

Anvisningar om hur man gör startanmälan för förmedling av fastigheter, hyreslokaler och hyreslägenheter

Registreringen som förmedlingsrörelse grundar sig på lagen om förmedlingsrörelser (1075/2000). Innan förmedling av fastigheter, hyreslägenheter eller hyreslokaler inleds ska rörelsen registrera sig genom att göra en anmälan till Tillstånds- och tillsynsverket.

Startanmälan kan göras av en användare som har namnteckningsrätt i företaget som ska registreras, verkställande direktör, privat näringsidkare eller bolagsman i ett kommanditbolag. Anmälan kan också göras av en användare som av en person med namnteckningsrätt har fått fullmakt i Suomi.fi-tjänsten att uträtta ärenden för företagets räkning.

Mer information får du av det Tillstånds- och tillsynsverkets kundservice.

1 Anmälan ska innehålla följande uppgifter:

1.1 Basuppgifter

En enskild näringsidkares fullständiga namn och personbeteckning, eller om sådan saknas, födelsetid och firma.

En juridisk persons firma och FO-nummer.

Eventuella bifirmor som används i mäklarverksamheten.

Besöksadress till varje verksamhetsställe där mäklarverksamhet utövas.

1.2 Personer

1.2.1 Ansvarig föreståndare

Ansvariga föreståndarens fullständiga namn och personbeteckning eller, om sådan saknas, födelsetid.

Den ansvariga föreståndaren ska vara anställd i huvudsyssla hos förmedlingsrörelsen. En person kan samtidigt vara ansvarig föreståndare endast för en förmedlingsrörelse.

Den ansvariga föreståndaren ska vara en myndig och tillförlitlig person, som inte har försatts i konkurs och vars handlingsbehörighet inte har begränsats. Den ansvariga föreståndaren anses tillförlitlig, om denne inte genom en lagakraftvunnen dom under de senaste fem åren har dömts till fängelsestraff eller under de senaste

tre åren till bötesstraff för ett brott som kan anses visa att personen i fråga är uppenbart olämplig som ansvarig föreståndare. Den ansvariga föreståndaren anses emellertid inte tillförlitlig, om denne annars genom sin tidigare verksamhet har visat sig uppenbart olämplig som ansvarig föreståndare.

Den ansvariga föreståndaren för en fastighetsförmedlingsrörelse ska ha yrkeskompetens som har visats i ett fastighetsmäklarprov. Den ansvariga föreståndaren för en rörelse för förmedling av hyreslägenheter och hyreslokaler ska ha yrkeskompetens som har visats i ett prov för hyreslägenhets- och hyreslokalsmäklare eller i ett fastighetsmäklarprov.

Yrkeskompetens krävs inte av en person som innan den upphävda förordningen om fastighetsmäklare trädde i kraft (1.5.1993) har godkänts som ansvarig föreståndare för en fastighetsförmedlingsrörelse på basis av sin utbildning.

1.2.2 Ansvarspersoner

För att tillförlitligheten ska kunna utredas ska den som gör anmälan lämna följande uppgifter om sina ansvarspersoner:

- om det är fråga om en juridisk person: position, fullständigt namn och personbeteckning, eller om sådan saknas, födelsetid för följande personer: verkställande direktören och dennes ställföreträdare, medlemmar och suppleanter i styrelsen, medlemmar och suppleanter i förvaltningsrådet och jämförbara organ, ansvariga bolagsmän och andra som hör till den högsta ledningen.
- dessutom om det är fråga om en juridisk person: position, fullständigt namn och personbeteckning eller, om sådan saknas, födelsetid, för personer som direkt eller indirekt innehar mer än 25 procent av aktierna i ett aktiebolag eller av den rösträtt som aktierna medför eller motsvarande ägande- eller bestämmanderätt i en annan sammanslutning.

Om samma person har flera positioner ska personens uppgifter fyllas i på raden för respektive position.

Den som gör anmälan anses inte vara tillförlitlig om:

- han eller hon genom en lagakraftvunnen dom under de senaste fem åren före bedömningen har dömts till fängelsestraff eller under de senaste tre åren före bedömningen har dömts till bötesstraff för ett brott som kan anses visa att han eller hon är uppenbart olämplig att utöva förmedlingsverksamhet;
- han eller hon annars genom sin tidigare verksamhet har visat sig vara uppenbart olämplig för verksamhet som avses i föregående punkt;
- han eller hon under tre år före bedömningen upprepade gånger eller i betydande grad har försummat sina registrerings-, rapporterings- och betalningsåtaganden i anslutning till skatter, lagstadgade pensions-,

olycksfalls- och arbetslöshetsförsäkringsavgifter samt avgifter som Tullen tar ut, eller

- han eller hon enligt utmätning eller någon annan utredning är oförmögen att svara för sina skulder.

1.3 Förmedlingsverksamhetens form, omfattning och ansvarsförsäkring

1.3.1 Förmedlingsverksamhetens form och omfattning

Information om huruvida rörelsen utövar fastighetsförmedling eller hyresförmedling och huruvida hyresförmedlingen omfattar förmedling av affärslokaler.

Uppgifter om rörelsens omfattning: medeltal anställda per år. Här avses personal som deltar i egentlig mäklarverksamhet, inte exempelvis personer som sköter administrativa uppgifter eller deltar i annan verksamhet.

1.3.2 Ansvarsförsäkring

I fråga om förmögenhetsskador (ekonomiska skador) vem som beviljat försäkringen, försäkringens startdatum samt försäkringsbeloppet och självriskens storlek.

Den som gör anmälan ska ha 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 ska kunna ersättas och vilken till sina övriga villkor motsvarar sedvanlig försäkringspraxis i branschen. Huruvida förmedlingsrörelsens ansvarsförsäkring är tillräcklig bedöms från fall till fall med beaktande av verksamhetens art och omfattning. Försäkringen måste gälla förmögenhetsskador, vilket tydligt ska omnämnas i försäkringsbrevet.

Tillstånds- och tillsynsverket anser att ansvarsförsäkringarna för små rörelser är tillräckliga då:

- försäkringen för fastighetsförmedlingsrörelser och hyresförmedlingsrörelser som förmedlar affärslokaler är minst 50 000 euro och självrisken högst 1 000 euro
- försäkringen för rörelser som förmedlar hyreslägenheter är minst 20 000 euro och självrisken högst 1 000 euro.

För stora rörelser (över 20 personer) är försäkringsbeloppen vanligtvis tillräckliga då de uppgår till minst 100 000–200 000 euro och självrisken till högst 2 000–3 000 euro.

1.4 Mer information

1.4.1 Faktureringsuppgifter

Fakturan skickas antingen som en pappersfaktura till den postadress ni har gett eller som e-faktura till den e-faktureringsadress ni uppgett. Fakturan kan inte skickas till e-post.

Om du vill ha en pappersfaktura ska du med blanketten meddela postadressen till Tillstånds- och tillsynsverket.

Tillstånds- och tillsynsverkets registreringsbeslut är avgiftsbelagt. För registrering av förmedlingsrörelsen tas det ut en engångsavgift enligt förordningen om avgifter till regionförvaltningsverken. Aktuella uppgifter om avgifterna hittar du på serviceprislista. Aktuella uppgifter om avgifterna hittar du på [Tillstånds- och tillsynsverkets webbplats](#). Registreringsavgiften är utmättningsbar utan särskilt beslut.

1.4.2 Samtycke till att ta emot handlingar per e-post

Eventuellt samtycke till att ta emot handlingar per e-post. Det är också möjligt att uppge separata e-postadresser för registrerings-, övervaknings- och informationsärenden.

Observera att samtycket t.ex. kan försnabba delfåendet av beslutet. Tillstånds- och tillsynsverket har dessutom ett nyhetsbrev för förmedlingsrörelser där vi informerar om våra meddelanden och andra aktuella ärenden. Nyhetsbrevet skickas till e-postadresserna som förmedlingsrörelsen har anmält till registret över förmedlingsrörelser.

Om ni inte ger ert samtycke skickar Tillstånds- och tillsynsverket alla handlingar i pappersform till postadressen. Om du vill ha en pappersfaktura ska du med blanketten meddela postadressen till Tillstånds- och tillsynsverket.

2 Till anmälan ska fogas följande bilagor:

- Försäkringsbrevet, som åtminstone ska innehålla följande uppgifter: försäkrad bransch, giltighetstid, försäkringsbelopp, självrisk och försäkringsvillkor. Försäkringsintyg, försäkringsavtal, försäkringsfaktura eller annan handling räcker inte.
- Om den som gör anmälan inte själv är ansvarig föreståndare ska han eller hon lämna in den ansvariga föreståndarens undertecknade samtycke till uppgiften.
- Om det för uppgiften som ansvarig föreståndare föreslås en person som innan den upphävda förordningen om fastighetsmäklare trädde i kraft (1.5.1993) har godkänts som ansvarig föreståndare för en fastighetsförmedlingsrörelse på basis av sin utbildning ska den som gör anmälan lämna in en utredning om detta.

- Om det har skett förändringar i den ansvariga föreståndarens uppgifter eller den ansvariga föreståndaren byts och personen vars tillförlitlighet ska bedömas har sin hemort i utlandet eller är en finsk medborgare som under de senaste 10 åren (minst ett år av sammanhängande boende) har haft sin hemort annanstans än i ett EU-medlemsland, de nordiska länderna eller en stat med vilken man ingått avtal om den europeiska konventionen om inbördes rättshjälp i brottmål (FördrS 30/1981) ska den som gör anmälan lämna in straffregisteruppgifterna från registermyndigheten på hemorten i utlandet. Om uppgifterna inte är lämnade på svenska eller engelska krävs en auktoriserad översättning till finska av straffregisteruppgifterna. Registeruppgifterna får vara högst 3 månader gamla. Handlingarna kan bifogas i slutet av blanketten eller lämnas in senare. Registreringsbeslutet kan inte fattas förrän alla uppgifter har lämnats in.
- Om personen vars tillförlitlighet ska bedömas (ansvarig föreståndare eller ansvarsperson) har sin hemort i utlandet eller är en finsk medborgare som under de senaste 3 åren haft sin hemort i ett annat land än Finland (oavbrutet boende under minst ett år) ska den som gör anmälan lämna uppgifterna från utmätningsregistret (endast om ansvarspersonerna), näringsregistret och konkursregistret på den utländska hemorten. Om registeruppgifterna inte är lämnade på svenska eller engelska krävs en auktoriserad översättning till finska av registeruppgifterna. Registeruppgifterna får vara högst 3 månader gamla. Handlingarna kan bifogas i slutet av blanketten eller sändas in senare. Registreringsbeslutet kan inte fattas förrän alla uppgifter har lämnats in.