivaren skall då ersätta förmedlingsrörelsen för skäligen kostnader för de åtgärder som rörelsen vidtagit för att utföra förmedlingsuppdraget.

7 §

Utförande av förmedlingsuppdrag

Förmedlingsrörelsen skall utföra förmedlingsuppdraget med yrkesskicklighet och omsorg, iaktta god förmedlingssed samt tillvarata både uppdragsgivarens och dennes motparts intresse. Förmedlingsrörelsens prestation skall också svara mot den information som lämnats vid marknadsföringen.

Förmedlingsrörelsen skall ta itu med förmedlingsuppdraget utan dröjsmål sedan uppdragsavtalet ingåtts, om inte uppdragsgivarens intresse kräver att uppdraget börjar utföras vid en senare tidpunkt.

8 §

Information till uppdragsgivaren

Förmedlingsrörelsen skall ge uppdragsgivaren all den information som enligt vad förmedlingsrörelsen vet eller borde veta påverkar ett beslut om ett köp eller ett hyresavtal eller något annat avtal om nyttjande-

rätt.

Har förmedlingsrörelsen eller någon av dess anställda för avsikt att ingå ett avtal om köp, hyra eller någon annan nyttjanderätt för egen räkning eller något särskilt intresse att bevaka i avtalet, skall också detta meddelas uppdragsgivaren.

Om den information som avses i 1 och 2 mom. också kan påverka beslutet att ingå ett uppdragsavtal, skall informationen ges innan avtalet ingås.

9 §

Upplysningsplikt gentemot uppdragsgivarens motpart

När förmedlingsrörelsen bjuder ut förmedlingsobjektet skall denna ge uppdragsgivarens motpart all den information som enligt vad förmedlingsrörelsen vet eller borde veta påverkar ett beslut om ett köp eller ett hyresavtal eller något annat avtal om nyttjanderätt.

Bestämmelser om de uppgifter som skall ges vid marknadsföring av bostäder utfärdas genom förordning. Angående de uppgifter som skall ges vid marknadsföring av tidsandelsbostäder föreskrivs i 10 kap. konsumentskyddslagen (38/1978).

10 §

Handlingar och redogörelser som skall företes innan avtal ingås

Innan ett avtal om köp eller arrende av en fastighet ingås skall förmedlingsrörelsen förete

- 1) lagfartsbevis,
- 2) utdrag ur fastighetsregistret,
- 3) gravationsbevis,
- 4) om föremålet för köpet är en arrenderätt jämte byggnader, dessutom en kopia av arrendeavtalet, ett bevis över inskrivning av arrenderätten och ett gravationsbevis som gäller arrenderätten,

5) eventuella andra handlingar som visar säljarens ägande- eller besittningsrätt, gravationer och servitut som belastar fastigheten samt begränsningar av fastighetens användning, om dessa uppgifter inte framgår av de handlingar som nämns i 1—4 punkten, samt

6) en handling som visar att förmedlingsrörelsen har rätt att ta emot betalningar som är avsedda för uppdragsgivaren; rätten att ta

emot handpenning behöver dock inte visas.

Innan ett avtal ingås om köp av en lägenhet i fråga om vilken besittningsrätten grundar sig på ägande av aktier eller andelar eller på medlemskap i en sammanslutning skall förmedlingsrörelsen förete

1) en redogörelse för äganderätten till aktierna eller andelarna eller medlemskapet i en sammanslutning,

2) en redogörelse för eventuell pantsättning av aktierna eller andelarna, samt

3) en handling som visar att förmedlingsrörelsen har rätt att ta emot betalningar som är avsedda för uppdragsgivaren; rätten att ta emot handpenning behöver dock inte visas.

Innan ett hyresavtal ingås skall förmedlingsrörelsen förete

1) en redogörelse för vad hyresvärdens rätt att hyra ut lägenheten grundar sig på, samt

2) en handling som visar att förmedlingsrörelsen har rätt att ta emot betalningar som är avsedda för uppdragsgivaren; rätten att ta emot reserveringsavgift behöver dock inte visas.

11 §

Skyldigheten att kontrollera information

Har förmedlingsrörelsen skäl att misstänka att sådana i 9 och 10 § nämnda uppgifter som rörelsen fått är felaktiga eller bristfälliga, skall rörelsen försäkra sig om att informationen är riktig och rätta en eventuell felaktig eller bristfällig uppgift. Är det inte utan oskäligt besvär möjligt att fastställa om en uppgift är riktig, skall förmedlingsrörelsen meddela uppdragsgivarens motpart att det inte har gått att kontrollera uppgiften.

12 §

Assistansplikt

Förmedlingsrörelsen skall sätta upp det avtal som gäller förmedlingsobjektet samt sköta andra uppgifter i anslutning till själva avtalslutet, om något annat inte avtalas.

13 §

Ansvar gentemot uppdragsgivaren

Förmedlingsrörelsens prestation belastas av ett fel, om den inte motsvarar denna lag el-

ler vad som kan anses vara överenskommet.

Föreligger det ett fel i förmedlingsrörelsens prestation, har uppdragsgivaren rätt att häva uppdragsavtalet, dock inte efter det att uppdragsgivaren har antagit ett anbud på förmedlingsobjektet. Avtalet får inte hävas, om felet är litet sett från uppdragsgivarens synpunkt. Har felet medfört men för uppdragsgivaren, har denne rätt att kräva nedläggning av förmedlingsarvodet och den kostnadsersättning som eventuellt har överenskommit. Är menet väsentligt, har förmedlingsrörelsen inte rätt till arvode eller ersättning.

Uppdragsgivaren har rätt att få ersättning av förmedlingsrörelsen för den skada som ett fel i förmedlingsrörelsens prestation har orsakat uppdragsgivaren. Angående den ansvariga föreståndarens ersättningsansvar föreskrivs i 6 § lagen om fastighetsförmedlingsrörelser och rörelser för förmedling av hyreslägenheter och hyreslokaler (/).

14 §

Ansvar gentemot uppdragsgivarens motpart

Uppdragsgivarens motpart har rätt att få ersättning av förmedlingsrörelsen för skada som förmedlingsrörelsens felaktiga förfarande har orsakat honom eller henne. Angående den ansvariga föreståndarens ersättningsansvar föreskrivs i 6 § lagen om fastighetsförmedlingsrörelser och rörelser för förmedling av hyreslägenheter och hyreslokaler.

15 §

Regressrätt

Har uppdragsgivaren uppsåtligt eller av oaktsamhet lämnat förmedlingsrörelsen felaktiga uppgifter eller låtit bli att underrätta förmedlingsrörelsen om en omständighet som uppdragsgivaren kände till och som han insåg eller borde ha insett vara av betydelse för motparten, har förmedlingsrörelsen rätt till ersättning av uppdragsgivaren för vad rörelsen har betalat med stöd av 14 §, i den mån det provas skäligt med beaktande av arten av uppdragsgivarens och förmedlingsrörelsens vårdslöshet och den fördel som uppdragsgivaren har fått.

En uppdragsgivare som på grund av fel i förmedlingsrörelsens prestation har betalat ersättning till sin motpart har rätt att kräva

denna ersättning av förmedlingsrörelsen till det belopp som förmedlingsrörelsen enligt 1 mom. ensam hade blivit ansvarig för skadan om ersättning hade krävts av förmedlingsrörelsen.

16 §

Mottagande av handpenning

När förmedlingsrörelsen tar emot ett köpanbud på förmedlingsobjektet får förmedlingsrörelsen för uppdragsgivarens räkning bära upp handpenning av anbudsgivaren, om detta har överenskommits i uppdragsavtalet. Sedan förmedlingsrörelsen har tagit emot denna handpenning får rörelsen inte ta emot anbud eller handpenning av någon annan förrän den första handpenningen har återbetalats till anbudsgivaren eller det har blivit klart att handpenningen skall tillfalla uppdragsgivaren.

Förmedlingsrörelsen skall när den tar emot en handpenning se till att en handling sätts upp över anbudet och att i den intas alla villkor som gäller anbudet samt ett eventuellt villkor om förlust av handpenningen. En handling behöver inte sättas upp, om anbudet har gjorts under sådana förhållanden att skyldighet att sätta upp en sådan handling skulle medföra oskäligt besvär. När förmedlingsobjektet är en fastighet skall förmedlingsrörelsen dessutom upplysa anbudsgivaren om vad som i jordabalken (540/1995) bestäms om föravtalets form och ersättning för frånträdande av köp.

17 §

Återbetalning av handpenning

Har förmedlingsrörelsen tagit emot en handpenning och uppfylls inte villkoren i anbudet eller godkänner säljaren inte anbudet, skall förmedlingsrörelsen utan dröjsmål återbetala handpenningen till anbudsgivaren. Om säljaren har antagit anbudet, men något avtal inte kommer till stånd av en orsak som beror av säljaren, skall förmedlingsrörelsen betala tillbaka handpenningen till anbudsgivaren till den del handpenningen inte har överlämnats till säljaren.

Om ett köp av någon orsak som beror på anbudsgivaren inte kommer till stånd och handpenningen kvarstår hos uppdragsgiva-

ren, får den andel som enligt uppdragsavtalet eventuellt tillfaller förmedlingsrörelsen vara högst hälften av denna handpenning, dock högst så stor som det avtalade förmedlingsarvodet.

18 §

Reserveringsavgift

Vad som i 16 och 17 § föreskrivs om handpenning gäller också en sådan reserveringsavgift som i enlighet med uppdraget betalas för att förbehålla betalaren rätten att ingå ett hyresavtal eller något annat avtal om nyttjanderätt.

19 §

Betalningsskydd

Betalas förmedlingsrörelsen en för uppdragsgivaren avsedd handpenning eller reserveringsavgift, är betalningen giltig i förhållande till uppdragsgivaren utom om köparen eller den som söker en hyresrätt eller någon annan nyttjanderätt visste eller borde ha vetat att förmedlingsrörelsen inte hade rätt att ta emot betalningen eller att den överskred sin befogenhet.

20 §

Förmedlingsarvode

Förmedlingsrörelsen har rätt till förmedlingsarvode endast när ett köp, ett hyresavtal eller ett avtal om någon annan nyttjanderätt kommer till stånd, om inte något annat har överenskommits i uppdragsavtalet.

Förmedlingsarvodet får uppbäras endast hos uppdragsgivaren. Ar parterna i ett avtal som gäller ett förmedlingsobjekt förmedlingsrörelsens uppdragsgivare var för sig, får förmedlingsrörelsen uppbära ett belopp som motsvarar endast ett förmedlingsarvode.

Förmedlingsarvodet skall vara skäligt med beaktande av förmedlingsuppdragets art, det arbete som har utförts och om uppdraget har skötts på ett ekonomiskt ändamålsenligt sätt och andra omständigheter.

Förmedlingsrörelsen har inte rätt till förmedlingsarvode för ett avtal som har slutits för förmedlingsrörelsens eller någon av dess anställdas räkning. I uppdragsavtalet får inte tas in ett villkor enligt vilket förmedlings-

rörelsen skall ha rätt att som arvode få den del av köpeskillingen som överstiger det försäljningspris för förmedlingsobjektet som nämns i uppdragsavtalet eller en viss del av priset.

21 §

Förmedlingsrörelsens rätt till arvode när uppdragsavtalets giltighetstid har löpt ut

För ett avtal som har slutits beträffande förmedlingsobjektet efter det att uppdragsavtalets giltighetstid har löpt ut har förmedlingsrörelsen rätt att få arvode av uppdragsgivaren endast om detta har överenskommit med uppdragsgivaren och det kan antas att förmedlingsrörelsens åtgärder under uppdragsavtalets giltighetstid väsentligt har bidragit till att avtalet kom till stånd. Förmedlingsrörelsen har dock inte rätt till förmedlingsarvode för ett avtal som slutits senare än sex månader efter det uppdragsavtalets giltighetstid löpte ut.

Har uppdragsgivaren i det fall som avses i 1 mom., sedan uppdragsavtalets giltighetstid har löpt ut, ingått ett uppdragsavtal med en annan förmedlingsrörelse, är uppdragsgivaren dock skyldig att betala förmedlingsarvode endast till den förmedlingsrörelse med

vilken ett uppdragsavtal var i kraft när uppdragsgivaren antog anbudet på förmedlingsobjektet. Förmedlingsrörelserna skall då fördela förmedlingsarvodet sinsemellan i förhållande till sina prestationer.

22 §

Ikraftträdande

Denna lag träder i kraft den .

Lagen tillämpas inte på förhållandet mellan en förmedlingsrörelse och rörelsens uppdragsgivare, om uppdragsavtalet har ingåtts före lagens ikraftträdande. Också i det fallet tillämpas 13—15 § på skador som orsakas av en förmedlingsrörelsens förfarande efter att lagen har trätt i kraft. Lagens 19 § tillämpas om en handpenning eller reserveringsavgift betalas till en förmedlingsrörelse efter lagens ikraftträdande.

Genom denna lag upphävs lagen den 15 juli 1988 om konsumentskydd vid fastighetsförmedling (686/1988) jämte ändringar. Om det någon annanstans i lag finns en hänvisning till eller annars avses en bestämmelse som upphävs genom denna lag, skall i stället för den upphävda bestämmelsen tillämpas vad som föreskrivs i denna lag.

Helsingfors den 19 maj 2000

Republikens President

TARJA HALONEN

Justitieminister *Johannes Koskinen*