

# FINLANDS FÖRFATTNINGSSAMLING

2000

Utgiven i Helsingfors den 19 december 2000

Nr 1072—1077

## INNEHÅLL

| Nr   |                                                                                                                                    | Sidan |
|------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------|
| 1072 | Lag om ändring av konsumentskyddslagen .....                                                                                       | 2809  |
| 1073 | Lag om ändring av 2 § lagen om otillbörligt förfarande i näringsverksamhet .....                                                   | 2817  |
| 1074 | Lag om förmedling av fastigheter och hyreslägenheter .....                                                                         | 2818  |
| 1075 | Lag om fastighetsförmedlingsrörelser och rörelser för förmedling av hyreslägenheter och hyreslokaler .....                         | 2824  |
| 1076 | Lag om ändring av 3 § lagen om förhindrande och utredning av penningtvätt .....                                                    | 2831  |
| 1077 | Lag om beaktande av arbetstagares pensionsavgift och löntagares arbetslöshetsförsäkringspremie i fråga om vissa dagpenningar ..... | 2832  |

## Nr 1072

### Lag

#### om ändring av konsumentskyddslagen

Given i Helsingfors den 15 december 2000

I enlighet med riksdagens beslut  
*ändras* i konsumentskyddslagen av den 20 januari 1978 (38/1978) 2 kap. 4 §, 4 kap. 1 § 1 mom., 6 kap. och 11 kap. 1 §,  
av dessa lagrum 4 kap. 1 § 1 mom. sådant det lyder i lag 1259/1994, 6 kap. jämte ändringar och 11 kap. 1 § sådan den lyder i lag 1162/1997, samt  
*fogas* till 2 kap. nya 2 a och 4 a § som följer:

#### 2 kap.

##### Reglering av marknadsföringen

#### 2 a §

Vid marknadsföring får inte konsumtionsnyttigheter bjudas ut så att de levereras till konsumenterna utan en uttrycklig beställning och att konsumenten förutsätts antingen betala för konsumtionsnyttigheten, återställa eller förvara den eller vidta någon annan åtgärd.

#### 4 §

Erbjuds vid marknadsföring konsumtions-

nyttigheter till ett gemensamt pris eller utlovas den som köper en konsumtionsnyttighet en annan konsumtionsnyttighet till nedsatt pris eller någon annan särskild förmån, skall vid marknadsföringen klart uppges

1) erbjudandets innehåll och värde samt i fråga om konsumtionsnyttigheter som bjuds ut till ett gemensamt pris dessutom nyttigheternas pris var för sig, utom då priset på en konsumtionsnyttighet om den skaffas separat är lägre än tio euro,

2) villkoren för hur erbjudandet kan utnyttjas, i synnerhet hur länge erbjudandet är i kraft samt begränsningar i fråga om mängd och andra begränsningar.



RP 79/2000  
EkUB 24/2000  
RSv 140/2000

## 4 a §

Med jämförande reklam avses i denna paragraf reklam i vilken det direkt eller indirekt går att identifiera en konkurrent eller en konsumtionsnyttighet som marknadsförs av en konkurrent.

Jämförande reklam är när det gäller själva jämförelsen tillåten om

1) den inte är osann eller vilseledande,  
2) den gäller nyttigheter som är avsedda för samma ändamål eller svarar mot samma behov,

3) den på ett objektivt sätt jämför en eller flera väsentliga, relevanta, kontrollerbara och utmärkande egenskaper hos nyttigheter eller nyttigheternas pris,

4) den inte medför fara för förväxling mellan annonsören och en konkurrent eller deras varumärken, firma, andra särskiljande kännetecken eller nyttigheter som de bjuder ut,

5) den varken misskrediterar eller uttrycker sig nedsättande om en konkurrents varumärke, firma eller andra särskiljande kännetecken, nyttighet, verksamhet eller förhållanden,

6) den inte drar otillbörlig fördel av en konkurrents varumärkes, firmas eller andra särskiljande känneteckens rykte eller av ursprungsbeteckningen för en nyttighet som marknadsförs av en konkurrent,

7) den inte framställer en nyttighet som en imitation eller upprepning av en nyttighet som har ett skyddat varumärke.

Förutom när det gäller själva jämförelsen tillämpas beträffande jämförande reklam vad som på något annat ställe i lag bestäms om reklam och annan marknadsföring.

## 4 kap.

**Jämkning och tolkning av avtal**

## 1 §

Om ett villkor i ett avtal som avses i denna lag är oskäligt mot konsumenten eller om tillämpningen av det skulle leda till oskälighet, kan villkoret jämkas eller lämnas utan avseende. Som ett avtalsvillkor betraktas även en utfästelse som gäller beloppet av vederlag. När oskäligheten bedöms skall beaktas hela

innehållet i avtalet, parternas ställning, förhållandena vid avtalsslutet och, om inte något annat följer av 2 §, en förändring i förhållandena samt övriga omständigheter.

## 6 kap.

**Hemförsäljning och distansförsäljning**

## 1 §

*Tillämpningsområde*

I detta kapitel finns bestämmelser om hemförsäljning och distansförsäljning av konsumtionsnyttigheter. Bestämmelserna i 2, 3, 5, 8—12 och 20—25 § gäller hemförsäljning. Bestämmelserna i 2, 4, 6, 7 och 13—25 § gäller distansförsäljning.

## 2 §

*Bestämmelsernas tvingande natur*

Ett avtalsvillkor som till konsumentens nackdel avviker från bestämmelserna i detta kapitel är utan verkan, om inte något annat föreskrivs nedan.

## 3 §

*Definition av hemförsäljning*

Med *hemförsäljning* avses i detta kapitel utbud av en konsumtionsnyttighet till konsumenten personligen på någon annan plats än näringsidkarens driftställe. Såsom hemförsäljning betraktas dock inte utbud av konsumtionsnyttigheter

1) på en sådan plats där konsumtionsnyttigheter allmänt bjuds ut,

2) på en plats som inte är en privatbostad och dit näringsidkaren genom annonsering bjuder in konsumenter för att skaffa konsumtionsnyttigheter utan att näringsidkaren sköter om transporten av konsumenterna,

3) på en plats dit näringsidkaren kommer på konsumentens uttryckliga begäran för att

erbjuda konsumenten en sådan konsumtionsnyttighet som omfattas av konsumentens begäran.

#### 4 §

##### *Definition av distansförsäljning*

Med *distansförsäljning* avses i detta kapitel utbud av en konsumtionsnyttighet till konsumenten genom användning av en distansutbudsmetod som näringsidkaren organiserat så att endast ett eller flera medel för distanskommunikation används för att ingå ett avtal och för den marknadsföring som föregår avtalet.

Med en *distansutbudsmetod* avses ett marknadsförings- eller försäljningssätt som är organiserat så att dess huvudsakliga ändamål kan anses vara ingående av avtal med hjälp av ett medel för distanskommunikation.

Med ett *medel för distanskommunikation* avses telefon, post, television, datanät eller något annat medel som kan användas för ingående av avtal utan att parterna är samtidigt närvarande.

#### 5 §

##### *Begränsning av tillämpningsområdet vid hemförsäljning*

Bestämmelserna om hemförsäljning i detta kapitel tillämpas inte på

- 1) avtal om konsumentkrediter,
- 2) avtal om köp eller arrende av fast egendom,
- 3) avtal om sådana värdepapper som avses i värdepappersmarknadslagen (495/1989),
- 4) försäkringsavtal,
- 5) avtal om sådana tidsandelsbostäder som avses i 10 kap.

Bestämmelserna om hemförsäljning i detta kapitel tillämpas inte heller om priset på en konsumtionsnyttighet är lägre än 15 euro. Om försäljningen avser flera nyttigheter vilkas sammanlagda pris är minst 15 euro, skall emellertid bestämmelserna i detta kapitel tillämpas. Nämda belopp kan ändras genom förordning av statsrådet, om den ekonomiska utvecklingen och utvecklingen av de monetära förhållandena ger anledning till det.

#### 6 §

##### *Begränsning av tillämpningsområdet vid distansförsäljning*

Bestämmelserna om distansförsäljning i detta kapitel tillämpas inte på

- 1) avtal om köp av fast egendom eller om annan rätt till fast egendom, med undantag för arrenderätt,
- 2) avtal om sådana värdepapper som avses i värdepappersmarknadslagen,
- 3) avtal om deposition, kredit, försäkring eller någon annan finansiell tjänst,
- 4) avtal om sådana tidsandelsbostäder som avses i 10 kap.,
- 5) avtal som ingås med hjälp av en varuautomat eller i en automatiserad affärslokal,
- 6) avtal som ingås genom användning av en avgiftsbelagd allmän telefon med någon som bedriver televerksamhet,
- 7) avtal som ingås vid auktioner, om det är möjligt att delta i auktionen även på något annat sätt än genom att använda ett medel för distanskommunikation.

#### 7 §

##### *Undantag som gäller tillämpningen av vissa distansförsäljningsbestämmelser*

Bestämmelserna i 13—15 § och 18 § 1 mom. i detta kapitel tillämpas inte på distansförsäljning som avser

- 1) enstaka leveranser av livsmedel eller andra dagligvaror till en konsuments bostad eller arbetsplats genom ett regelbundet fungerande distributionssystem,
- 2) inkvartering, transport eller en tjänst som ansluter sig till serveringsverksamhet eller till fritidsaktiviteter, om näringsidkaren vid ingående av avtalet förbinder sig att utföra tjänsten vid en viss tidpunkt eller inom en viss tid.

Erbjuder en näringsidkare per telefon på eget initiativ en konsument varor eller tjänster som avses i 1 mom., skall dock bestämmelserna i 13—15 § tillämpas. Bestämmelserna i nämnda paragrafer tillämpas på distansförsäljning som avses i 1 mom. 1 punkten också

om avtalet avser fortgående eller upprepade leveranser.

## 8 §

*Hemförsäljningshandling*

Näringsidkaren eller dennes ombud skall vid hemförsäljning till konsumenten överlämna en handling (*hemförsäljningshandling*) som skall dateras och av vilken näringsidkarens namn och adress, konsumtionsnyttigheten och dess pris samt övriga avtalsvillkor skall framgå. I handlingen skall konsumentens rättigheter enligt 9—11 och 21—25 § omnämnas och den skall innehålla anvisningar för hur rättigheterna kan utövas. Hemförsäljningshandlingen skall utformas enligt ett formulär som har fastställts av handels- och industriministeriet.

Vid köp av en vara skall hemförsäljningshandlingen överlämnas till konsumenten senast då konsumenten tar emot varan eller det första varupartiet. I samband med avtal som gäller andra konsumtionsnyttigheter skall handlingen överlämnas till konsumenten senast då denne gör ett anbud eller ger ett antagande svar på näringsidkarens anbud.

## 9 §

*Ångerrätt vid hemförsäljning*

Vid hemförsäljning har konsumenten rätt att frånträda ett avtal genom att meddela näringsidkaren detta inom 14 dagar efter att hemförsäljningshandlingen togs emot eller, när det gäller köp av en vara, efter det att varan eller det första varupartiet togs emot, om varan eller varupartiet tas emot senare än handlingen. Vid köp av en vara anses också återställandet av den mottagna varan som ett meddelande om frånträde.

## 10 §

*Återbetalning av priset vid hemförsäljning*

Vid hemförsäljning skall näringsidkaren utan dröjsmål och senast 30 dagar efter att meddelandet om frånträde togs emot betala tillbaka vad som har betalats av priset. Konsumenten har rätt att till dess hålla inne

varan eller någon annan av näringsidkaren avlämnad prestation som kan hållas inne.

## 11 §

*Förvaring och återställande av prestation vid hemförsäljning*

Frånträder konsumenten ett avtal vid hemförsäljning, skall konsumenten hålla den mottagna varan eller någon annan prestation som kan lämnas tillbaka tillgänglig för näringsidkaren på den plats till vilken näringsidkaren levererat den eller där näringsidkaren utan olägenhet kan avhämta den. Konsumenten skall underrätta näringsidkaren om den plats där varan eller prestationen kan avhämtas. I avtalsvillkoren kan dock bestämmas att konsumenten inom skälig tid per post skall återsända till näringsidkaren en vara eller prestation som har mottagits per post.

Konsumentens ansvar för varans eller prestationens förvaring för näringsidkarens räkning upphör senast två månader efter att varan eller prestationen togs emot. Konsumenten erhåller varan eller prestationen utan vederlag, om näringsidkaren inte avhämtar varan eller prestationen inom nämnda tid och om detta inte är uppenbart oskäligt för näringsidkaren.

Återställer konsumenten varan eller prestationen till näringsidkaren, skall näringsidkaren betala konsumenten ersättning för kostnaderna för återställandet.

## 12 §

*Blanketter för hemförsäljningshandlingen*

Handels- och industriministeriet skall se till att blanketter enligt det formulär som ministeriet med stöd av 8 § har fastställt tillhandahålls allmänheten mot skälig avgift. Av blanketterna skall framgå att de stämmer överens med det formulär som ministeriet fastställt.

## 13 §

*Förhandsinformation vid distansförsäljning*

Vid distansförsäljning skall konsumenten i

god tid innan ett avtal ingås ges följande information:

1) näringsidkarens namn och adress samt orten för verksamheten, om detta inte framgår av adressen,

2) konsumtionsnyttighetens huvudsakliga egenskaper,

3) konsumtionsnyttighetens pris, leveranskostnader och betalningsvillkor,

4) övriga villkor för leverans eller för fullgörande av avtalet,

5) den minimitid avtalet är i kraft, när avtalet avser fortgående eller upprepade leveranser av nyttigheter,

6) kostnaden för att använda ett medel för distanskommunikation, om en högre taxa än normaltaxa debiteras för detta,

7) den tid under vilken erbjudandet gäller,

8) att ångerrätt enligt 15 § kan utövas eller att ångerrätt enligt 16 § 1 mom. 2—7 punkten inte föreligger.

Ovan i 1 mom. avsedd information skall ges på ett sätt som är lämpligt med beaktande av det medel för distanskommunikation som används. Informationen skall vara klar och begriplig och ges på ett sådant sätt att det klart framgår att den ges i kommersiellt syfte. Vid kommunikation per telefon skall näringsidkaren meddela sitt namn och samtalets kommersiella syfte genast i början av samtalet.

#### 14 §

##### *Bekräftelse av information vid distansförsäljning*

Den information som avses i 13 § 1 mom. 1—5 punkten skall bekräftas för konsumenten skriftligen eller elektroniskt på ett sådant sätt att informationen inte ensidigt kan ändras och att konsumenten har varaktig tillgång till den. I bekräftelsen skall dessutom ingå

1) anvisningar för och information om hur den ångerrätt som avses i 15 § kan utövas samt information om att avtalet inte enligt 16 § 1 punkten kan frånträdas efter att utförandet av en tjänst påbörjats med konsumentens samtycke,

2) gatuadressen för det verksamhetsställe som konsumenten kan vända sig till med reklamationer mot näringsidkaren,

3) information om garanti samt tillgången på service och reparationstjänster,

4) villkoren för uppsägning av avtalet, om avtalet gäller tills vidare eller en längre tid än ett år.

Konsumenten skall få bekräftelsen så snart som möjligt efter att avtalet har ingåtts och vid köp av vara senast när varan avlämnas, utom då varan enligt avtalet avlämnas hos tredje man.

En bekräftelse behöver inte tillställas konsumenten om denne i enlighet med 1 mom. har fått den information som avses i momentet redan innan avtalet ingicks. En bekräftelse behöver inte heller tillställas konsumenten om en tjänst utförs vid ett enda tillfälle med hjälp av ett medel för distanskommunikation och om denna tjänst faktureras av den näringsidkare som tillhandahåller det medel för distanskommunikation som tjänsten utförs med. Konsumenten skall dock alltid meddelas gatuadressen för det verksamhetsställe som konsumenten kan vända sig till med reklamationer mot den näringsidkare som har utfört tjänsten.

#### 15 §

##### *Ångerrätt vid distansförsäljning*

Vid distansförsäljning har konsumenten rätt att frånträda ett avtal genom att meddela näringsidkaren detta inom 14 dagar efter det att den bekräftelse som avses i 14 § togs emot eller, när det gäller köp av en vara, efter att varan eller det första varupartiet togs emot, om varan eller varupartiet tas emot senare än bekräftelsen. Om en bekräftelse inte behöver tillställas konsumenten, beräknas ångerfristen när det gäller köp av en vara från den tidpunkt då varan eller varupartiet togs emot och i övriga fall från den tidpunkt då avtalet ingicks. Vid köp av en vara anses också återställandet av den mottagna varan som ett meddelande om frånträde.

Uppfyller bekräftelsen inte kraven i 14 §, är ångerfristen tre månader. Om bekräftelsen under denna tid korrigeras, börjar den ångerfrist som avses i 1 mom. löpa den dag då konsumenten får den korrigerade bekräftelsen.

Ges över huvud ingen bekräftelse skall 20 § tillämpas.

## 16 §

*Begränsning av ångerrätten vid distansförsäljning*

Avtalas inte något annat, har konsumenten inte den ångerrätt som avses i 15 §, om

1) fullgörandet av en tjänst eller elektronisk leverans av en nyttinghet med samtycke av konsumenten har påbörjats innan ångerfristen löpt ut och konsumenten genom en sådan bekräftelse som avses i 14 § har upplysts om att ångerrätten saknas,

2) priset på en konsumtionsnyttinghet beror på sådana fluktuationer på finansmarknaden som näringsidkaren inte kan påverka,

3) avtalet gäller en vara som tillverkas eller ändras enligt konsumentens önskemål så att den inte kan återförsäljas utan betydande förlust eller så att varan inte över huvud kan återförsäljas,

4) avtalet gäller en vara som på grund av sin beskaffenhet inte kan lämnas tillbaka för återförsäljning eller som snabbt kan försämrats eller föråldras,

5) konsumenten har brutit förseglingen på en ljud- eller bildupptagning som var förseglad eller ett datorprogram som var förseglat vid leveransen,

6) avtalet gäller prenumeration av tidningar eller tidskrifter och näringsidkaren inte på eget initiativ erbjuder konsumenten sådana nyttingheter per telefon,

7) avtalet gäller vadhållning eller lotteritjänster.

## 17 §

*Återställande av prestationer vid distansförsäljning*

Frånträder konsumenten ett avtal vid distansförsäljning, skall konsumenten inom skälig tid till näringsidkaren återställa den mottagna varan eller någon annan prestation som kan återställas.

Näringsidkaren skall utan dröjsmål och senast 30 dagar efter att ha fått tillbaka varan eller prestationen betala tillbaka vad som har betalats av priset samt betala ersättning till konsumenten för kostnaderna för att återställa varan eller prestationen, om varan eller prestationen kan återsändas på sedvanligt sätt

per post. Näringsidkaren ansvarar dock alltid för kostnaderna för att återställa en ersättande nyttinghet som avses i 18 § 3 mom. Finns det ingen vara eller prestation att återställa, räknas fristen på 30 dagar från det att meddelandet om frånträde mottagits.

## 18 §

*Uppfyllande av avtal vid distansförsäljning*

Avtalas inte något annat, skall näringsidkaren avlämna konsumtionsnyttingheten inom skälig tid och senast 30 dagar från den dag då konsumenten gav eller sände näringsidkaren sitt anbud eller antagande svar. Beträffande den tidpunkt vid vilken varan eller tjänsten anses ha avlämnats samt beträffande påföljderna av dröjsmål gäller vad som föreskrivs i 5, 8 och 9 kap.

Kan näringsidkaren inte uppfylla avtalet på grund av att den beställda konsumtionsnyttingheten inte finns att få, skall näringsidkaren meddela konsumenten detta utan dröjsmål och senast 30 dagar från den i 1 mom. avsedda dagen då anbudet eller det antagande svaret gavs eller, om den avtalade tidpunkten för avlämnandet infaller senare, senast vid denna tidpunkt betala tillbaka vad som har betalats av priset.

Utan hinder av 2 mom. får näringsidkaren använda ett standardavtalsvillkor enligt vilket en ersättande nyttinghet kan levereras till konsumenten om den beställda nyttingheten inte finns att få. Den ersättande nyttingheten skall till sitt bruksändamål motsvara den beställda nyttingheten, den skall vara av minst lika god kvalitet och dess pris får inte överstiga den beställda nyttinghetens pris. Avtalsvillkoret skall också klart nämnas i den förhandsinformation som avses i 13 §. Uppfyller leveransen av den ersättande nyttingheten de krav som föreskrivs i detta moment, anses leveransen av nyttingheten inte vara sådan förbjuden marknadsföring som avses i 2 kap. 2 a §.

## 19 §

*Begränsning i fråga om laghänvisningar vid distansförsäljning*

Genom en laghänvisning enligt vilken på

ett avtal tillämpas lagen i en stat utanför Europeiska ekonomiska samarbetsområdet kan inte sådana i en stat inom Europeiska ekonomiska samarbetsområdet gällande bestämmelser om distansförsäljning åsidosättas som skall tillämpas då en laghänvisning saknas, om konsumenten enligt dessa bestämmelser skyddas effektivare än enligt den lag som skall tillämpas på basis av laghänvisningen.

## 20 §

### *Påföljder om informationsskyldigheten försummas*

Har hemförsäljningshandlingen eller den bekräftelse som avses i 14 § inte tillställts konsumenten, är avtalet inte bindande för konsumenten. Vill konsumenten åberopa att avtalet inte är bindande, skall konsumenten meddela näringsidkaren detta inom ett år efter att avtalet ingicks.

Tillställer näringsidkaren konsumenten hemförsäljningshandlingen eller bekräftelsen innan konsumenten åberopar att avtalet inte är bindande, har konsumenten från den dag handlingen eller bekräftelsen togs emot rätt att frånträda avtalet i enlighet med 9 § vid hemförsäljning och i enlighet med 15 § vid distansförsäljning.

Förfaller avtalet på grund av att konsumenten har åberopat att det inte är bindande, skall näringsidkaren utan dröjsmål och senast 30 dagar efter att ha mottagit meddelandet betala tillbaka vad som har betalats samt betala konsumenten ersättning för kostnaderna för att återställa varan eller någon annan prestation.

## 21 §

### *Beräkning av ångerfristen*

När ångerfristen beräknas beaktas inte den dag då hemförsäljningshandlingen eller bekräftelsen gavs, avtalet ingicks eller varan togs emot. Infaller ångerfristens sista dag på en helgdag, självständighetsdagen, första maj, jul- eller midsommaraftonen eller en helgfri lördag, kan avtalet frånträdas ännu den första vardagen därefter.

## 22 §

### *Vissa meddelanden*

Har ett meddelande om frånträde getts eller avsänts på ett ändamålsenligt sätt innan den frist som avses i 9 § när det gäller hemförsäljning och i 15 § när det gäller distansförsäljning löpt ut, får konsumenten åberopa meddelandet även om det försenas, förvanskas eller inte kommer fram. Näringsidkaren får på motsvarande sätt åberopa den hemförsäljningshandling eller bekräftelse som näringsidkaren har gett eller avsänt.

Kan inte någon annan utredning företes om tidpunkten när ett meddelande om frånträde har kommit fram, anses ett meddelande som sänts per post ha kommit fram till näringsidkaren den sjunde dagen efter att det avsändes och ett elektroniskt meddelande den dag som det avsändes.

## 23 §

### *Ansvar för mottagen prestation samt ersättning för nytta*

Har konsumenten tagit emot en vara eller någon annan prestation som kan återställas, skall konsumenten för att bevara sin ångerrätt hålla varan eller prestationen i väsentligen oförändrat eller oförminskat skick.

Om varan eller prestationen förstörs, försämras eller minskas utan konsumentens förskyllan, går ångerrätten inte förlorad. Konsumenten ansvarar inte för en värdeminskning som orsakas av att förpackningen bryts, varan eller prestationen undersöks eller av någon annan motsvarande orsak.

Kommer en prestation som inte kan återlämnas konsumenten till godo när avtalet återgår eller förfaller, skall konsumenten betala näringsidkaren en skälig ersättning för den nytta konsumenten erhållit.

## 24 §

### *Återgång av kreditavtal*

Har konsumenten med anledning av ett avtal som ingås vid hemförsäljning eller distansförsäljning fått kredit av säljaren eller av den som utför tjänsten eller av någon annan kreditgivare på basis av ett avtal mellan

denne och säljaren eller den som utför tjänsten eller på basis av något annat arrangemang som gäller kreditgivning till konsumenter, återgår kreditavtalet då konsumenten frånträder det avtal som ingåtts vid hemförsäljning eller distansförsäljning. Kreditavtalet återgår likaså om avtalet förfaller med stöd av 20 §. När ett kreditavtal återgår skall kreditgivaren utan dröjsmål och senast 30 dagar efter att kreditgivaren har informerats om att avtalet återgår eller förfaller betala tillbaka vad konsumenten har betalat.

## 25 §

### *Dröjsmålsränta*

Har en näringsidkare eller kreditgivare som är skyldig att betala tillbaka priset eller någon annan betalning inte inom den tid som föreskrivs i 10, 17, 18, 20 eller 24 § betalat tillbaka vad konsumenten har betalat, har konsumenten rätt till dröjsmålsränta i enlighet med räntelagen.

## 11 kap.

### **Straffstadganden**

## 1 §

Den som med uppsåt eller av grov oakt-

Helsingfors den 15 december 2000

samhet bryter mot bestämmelserna i 2 kap. 2—5 § eller mot de bestämmelser som har utfärdats med stöd av 6 § i samma kapitel eller som med uppsåt försummar att överlämna en hemförsäljningshandling på det sätt som avses i 6 kap. 8 § eller som med uppsåt tar emot en betalning som är förbjuden enligt 10 kap. 13 § skall, om inte gärningen skall bestraffas som ett marknadsföringsbrott enligt 30 kap. 1 § strafflagen (39/1889), för *konsumentskyddsförseelse* dömas till böter.

Denna lag träder i kraft den 1 mars 2001.

Genom denna lag upphävs förordningen den 30 december 1993 om hem- och postförsäljning (1601/1993). De tillstånd som beviljats med stöd av 2 och 3 § i förordningen upphör att gälla när denna lag träder i kraft.

På avtal som har ingåtts innan denna lag träder i kraft skall den lag som gäller vid lagens ikraftträdande tillämpas.

Hemförsäljningshandlingar enligt ett formulär som handels- och industriministeriet har fastställt eller Konsumentverket särskilt har godkänt före ikraftträdandet av denna lag får användas i ett års tid efter lagens ikraftträdande.

**Republikens President**

**TARJA HALONEN**

Justitieminister *Johannes Koskinen*

Nr 1073

**L a g****om ändring av 2 § lagen om otillbörligt förfarande i näringsverksamhet**

Given i Helsingfors den 15 december 2000

I enlighet med riksdagens beslut  
*fogas* till 2 § lagen den 22 december 1978 om otillbörligt förfarande i näringsverksamhet  
(1061/1978) ett nytt 3 mom. som följer:

## 2 §

— — — — —  
I fråga om jämförande reklam i närings-  
verksamhet tillämpas vad som föreskrivs i 2  
kap. 4 a § konsumentskyddslagen (38/1978).  
Vid en jämförelse av specialerbjudanden skall

dessutom klart anges hur länge erbjudandet är  
i kraft och, om erbjudandet är i kraft tills  
nyttigheterna tar slut, skall detta anges.

\_\_\_\_\_

Denna lag träder i kraft den 1 mars 2001.

Helsingfors den 15 december 2000

**Republikens President****TARJA HALONEN**Justitieminister *Johannes Koskinen*

RP 79/2000  
EkUB 24/2000  
RSv 140/2000

2 400301/150

**Nr 1074**

## **L a g**

### **om förmedling av fastigheter och hyreslägenheter**

Given i Helsingfors den 15 december 2000

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 inkvarteringsrörelser tillhandahåller, och inte heller på

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

#### 4 §

##### *Lagens tvingande natur*

Avvikelse 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 också på något 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 huvudsakligen av uppdragsgivaren oberoende orsak 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 nyttjanderätt.

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 §

*Upplyningsplikt 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 visas upp innan avtal ingås*

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

- 1) lagfartsbevis,
- 2) utdrag ur fastighetsregistret,
- 3) gravationsbevis,
- 4) om föremålet för köpet är en arrenderätt jämte byggnader, dessutom en kopia av arrendevtalet, 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 visa upp

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

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 visa upp

- 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 eller 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 uppgiften inte har kunnat kontrolleras.

## 12 §

*Assistansplikt*

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

## 13 §

*Ansvar gentemot uppdragsgivaren*

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

punkt. Har felet medfört men för uppdragsgivaren, har denne rätt att kräva nedsättning av förmedlingsarvodet och den kostnadsersättning som eventuellt har överenskommits. Är menet väsentligt, har förmedlingsrörelsen inte rätt till arvode eller ersättning.

Uppdragsgivaren har rätt att få ersättning av förmedlingsrörelsen för skada som ett fel i förmedlingsrörelsens prestation har orsakat uppdragsgivaren. Angående den ansvariga föreståndarens skadeståndsansvar föreskrivs i 6 § lagen om fastighetsförmedlingsrörelser och rörelser för förmedling av hyreslägenheter och hyreslokaler (1075/2000).

#### 14 §

##### *Ansvar gentemot uppdragsgivarens motpart*

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

#### 15 §

##### *Regressrätt*

Har uppdragsgivaren uppsåtligen eller av oaktsamhet lämnat förmedlingsrörelsen felaktiga uppgifter eller låtit bli att underrätta förmedlingsrörelsen om en omständighet som uppdragsgivaren kände till och som denne 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 köp-  
anbud på förmedlingsobjektet får förmedlingsrörelsen för uppdragsgivarens räkning ta emot 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 utan dröjsmål 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 uppdragsgivaren, 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 rätt 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 överenskommit i uppdragsavtalet.

Förmedlingsarvodet får uppbäras endast hos uppdragsgivaren. Om parterna i ett avtal som gäller ett förmedlingsobjekt var för sig är förmedlingsrörelsens uppdragsgivare, 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 förmedlingsrö-

relsen skulle 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 köpeskillingen.

### 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 om 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 dela förmedlingsarvodet sinsemellan i förhållande till sina prestationer.

### 22 §

#### *Ikraftträdande*

Denna lag träder i kraft den 1 mars 2001.

Lagen tillämpas inte på förhållandet mellan en förmedlingsrörelse och en uppdragsgivare, om uppdragsavtalet har ingåtts före lagens ikraftträdande. Också härvid 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 15 december 2000

**Republikens President**

**TARJA HALONEN**

Justitieminister *Johannes Koskinen*

Nr 1075

**L a g****om fastighetsförmedlingsrörelser och rörelser för förmedling av hyreslägenheter och hyreslokaler**

Given i Helsingfors den 15 december 2000

I enlighet med riksdagens beslut föreskrivs:

## 1 §

*Tillämpningsområde och definitioner*

Denna lag gäller utövande av fastighetsförmedling och förmedling av hyreslägenheter och hyreslokaler (*förmedlingsverksamhet*).

Med *fastighetsförmedling* avses i denna lag verksamhet där någon i syfte att få inkomst eller annan ekonomisk fördel sammanför avtalsparter

1) för överlåtelse av en fastighet eller en del av en sådan, en byggnad eller aktier eller andelar, vilka ger besittningsrätt till en viss fastighet eller en del av en sådan, en byggnad eller en lägenhet eller lokal,

2) för att få till stånd ett hyresavtal eller ett avtal om överlåtelse av annan nyttjanderätt till egendom som avses i 1 punkten, med undantag av verksamhet som avses i 3 mom.

Med *förmedling av hyreslägenhet och hyreslokal* avses verksamhet där någon i syfte att få inkomst eller annan ekonomisk fördel

sammanför avtalsparter för att få till stånd ett hyresavtal för en bostadslägenhet som avses i lagen om hyra av bostadslägenhet (481/1995) eller ett hyresavtal för en affärslokal som avses i lagen om hyra av affärslokal (482/1995).

Med *förmedlingsrörelse* avses en fastighetsförmedlingsrörelse och en rörelse för förmedling av hyreslägenheter och hyreslokaler.

## 2 §

*Begränsningar i tillämpningsområdet*

Denna lag tillämpas inte på

1) tillfällig förmedlingsverksamhet, om verksamheten inte marknadsförs,

2) förmedlingsverksamhet som anknyter till ett kreditinstituts verksamhet som avses i kreditinstitutslagen (1607/1993),

3) förmedling som ingår i ett advokatuppdrag eller ett annat uppdrag vars huvud-

sakliga syfte är något annat än fastighetsförmedling eller förmedling av hyreslägenheter och hyreslokaler,

4) förmedling av inkvartering som inkvarteringsrörelser tillhandahåller, och inte heller på

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

### 3 §

#### *Rätt att utöva förmedlingsverksamhet*

Fastighetsförmedling får utövas endast av en sådan enskild näringsidkare eller juridisk person som i enlighet med denna lag har registrerats som fastighetsförmedlingsrörelse.

Förmedling av hyreslägenheter och hyreslokaler får utövas endast av en sådan enskild näringsidkare eller juridisk person som i enlighet med denna lag har registrerats som rörelse för förmedling av hyreslägenheter och hyreslokaler eller som fastighetsförmedlingsrörelse.

### 4 §

#### *God förmedlingssed*

Vid förmedlingsverksamhet skall god förmedlingssed iakttagas.

### 5 §

#### *Ansvarig föreståndare*

En förmedlingsrörelse skall ha en ansvarig föreståndare, som är skyldig att se till att god förmedlingssed iakttagas vid förmedlingsverksamheten och att verksamheten också i övrigt utövas lagenligt. Ansvariga föreståndaren skall dessutom sörja för att det vid varje verksamhetsställe inom förmedlingsrörelsen finns en person som deltar i förmedlingsverksamheten och som har den yrkeskompetens som avses i 3 mom. och att även övriga personer som deltar i förmedlingsverksamheten har tillräcklig yrkesskicklighet som uppgiften förutsätter.

Ansvariga föreståndaren skall vara en myndig och tillförlitlig person, som inte har försatts i konkurs och vars handlingsbehörighet inte har begränsats. Ansvariga föreståndaren anses tillförlitlig, om han eller hon inte genom en lagakraftvunnen dom under de fem senaste åren har dömts till fängelsestraff eller under de tre senaste åren till bötesstraff för ett brott som kan anses visa att personen i fråga är uppenbart olämplig som ansvarig föreståndare. Ansvariga föreståndaren anses emellertid inte tillförlitlig, om han eller hon annars genom sin tidigare verksamhet har visat sig uppenbart olämplig som ansvarig föreståndare.

Ansvariga föreståndaren för en fastighetsförmedlingsrörelse skall ha yrkeskompetens som har visats i ett fastighetsmäklarprov och ansvariga föreståndaren för en rörelse för förmedling av hyreslägenheter och hyreslokaler yrkeskompetens som har visats i ett prov för hyreslägenhets- och hyreslokalsmäklare eller i ett fastighetsmäklarprov. I yrkeskompetens som har visats i ett ovan avsett prov ingår särskilt att den som godkänts i provet har kännedom om den lagstiftning som behövs för att utöva verksamheten och om god förmedlingssed samt behärskar de åtgärder som ett förmedlingsuppdrag kräver i praktiken.

### 6 §

#### *Ansvariga föreståndarens skadeståndsansvar*

Förmedlingsrörelsens uppdragsgivare, dennes motpart och andra personer har rätt att kräva ersättning av ansvariga föreståndaren för skada till följd av ett fel från förmedlingsrörelsens sida, om felet eller skadan har berott på att ansvariga föreståndaren uppsåtligt eller av grov oaktsamhet har försummat en skyldighet som anges i 5 § 1 mom. Denna bestämmelse begränsar inte den skadelidandes rätt att få ersättning för skadan av förmedlingsrörelsen eller av någon annan ersättningsskyldig.

Om jämkning av skadeståndet samt om fördelningen av skadeståndsansvaret mellan två eller flera ersättningsskyldiga gäller vad som bestäms i 2 och 6 kap. skadeståndslagen (412/1974).

## 7 §

*Register över förmedlingsrörelser, registeranmälan och anmälan av ändringar*

Länsstyrelsen för ett register över förmedlingsrörelser (*förmedlingsrörelseregister*). Var och en har rätt att få information om de uppgifter som har förts in i registret samt utdrag ur registret.

Den som har för avsikt att utöva förmedlingsverksamhet skall för anteckning i registret göra en anmälan till länsstyrelsen i det län inom vars område rörelsens förvaltning huvudsakligen kommer att skötas. Om innehållet i registeranmälan bestäms genom förordning av statsrådet.

Ändringar i de uppgifter som har förts in i registret skall utan dröjsmål anmälas till länsstyrelsen. Byte av ansvarig föreståndare skall anmälas senast en månad efter att den föregående uppdrag har upphört.

## 8 §

*Förutsättningar för registrering*

Länsstyrelsen skall registrera den som gjort en registeranmälan som avses i 7 § 2 mom. som fastighetsförmedlingsrörelse eller rörelse för förmedling av hyreslägenheter och hyreslokaler, om den som gjort anmälan

- 1) har rätt att utöva näring i Finland,
- 2) är myndig, inte har försatts i konkurs och vars handlingsbehörighet inte har begränsats, om den som gjort anmälan är en fysisk person,
- 3) har en ansvarsförsäkring, vars försäkringsbelopp med beaktande av förmedlingsverksamhetens art och omfattning kan bedömas vara tillräckligt för att de skador som verksamheten eventuellt ger upphov till skall kunna ersättas och vilken till sina övriga villkor motsvarar sedvanlig försäkringspraxis i branschen,
- 4) har anmält en ansvarig föreståndare som uppfyller de krav som uppställs i 5 § 2 och 3 mom.

Länsstyrelsen kan förvägra registrering, om det med beaktande av omständigheterna är uppenbart att den som gjort anmälan har för avsikt att utöva förmedlingsverksamheten som bulvan för någon annan.

## 9 §

*Uppgifter som skall föras in i förmedlingsrörelseregistret*

I förmedlingsrörelseregistret antecknas

1) en enskild näringsidkares fullständiga namn och personbeteckning eller, om sådan saknas, födelsetid samt firma, eventuell bifirma, handelsregisternummer och besöksadress till varje verksamhetsställe där förmedlingsverksamheten utövas,

2) en finsk juridisk persons firma, eventuell bifirma, handelsregisternummer och besöksadress till varje verksamhetsställe där förmedlingsverksamheten utövas,

3) i fråga om en utländsk juridisk persons filial som har registrerats i Finland, firma, handelsregisternummer och besöksadress till varje verksamhetsställe där förmedlingsverksamheten utövas,

4) om förmedlingsrörelsen är en fastighetsförmedlingsrörelse eller en rörelse för förmedling av hyreslägenheter och hyreslokaler,

5) ansvariga föreståndarens fullständiga namn och personbeteckning eller, om sådan saknas, födelsetid,

6) vem som meddelat ansvarsförsäkringen samt försäkringsbeloppet,

7) registerbeteckningen och datum för registreringen,

8) varningar samt sådana uppmaningar och förbud som har förstärkts med vite och som har meddelats förmedlingsrörelsen med stöd av 18 § 2 mom.; en sådan uppgift skall utplånas ur registret när tre år har förflutit från utgången av det år då tvångsmedlet i fråga påfördes, samt

9) skälet till strykning ur registret samt tidpunkten då detta har skett.

I registret antecknas också uppgifter om dem som har meddelats ett förbud enligt 18 § 1 mom. att utöva förmedlingsverksamhet utan registrering.

## 10 §

*Uppdragsdagbok*

I en förmedlingsrörelse skall föras dagbok över mottagna uppdrag. I uppdragsdagboken skall antecknas uppdragsgivarens namn och

adress, uppdragets ordningsnummer, innehåll, dagen då uppdraget mottagits och den tid det gäller. Om ett uppdrag förfaller eller återgår eller om dess innehåll ändras, skall en anteckning om detta göras i dagboken.

När ett uppdragsavtal har ingåtts, skall i uppdragsdagboken utan dröjsmål införas uppgift om dagen avtalet ingicks, avtalsparternas namn, avtalsobjektet, köpesumman eller hyresbeloppet samt förmedlingsarvodet.

Uppdragsdagboken, uppdragsavtalen jämte bilagor, anbudshandlingarna, broschyrer och andra handlingar som anknyter till ett uppdrag skall förvaras fem år från det uppdraget upphörde.

## 11 §

### *Kundmedel*

Förmedlingsrörelsen skall hålla kunders medel som har överlåtits i dess besittning åtskilda från förmedlingsrörelsens egna medel. Kundmedlen skall deponeras på ett bankkonto eller förvaras på något annat tillförlitligt sätt.

## 12 §

### *Centralhandelskammarens mäklarnämnd*

Centralhandelskammaren tillsätter en mäklarnämnd för tre år i sänder. Mäklarnämnden har till uppgift att minst två gånger i året arrangera sådana fastighetsmäklarprov och prov för hyreslägenhets- och hyreslokalsmäklare som avses i 5 § 3 mom. på det sätt som bestäms närmare genom förordning av statsrådet.

Mäklarnämnden har en ordförande, en vice ordförande och minst tre och högst sex andra medlemmar. För var och en av dessa utses en personlig suppleant. Ordföranden, vice ordföranden och deras suppleanter skall ha avlagt juris kandidatexamen och de skall inte kunna anses representera förmedlingsrörelser. Av de övriga medlemmarna skall åtminstone en medlem och dennes suppleant representera fastighetsförmedlingsrörelserna och åtminstone en medlem och dennes suppleant de rörelser som förmedlar hyreslägenheter och hyreslokaler.

Mäklarnämnden är beslutförför när mötets ordförande och minst hälften av de övriga medlemmarna är närvarande. Vid omröstning i ett ärende blir majoritetens åsikt nämndens beslut. Faller rösterna lika blir den åsikt som ordföranden har omfattat beslut i saken.

## 13 §

### *Centralhandelskammarens mäklarnämnds kostnader och avgifterna för mäklarproven*

Centralhandelskammaren svarar för kostnaderna för mäklarnämndens verksamhet och fastställer grunderna för ordförandens och medlemmarnas arvoden. Centralhandelskammaren har rätt att ta ut en avgift för deltagande i mäklarprovet. Avgifterna får högst motsvara kostnaderna för arrangerandet av provet.

## 14 §

### *Behandlingen av ärenden i Centralhandelskammarens mäklarnämnd*

På behandlingen av ärenden i Centralhandelskammarens mäklarnämnd och på en delgivning av ett beslut som gäller ett mäklarprov tillämpas lagen om förvaltningsförfarande (598/1982), lagen om elektronisk kommunikation i förvaltningsärenden (1318/1999) och lagen om delgivning i förvaltningsärenden (232/1966). På de handlingar som uppstår i samband med mäklarprov tillämpas lagen om offentlighet i myndigheternas verksamhet (621/1999) och arkivlagen (831/1994). Dessutom skall språklagen (148/1922) iakttas.

På mäklarnämndens medlemmar och funktionärer tillämpas bestämmelserna om straffrättsligt tjänsteansvar då de utför uppgifter som avses i denna lag.

## 15 §

### *Sökande av rättelse och ändring i beslut av Centralhandelskammarens mäklarnämnd*

I ett beslut som gäller ett mäklarprov får rättelse yrkas hos Centralhandelskammarens mäklarnämnd. Rättelseyrkandet skall framställas inom 30 dagar från delgivningen av

beslutet. Till beslutet skall fogas en anvisning om rättelseyrkande.

I ett beslut som mäklarnämnden har fattat i ett ärende som gäller ett rättelseyrkande får ändring sökas hos förvaltningsdomstolen i enlighet med förvaltningsprocesslagen (586/1996).

#### 16 §

##### *Rätt att använda benämning eller förkortning*

Endast den som har avlagt ett fastighetsmäklarprov får använda benämningen fastighetsmäklare eller förkortningen AFM. Benämningen hyreslägenhets- och hyreslokalsmäklare eller bostadsförmedlare eller förkortningen AHM får endast användas av den som har avlagt ett fastighetsmäklarprov eller ett prov för hyreslägenhets- och hyreslokalsmäklare.

Också en fastighetsförmedlingsrörelse får i sin firma eller verksamhet använda förkortningen AFM och en rörelse för förmedling av hyreslägenheter och hyreslokaler förkortningen AHM.

#### 17 §

##### *Tillsyn och tillsynsmyndighetens rätt att få uppgifter*

Länsstyrelsen övervakar att denna lag iakttas.

Utan hinder av sekretessbestämmelserna skall en förmedlingsrörelse på begäran ge länsstyrelsen uppdragsdagboken och de handlingar som hör till den samt övriga handlingar och uppgifter som behövs för övervakningen.

Länsstyrelsen har rätt att ur det saköresregister som avses i 8 b § förordningen om verkställighet av bötesstraff (321/1969) få de uppgifter som är nödvändiga för att en ansvarig föreståndares tillförlitlighet skall kunna utredas. Om rätten att få uppgifter ur straffregistret bestäms särskilt.

#### 18 §

##### *Tvångsmedel*

Länsstyrelsen skall förbjuda förmedlingsverksamhet som i strid med denna lag utövas

utan registrering. Om det finns särskilda skäl till detta, kan förbudet också meddelas så att det gäller en person som är anställd av en rörelse som utövar dylik verksamhet eller någon annan som agerar för dennes räkning.

Om förmedlingsrörelsen försummar något som bestäms i 7 § 3 mom., 10 eller 11 § eller en skyldighet som följer av 17 § 2 mom., kan länsstyrelsen uppmana förmedlingsrörelsen att uppfylla sin skyldighet inom en viss tid. Om ansvariga föreståndaren försummar en skyldighet som anges i 5 § 1 mom., kan länsstyrelsen ge förmedlingsrörelsen en varning. Om försummelserna är allvarliga eller om de upprepas trots uppmaning eller varning, kan länsstyrelsen förbjuda förmedlingsrörelsens verksamhet helt eller delvis för viss tid, dock för längst sex månader.

Länsstyrelsen kan förelägga vite för att förstärka ett förbud eller en uppmaning som avses i denna paragraf. Ett förbud som avses i 1 mom. skall dock förstärkas med vite, om inte detta av något särskilt skäl är onödigt. Om vite gäller i övrigt vad som bestäms i viteslagen (1113/1990).

#### 19 §

##### *Strykning ur registret*

Länsstyrelsen skall stryka en förmedlingsrörelse ur registret, om

1) förmedlingsrörelsen har upphört med sin verksamhet,

2) de förutsättningar för registrering som anges i 8 § 1 mom. 1–3 punkten inte längre uppfylls,

3) förmedlingsrörelsen utövar förmedlingsverksamheten som bulvan för någon annan,

4) förmedlingsrörelsen inte längre har en ansvarig föreståndare som uppfyller de förutsättningar för registrering som anges i 8 § 1 mom. 4 punkten och förmedlingsrörelsen inte inom den tidsfrist som länsstyrelsen har ställt i sin uppmaning har anmält en ny ansvarig föreståndare, eller om

5) det i förmedlingsrörelsens eller dess ansvariga föreståndares verksamhet förekommer allvarliga eller upprepade försummelser och rörelsen redan tidigare har meddelats ett verksamhetsförbud för viss tid.

Om förmedlingsrörelsen har försatts i

konkurs, kvarstår förmedlingsrörelsen trots konkursen i registret i sex månader. Konkursboets förvaltare skall utan dröjsmål meddela länsstyrelsen att förmedlingsrörelsen har försatts i konkurs.

## 20 §

### *Straffbestämmelser*

Den som uppsåtligen eller av grov oaktsamhet

1) utan registrering utövar förmedlingsverksamhet eller i strid med denna lag använder benämningen fastighetsmäklare eller förkortningen AFM eller benämningen hyreslägenhets- och hyreslokalsmäklare, bostadsförmedlare eller förkortningen AHM, eller

2) bryter mot bestämmelserna i 11 § om att kundmedlen skall hållas åtskilda från övriga medel,

skall, om inte strängare straff för gärningen bestäms någon annanstans i lag, för *förmedlingsverksamhetsförseelse* dömas till böter.

Den som bryter mot ett förbud eller en uppmaning som har meddelats med stöd av 18 § och förstärkts med vite kan inte dömas till straff för samma gärning.

## 21 §

### *Sökande av ändring i beslut av länsstyrelsen*

Om sökande av ändring i beslut av länsstyrelsen gäller vad som bestäms i förvaltningsprocesslagen.

Ett i denna lag avsett beslut om strykning ur registret och om verksamhetsförbud för viss tid skall iakttas även om ändring har sökts, om inte besvärmyndigheten bestämmer något annat.

## 22 §

### *Ikraftträdelsebestämmelser*

Denna lag träder i kraft den 1 mars 2001. Genom denna lag upphävs förordningen den 12 februari 1993 om fastighetsmäklare

(181/1993) och förordningen den 20 augusti 1993 om bostadsförmedlare (761/1993) jämte ändringar.

En registeranmälan kan tas upp till behandling innan denna lag träder i kraft och den som har gjort anmälan kan registreras som fastighetsförmedlingsrörelse eller rörelse för förmedling av hyreslägenheter och hyreslokaler när denna lag träder i kraft.

## 23 §

### *Övergångsbestämmelser*

Den som när denna lag träder i kraft utövar verksamhet som enligt denna lag förutsätter registrering får fortsätta med sin verksamhet till dess beslut om införande i registret har fattats, om den registeranmälan som avses i 7 § 2 mom. görs inom sex månader från ikraftträdandet.

Länsstyrelsen kan på begäran registrera en rörelse för förmedling av hyreslägenheter och hyreslokaler även om den person som har anmälts som ansvarig föreståndare inte har den yrkeskompetens som föreskrivs i 5 § 3 mom., om förmedlingsrörelsen till länsstyrelsen har gjort en sådan anmälan som avses i 3 § i den upphävda förordningen om bostadsförmedlare och när denna lag träder i kraft utövar sådan verksamhet som förutsätter registrering. En ansvarig föreståndare som avses i detta moment får utan hinder av 16 § 1 mom. använda benämningen bostadsförmedlare under två år från ikraftträdandet. Förmedlingsrörelsen skall, vid hot om att den i annat fall stryks ur registret, inom två år från det lagen har trätt i kraft till länsstyrelsen anmäla en ansvarig föreståndare som uppfyller kraven på yrkeskompetens.

Sådan yrkeskompetens som föreskrivs i 5 § 3 mom. krävs inte av en person som innan lagen träder i kraft har godkänts i ett sådant fastighetsmäklarprov som avses i 4 § i den upphävda förordningen om fastighetsmäklare, och inte heller av en person som innan den upphävda förordningen om fastighetsmäklare trädde i kraft har godkänts som ansvarig föreståndare för en fastighetsförmedlingsrörelse på basis av sin utbildning. En person som avses i detta moment får också, utan hinder av 16 § 1 mom., använda benämningen fastighetsmäklare eller förkortningen AFM.

Verksamhetsperioden för den fastighetsmäklarnämnd som avses i 10 § i den upphävda förordningen om fastighetsmäklare fortgår också sedan denna lag har trätt i kraft till dess Centralhandelskammarens mäklarnämnd som avses i 12 § har tillsatts.

Helsingfors den 15 december 2000

**Republikens President**

**TARJA HALONEN**

Minister *Kimmo Sasi*

Nr 1076

**L a g****om ändring av 3 § lagen om förhindrande och utredning av penningtvätt**

Given i Helsingfors den 15 december 2000

I enlighet med riksdagens beslut  
*ändras* i lagen den 30 januari 1998 om förhindrande och utredning av penningtvätt (68/1998)  
 3 § 11 punkten, sådan den lyder i lag 799/2000, som följer:

3 §

*Anmälningsspliktiga*

Anmälningsspliktiga enligt denna lag är

11) sådana fastighetsförmedlingsrörelser  
 och rörelser för förmedling av hyreslägenheter  
 och hyreslokaler som avses i lagen om  
 fastighetsförmedlingsrörelser och rörelser för

förmedling av hyreslägenheter och hyreslo-  
 kaler (1075/2000), de sist nämnda rörelserna  
 när de utövar förmedling av affärslokaler som  
 avses i 1 § lagen om hyra av affärslokal  
 (482/1995), samt

Denna lag träder i kraft den 1 mars 2001.

Helsingfors den 15 december 2000

**Republikens President****TARJA HALONEN**Minister *Kimmo Sasi*

Nr 1077

**L a g****om beaktande av arbetstagares pensionsavgift och löntagares arbetslöshetsförsäkringspremie i fråga om vissa dagpenningar**

Given i Helsingfors den 15 december 2000

I enlighet med riksdagens beslut föreskrivs:

**1 §**

Om det genom lag eller förordning bestäms att i beloppet av dagpenning eller motsvarande förmån skall beaktas de arbetsinkomster som en person fått i arbets- eller tjänsteförhållande, skall från dessa arbetsinkomster eller från den förmån som utbetalas avdras fem procent 2001.

**2 §**

Närmare bestämmelser om beaktandet av arbetstagares pensionsavgift och löntagares arbetslöshetsförsäkringspremie i fråga om olika förmånsslag utfärdas genom förordning av social- och hälsovårdsministeriet.

**3 §**

Denna lag träder i kraft den 1 januari 2001.

Helsingfors den 15 december 2000

**Republikens President****TARJA HALONEN**Social- och hälsovårdsminister *Maija Perho*

RP 156/2000  
ShUB 31/2000  
RSv 175/2000