

Kiinteistönvälitysalan Keskusliiton laki- ja lausuntovaliokunnan laatiman Hyvän välitystavan ohjeen päivitykset 2017–2021

Päivityksen ajankohta 1.10.2021

Päivitetyt osiot ja päivityksen sisältö

HYVÄ VÄLITYSTAPA

Tätä ohjetta sovelletaan kuluttajaan, ~~sekä yhtiöön ja muuhun tahoon, joka ei myy tai hanki kohdetta elinkeinotoimintaansa varten, ja~~ joka käyttää välitysliikkeen tarjoamia palveluja joko toimeksiantajana tai toimeksiantajan vastapuolena.

Kiinteistönvälitysalan Keskusliiton nettisivujen osoite on muuttunut osoitteesta www.kvkl.fi osoitteeksi www.kiinteistonvalitysala.fi. Tämä muutos on huomioitu läpi ohjeen.

1.3 Asiakasvarat

Lukuun on tehty seuraavat täsmennykset ja lisäykset:

Välitysliikkeen on pidettävä sen haltuun luovutetut asiakkaalta saadut varat erillään välitysliikkeen omista varoista. ~~Varat eivät saa olla ns. hallinnointiyhtiön tilillä. Varojen erillisuus on erityisen tärkeää asiakkaan suojaamiseksi välitysliikkeen velkojia vastaan. Asiakkaan varojen erillään pidon laiminlyönti voi johtaa siihen, että ne ulosmitataan välitysliikkeen velasta tai niiden katsotaan kuuluvan välitysliikkeen konkurssipesään.~~

Asiakasvarat on talletettava pankkitilille tai säilytettävä muulla luotettavalla tavalla. Asiakasvarat, ~~kuten käsirahat, varainsiirtoverot, kaupanteossa maksetut osakauppahinnat, varausmaksut ja sopimussakot pitää säilyttää asiakasvaratilillä, joka on välitysliikkeen nimissä ja jonka nimestä käy ilmi, että kyse on asiakasvaratilistä. Asiakasvaratiliä ei saa käyttää muun maksuliikenteen hoitamiseen eikä välityspalkkioita saa ohjata maksettavaksi asiakasvaratilille.~~ Välityspalkkioiksi muuttuneet käsirahat tulee viipymättä siirtää pois asiakasvaratililtä. Varojen palauttamisessa on huomioitava rahanpesulain säännökset. ~~Rahanpesun riskien minimoimiseksi on suositeltavaa kieltäytyä tilanteesta, jossa kauppasumma kokonaisuudessaan siirretään välitysliikkeen asiakasvaratilille.~~

1.4 Rahanpesu ja terrorismin rahoittamisen estäminen

Aluehallintovirasto on laatinut kaikille ilmoitusvelvollisille suunnatun yleisohjeen rahanpesun ja terrorismin rahoittamisen estämisestä (06/2021). Ohjeeseen sisältyy myös kiinteistön- ja vuokrahuoneiston välitysliikkeitä koskeva alakohtainen liite, jossa käydään läpi alakohtaisia tarkennuksia ja soveltamisalaa koskevia rajauksia. Aluehallintovirasto on antanut erillisen ohjeen epäilyttävästä liiketoimesta ilmoittaminen (04/2021). Aluehallintoviraston ohjeet löytyvät osoitteesta <https://avi.fi/asioi/yritys-tai-yhteiso/valvonta-ja-kantelut/raha-ja-omaisuus/rahanpesulain-valvonta>.

2.4.1 Myyty-, varattu- ja muut merkinnät

Lukua on päivitetty siten, että se huomioi myyty- tai varattu -merkintöjen osalta erikseen markkinoinnin sosiaalisessa mediassa:

Kohteiden ilmoittaminen myyty- tai varattu -merkinnöillä ei ole hyvän välitystavan mukaista riippumatta siitä, missä markkinointi tapahtuu. Eli myöskään sosiaalisessa mediassa (esim. facebook tai instagram) hyvän välitystavan mukaista ei ole myyty- tai varattu -merkintöjen käyttäminen (katso kuitenkin luvussa 2.4.2 referenssimarkkinoinnista todettu). (...)

2.4.2 Referensseistä kertominen markkinoinnissa

Lukua on täsmennetty seuraavasti: Välitysliike voi toimintaansa markkinoidessaan kertoa jo myydyistä kohteistaan (referenssimarkkinointi). Hyvän välitystavan mukaista ei kuitenkaan ole toimintaansa markkinoidakseen ilmoittaa kohteita merkinnällä ”Ostotarjous hyväksytty”. Liike voi tehdä luettelon myydyistä kohteista tai laittaa ilmoitukseen vain myydyn/myytyjä kohteita. Ilmoituksesta tulee tällöin ilmetä selkeästi, että kohde/kohteet on myyty sekä myynnin ajankohta (esim. viimeisen kahden kuukauden aikana myytyt). Liikkeen pitää hankkia sekä ostajan että myyjän kirjalliset (esim. sähköpostitse) suostumukset edellä tarkoitettulle ilmoittelulle. Myytävänä olevat ja myytyt kohteet tulee markkinoinnissa pitää aina erillään toisistaan. Tässä kappaleessa sanottu koskee kaikkea markkinointia riippumatta siitä, tapahtuuko se sosiaalisessa mediassa, internetissä tai lehdessä.

2.5 Välityspalvelun hinnan ilmoittaminen

Luvun alaviite ”katso tarkemmin luvusta 4.3.2, mitä eri hintatermeillä tarkoitetaan” on nostettu leipätekstiin.

Luvun viimeistä kappaletta on täsmennetty: Jos välitysliike markkinoi ilmaista hinta-arviota, on tällaisen arvion pyytäjälle selkeästi ilmoitettava, että kysymys on pelkästään myyntiä varten annettavasta pyydetystä hinta-arviosta eikä varsinaisesta kirjallisesta arviolausunnosta.

3.1 Toimeksiantosopimuksen muoto

Luvussa mainittu tietoyhteiskuntakaari on päivitetty vastaamaan voimassa olevaa lainsäädäntöä. Tietoyhteiskuntakaari on korvattu sähköisen viestinnän palveluista annetulla lailla (917/2014).

3.2 Toimeksiantosopimuksen sisältö

Luvun viimeistä kappaletta on täsmennetty: Toimeksiantosopimuksessa tai sen liitteenä tulee hyvän välitystavan mukaan olla toimeksiantajan antama selvitys kohteen ominaisuuksista. Tämä selvitys on yleensä joko itse sopimuslomakkeessa tai sen osana olevassa erillisessä selostusliitteessä. Selostusliitettä on käsitelty tarkemmin luvussa 5.3.

3.3 Toimeksiantosopimuksen kesto

Ohjetta on yhdenmukaistettu ks. ja kts. osalta niin, että ne on korvattu sanalla ”katso”. Lisäksi ohjetta on päivitetty niin, että kyse on luvuista eikä kohdista. Edellä mainitut tarkennukset on huomioitu läpi ohjeen.

3.4 Kotimyynti

Lukua on tarkennettu: Kotimyyntiä [tai etämyyntiä \(katso tarkemmin 3.5\)](#) on kaikki välitysliikkeen toimiston ulkopuolella tapahtuva toimeksiantosopimusten solmiminen kuluttajan kanssa.

Lisäksi luvussa on kiinnitetty huomiota siihen, että kotimyyntisäännöksiä sovelletaan paitsi silloin, kun solmitaan toimeksiantosopimus niin myös silloin, kun sovitaan toimeksiantosopimuksen jatkamisesta: Kotimyyntistä [tai etämyyntistä \(katso tarkemmin 3.5\)](#) on kyse myös silloin, kun toimeksiantosopimuksen jatkosta sovitaan kuluttaja-asiakkaan kanssa muualla kuin välitysliikkeen toimitiloissa. [Kotimyyntisäännökset kuluttajan peruttamisoikeuksineen koskevat paitsi toimeksiantosopimuksen solmimista myös sopimusta toimeksiannon jatkamisesta. Katso toimeksiannon jatkamisesta tarkemmin edellä luvusta 3.3.](#)

3.5 Etämyynti

Selvyyden vuoksi on tehty seuraava lisäys: [Etämyyntitilanteisiin sovelletaan pääasiassa samoja säännöksiä ja ohjeita kuin kotimyyntitilanteisiin \(katso tarkemmin luvusta 3.4\).](#) [Esimerkiksi](#) asiakkaalle on etämyyntissä annettava kotimyyntiä vastaavasti ennakkotiedot palvelusta, peruuttamisohje ja -lomake sekä vahvistus tehdystä sopimuksesta. Myös etämyyntissä kuluttajalla on oikeus peruuttaa sopimus 14 päivän kuluessa vahvistusilmoituksen saamisesta.

3.6 Toimeksiantajan suorittama toimeksiantosopimuksen irtisanominen

Olosuhteiden muutoksista johtuva irtisanominen jälkeen on ohjeeseen tehty lisäyksiä:

Ensimmäiseen kappaleeseen em. jälkeen on tehty seuraava lisäys: Toimeksiantajalla on oikeus irtisanoa toimeksiantosopimus myös, jos toimeksiantosopimus muusta [pääasiallisesti](#) hänestä riippumattomasta syystä muuttuu hänelle suhteettoman epäedulliseksi tai epätarkoituksenmukaiseksi.

Luvun kappalejärjestystä on myös muutettu. Lisäksi kappaletta, joka käsittelee välitysliikkeen oikeutta korvaukseen, on selkeytetty aikaisemmasta: [Irtisanomistilanteessa välitysliikkeellä ei ole oikeutta varsinaiseen välityspalkkioon. Toimeksiantajan on kuitenkin korvattava välitysliikkeelle jo aiheutuneet kohtuulliset kustannukset \(tavanomaiset markkinointikustannukset, asiakirjojen hankkimisesta aiheutuneet kulut, esittelykustannukset\) sovitusta palkkioperusteesta riippumatta.](#)

Luvun kaksi viimeistä lausetta on yhdistetty: Jos toimeksiantaja irtisanoo toimeksiantosopimuksen ilman, että hänellä on sopimukseen perustuvaa oikeutta tai edellä kerrottuja laissa määriteltyjä erityisiä perusteita, on kyse sopimusrikkomuksesta, [josta voi seurata vahingonkorvausvelvollisuus.](#)

3.7 Toimeksiantajan suorittama toimeksiantosopimuksen purkaminen

Lukua on täsmennetty: Toimeksiantajalla voi olla oikeus virheen johdosta vaatia välityspalkkion ja mahdollisten [välityspalkkion lisäksi toimeksiantajan maksettavaksi sovittujen](#) kustannusten alentamista, jos virheestä on aiheutunut toimeksiantajalle haittaa.

Jos haitta on olennainen, ei välitysliikkeellä ole oikeutta välityspalkkioon ja/tai välityspalkkion lisäksi toimeksiantajan maksettavaksi sovittuihin kustannuksiin.

3.9 Välityspalkkio ja muut toimeksiantajan maksettavaksi tulevat kustannukset

Lukuun on lisätty uusi 3. kappale: Välitysliike voi sopia, että välityspalkkio on velattomaan kauppahintaan sidottuna prosenttiperusteinen. Välityspalkkion prosenttimäärä voidaan sopia myös siten, että se on sitä korkeampi mitä korkeammaksi velaton kauppahinta muodostuu, kuitenkin siten, ettei prosenttimäärä voi nousta enää sen jälkeen, kun välitysliikkeen toimeksiantosopimuksessa ilmoittama kauppahintatilastoihin perustuva arvio/käsitys toteutuvasta velattomasta kauppahinnasta on saavutettu.

Muutoin lukuun on tehty vain pieniä täsmennyksiä.

3.10 Jälkipalkkio

Ensimmäisen kappaleen ”näyttänyt” on korvattu sanalla ”esitellyt”.

Luvun 5. kappale on muotoiltu selkeämmin: Jaettava palkkio on toteutuneen kaupan osalta sovittu palkkio – siitäkin riippumatta, että toteutuneen kaupan osalta sovittu palkkio on rahamäärältään pienempi kuin ensimmäisen välitysliikkeen kanssa sovittu palkkio. Välitysliikkeiden kesken jaettavan palkkion rahamäärä on tällöinkin jälkimmäisen välitysliikkeen kanssa sovittu alempi välityspalkkio.

3.11 Omaan lukuun tehdyt kaupat ja välityspalkkio erityinen etu

Luvussa on tarkennettu erityisen edun valvomista sekä tilanteita, joissa välitysliikkeen edustaja on myymässä omistamaansa kohdetta tai toimeksiantajana on välitysliikkeen edustajan lähipiiriin kuuluva henkilö:

Välitysliikkeen palveluksessa oleviin ei rinnasteta heidän lähisukulaisiaan. Sukulaisuus voi kuitenkin olla sellainen välitysliikkeen valvottavana oleva erityinen etu, josta välittäjän on ilmoitettava toimeksiantajalle. Välitysliikkeellä on erityinen etu valvottavanaan myös silloin, kun toimeksiantaja tai tämän vastapuoli kuuluu muutoin välitysliikkeen palveluksessa olevan henkilön lähipiiriin. Katso lähipiiriin luettavista tahoista tarkemmin luvusta 7.3.

Hyvän välitystavan vastaista on, että välitysliikkeen edustaja hoitaa itse osaksikaan omistamansa kohteen välitystehtävää miltään osin itse. Merkitystä ei ole sillä, omistaako välitysliikkeen edustaja kohteen yksin vai yhdessä jonkun muun tahon kanssa. Mikäli välitysliikkeen edustaja on ko. välitysliikkeen ainoa välitystyötä tekevä henkilö, tulee tämän myydä kohdetta yksityishenkilönä tai antaa kohde myyntiin toiselle välitysliikkeelle.

Vastaavasti välitysliikkeen edustajan ei hyvän välitystavan mukaan tule hoitaa välitystehtävää miltään osin itse silloin, jos toimeksiantajana on (yksin tai yhdessä jonkun muun kanssa) välitysliikkeen edustajan lähipiiriin kuuluva henkilö. Katso lähipiiristä tarkemmin luvusta 7.3. Mikäli välitysliikkeen edustaja on ko. välitysliikkeen ainoa välitystyötä tekevä henkilö, ei välitysliike voi ottaa tällaista toimeksiantoa hoitaakseen.

3.13 Ostotoimeksiantosopimus

Lukuun on lisätty uudet kappaleet koskien ostotoimeksiantosopimuksen irtisanomista sekä EU- ja ETA-alueen ulkopuolisten ostajien kiinteistökauppoihin hankittavasta luvasta puolustusministeriöltä.

Tarjousmenettelyn osalta viimeiseen kappaleeseen on tehty lisäys: [Välitysliikkeen on kerrottava molemmille tarjouksen osapuolille muun muassa vakiokorvauksen mahdollisesta konkretisoitumisesta sekä sen oikeusvaikutuksista. Katso tarkemmin luku 10, jossa on kerrottu vakiokorvauksen ja käsirahan suuruisen korvauksen velkomisesta.](#)

Välityspalkkion osalta on informaatiomielessä tehty seuraava lisäys 2. kappaleeseen: [Toimeksiantosopimuksissa sovitaan yleensä, että osto- ja myyntitoimeksiantosopimusten kohdatessa välitysliikkeellä on oikeus vain myyntitoimeksiannon mukaisen välityspalkkion määrään ja muihin mahdollisiin myyntitoimeksiantosopimuksessa välityspalkkion lisäksi toimeksiantajan maksettavaksi sovittuihin kustannuksiin, mitkä myyjä ja ostaja maksavat puoliksi.](#)

Lisäksi jälkipalkkiota käsittelevään kappaleeseen on tehty lisäys: [Toimenpiteiden on pitänyt tapahtua ostotoimeksiantosopimuksen voimassaoloaikana. Katso jälkipalkkiosta tarkemmin edeltä luvusta 3.10.](#)

Kaupanteon jälkeen alla olevista 1. ja 2. kappaleista on poistettu turha toisto ja muotoiltu selkeämmäksi.

Muutoin lukuun on tehty pieniä täsmennyksiä ja korjauksia lukuviittauksiin.

4.1 Huolellisuusvelvollisuus

Luvun viimeiseen kappaleeseen on tehty seuraava lisäys: [Asiakasta tulee ohjata käyttämään tulkkia tai käännättämään asiakirjat, jos välittäjän oman harkinnan perusteella vaikuttaa siltä, ettei asiakkaan kielitaito ole riittävä asian ymmärtämiseksi. Asiakas vastaa itse tulkin käyttämisestä tms. aiheutuneista kustannuksista.](#)

4.2 Asiakkaan tunteminen

Luvussa on huomioitu aluehallintoviraston laatima kaikille ilmoitusvelvollisille suunnattu yleisohje rahanpesun ja terrorismin rahoittamisen estämisestä (06/2021). Ohjeeseen sisältyy myös kiinteistön- ja vuokrahuoneiston välitysliikkeitä koskeva alakohtainen liite, jossa käydään läpi alakohtaisia tarkennuksia ja soveltamisalaa koskevia rajoituksia. Aluehallintovirasto on antanut erillisen ohjeen epäilyttävästä liiketoimesta ilmoittaminen (04/2021). Aluehallintoviraston ohjeet löytyvät osoitteesta <https://avi.fi/asioi/yritys-tai-yhteiso/valvonta-ja-kantelut/raha-ja-omaisuus/rahanpesulain-valvonta>.

4.4.1 Puolison suostumus

Selvyyden vuoksi ensimmäisen kappaleen viimeiseksi virkkeeksi on lisätty: [Toimeksiantosopimuksessa mahdollisesti annetun sitoumuksen lisäksi on puolisolta siis erikseen saatava vielä varsinainen suostumus kauppaa varten.](#)

4.4.2 Kuolinpesä myyjänä

Luvun 1. kappaleeseen on tehty seuraavia tarkennuksia ja lisäyksiä:

- Jos myyjänä on kuolinpesä, on perittävästä hankittava aina perukirja, jonka tekstiä ei ole miltään osin peitetty.
- Perukirja on hankittava myös niissä tilanteissa, joissa toimeksiantajana olevalle jakamattomalle kuolinpesälle on kiinteistön osalta myönnetty selvennyslainhuuto, tai asunto-osakkeen osalta kuolinpesälle on huoneistotietojärjestelmässä merkitty sähköinen omistajamerkintä tai selvennyslainhuutoa vastaava selvennyskirjaus vainajan omistamaan osakkeeseen.
- Sukuselvityksen tarpeellisuuden osalta katso kuitenkin jäljempänä tässä luvussa mainittua koskien niitä tilanteita, joissa toimeksiantajana olevalle jakamattomalle kuolinpesälle on kiinteistön osalta myönnetty selvennyslainhuuto (...).

Luvun 4. kappaleeseen on lisätty: Kauppakirjassa tulee kuitenkin luetella kaikki kuolinpesän osakkaat. Kauppakirjan liitteeksi tulee pesänselvittäjän määräyskirja.

Luvun 6. ja 8. kappaleeseen on lisätty: Virkatodistusten hankkiminen voi kuitenkin olla tarpeellista esim. etätunnistustilanteessa henkilöllisyyden varmistamiseksi. Katso etätunnistamisesta lisää KVKL:n rahanpesun ja terrorismin rahoittamisen estämistä sekä pakotteiden noudattamista koskevasta yleisohjeesta. Ohje löytyy osoitteesta www.kiinteistonvalitysala.fi.

Muutoin lukuun on tehty pieniä selvennyksiä ja muotoilumuutoksia.

4.4.4 Edunvalvontavaltuutus

Viittaus maistraattiin on muokattu Digi- ja väestövirastoksi (DVV).

4.4.5 Myyjän mahdollinen oikeustoimikelvottomuus

Viittaus maistraattiin on muokattu Digi- ja väestövirastoksi (DVV).

5.3 Toimeksiantajan haastattelu – selostusliite

Luvun 5. kappaleeseen on tarkennettu selostusliitteen roolia:

Selostusliitteen tulee sisältää vain toimeksiantajan antamat kaupan kohdetta koskevat tiedot. Väittäjän ei tule täyttää selostusliitteelle tietoja mistään muista lähteistä (esim. isännöitsijäntodistuksesta). Selostusliite on täytettävä huolellisesti ja kaikki kohdat on käytävä läpi toimeksiantajan kanssa. Ellei toimeksiantaja tiedä jotakin seikkaa, niin tällöin selostusliitteeseen tehdään esimerkiksi merkintä “ei tiedossa” tai “?” tms. Selostusliitteeseen ei saa tehdä jälkikäteen lisäyksiä ilman, että toimeksiantaja vahvistaa ne. Väilytysliikkeen tulee saada toimeksiantajalta erillinen vahvistus, jos selostusliitteeseen lisätään jälkikäteen jokin toimeksiantajan antama kaupan kohdetta koskeva tieto.

5.5.1.1 Isännöitsijäntodistus

Luvun viimeiseksi kappaleeksi on lisätty: Katso tarkemmin suurista taloyhtiölainaosuuksista luku 5.5.1.18.5.

Muutoin lukuun on tehty pieniä täsmennyksiä.

5.5.1.1 Osakeluettelotuloste

Ohjeen yhdenmukaisen esitystavan takia lukuun on tehty pieniä muokkauksia.

5.5.1.4 Energiatodistus

Luvun viimeistä kappaletta on korjattu seuraavasti:

KVKL on laatinut välitysliikkeille [malliasiakirjan](#), joka annetaan kaupan osapuolille tilanteessa, jossa lain edellyttämää energiatodistusta ei ole hankittu ("Energiatodistuksen hankkimisvelvollisuus pientalon myynnissä"). Lisäksi Motiva on laatinut ohjeistuksen energiatodistuksista, jossa ohjeistetaan muun muassa energiatodistuksen hankkimisesta ja energialuokan merkitsemisestä myynti- ja vuokrailmoituksiin. Malliasiakirja sekä ohje löytyvät [KVKL:n](#) sivulta www.kiinteistonvalitysala.fi. Lisätietoja energiatodistuksesta löytyy osoitteista www.ym.fi ja www.motiva.fi/energiatodistus.

5.5.1.7 Talousarvio

Lukua on tarkennettu: Talousarvio on hankittava, jos sellainen on laadittu. Välitysliikkeen tulee tutustua talousarvioon ja verrattava siitä ilmeneviä tietoja toimeksiantajalta saatuihin [tietoihin](#) sekä isännöitsijäntodistuksesta ja sen liitteistä ilmeneviin tietoihin.

5.5.1.8 Kunnossapitotarveselvitys

Luvusta on poistettu pelkkä viittaus lukuun 5.5.1.11.

Viimeiseksi lauseeksi on lisätty luvusta 5.5.1.11 seuraava: [Hallitus voi laatia kunnossapitotarveselvityksen/kunnossapitosuunnitelman itse, mutta usein selvitys tehdään asiantuntijan toimesta lain edellyttämää laajemmin ja perusteellisemmin siten, että laatimisen pohjana käytetään esimerkiksi kuntotarkastusta tai kuntoarviota \(kuntotutkimusta\) ja siihen liitettyä PTS:ää eli pitkän aikavälin kunnossapitosuunnitelmaa ja/tai korjausohjelmaa.](#)

5.5.1.11 Yhtiössä suoritettujen rakennusten kuntoa koskevat selvitykset ja hallituksen laatima selvitys kunnossapitotarpeesta

Luvun 2. ja 3. kappaleet on poistettu, koska sama asia on esitetty luvussa 5.5.1.8 (Kunnossapitotarveselvitys).

5.5.1.15 Huoneenvuokrasopimus

Lukuun on lisätty uusi kappale: [Koska välittäjän tulee antaa vuokrasopimuksen sisältöä koskevat tiedot ostajaehdokkaalle jo neuvotteluvaiheessa, mutta vuokralaisen henkilötietoja ei vielä tässä vaiheessa saa antaa, voidaan tiedonantovelvollisuus täyttää esittämällä ostotarjousta harkitsevalle vuokrasopimus, josta on peitetty vuokralaisen, vuokranantajan ja muiden mahdollisesti asiakirjasta ilmenevien henkilötiedot \(esim. nimi, henkilötunnus, sähköpostiosoite, puhelinnumero\).](#)

5.5.1.17 Uudiskohde

<p>Luku on päivitetty kokonaan ohjeistuksessa.</p>
<p>5.5.1.18.1 Pinta-alan selvittäminen</p> <p>Asuntojen pinta-ala rivitaloissa ja muissa pientaloissa -kappaleesta on poistettu ylimääräistä toistoa.</p>
<p>5.5.1.18.5 Suuret taloyhtiölainat taloyhtiölainaosuudet</p> <p>Lukuun on tehty lisäys: Jos kohteen valmistumisesta on kulunut alle 5 vuotta, välittäjän tulee varmistua siitä, sisältääkö isännöitsijätodistuksessa oleva rahoitusvastike pelkän koron vai myös lainanlyhennyksen. Jos kyse on sellaisesta kohteesta, jossa taloyhtiölainaosuus on suuri ja taloyhtiölainan osalta on alussa sovittu lyhennysvapaata, esitteessä tulee olla perustajaosakkaan arvio rahoitusvastikkeen suuruudesta lyhennysvapaakauden jälkeen sekä mihin korkoon taloyhtiölaina on sidottu. Mikäli taloyhtiön hallinto on luovutettu osakkeenostajille, tulee välittäjän pyrkiä saamaan edellä mainittu tieto isännöitsijältä.</p>
<p>5.5.1.18.6 Valinnainen vuokratontti</p> <p>Luvun viimeistä virkettä on täsmennetty: Välitysliikkeen pitää näissä tilanteissa merkitä esitteeseen tontinosan lunastushinta, tontinvuokravastikkeen määrä ja mahdolliset tontinosan lunastushinnan korotusehdot sekä muut mahdolliset lunastusehdot.</p>
<p>5.5.2 Kiinteistön asiakirjat ja selvitykset</p> <p>”Kiinteistöstä” on korjattu muotoon ”kiinteistön”.</p>
<p>5.5.2.10 Energia todistus, jos se vaaditaan</p> <p>Luvun viimeistä kappaletta on korjattu seuraavasti:</p> <p>KVKL on laatinut välitysliikkeille malliasiakirjan, joka annetaan kaupan osapuolille tilanteessa, jossa lain edellyttämää energiatodistusta ei ole hankittu (”Energiatodistuksen hankkimisvelvollisuus pientalon myynnissä”). Lisäksi Motiva on laatinut ohjeistuksen energiatodistuksista, jossa ohjeistetaan muun muassa energiatodistuksen hankkimisesta ja energialuokan merkitsemisestä myynti- ja vuokrailmoituksiin. Malliasiakirja sekä ohje löytyvät KVKL:n sivulta www.kiinteistonvalitysala.fi. Lisätietoja energiatodistuksesta löytyy osoitteista www.ym.fi ja www.motiva.fi/energiatodistus.</p>
<p>5.5.2.12 Vesihuoltojärjestelmää koskevat mahdolliset selvitykset</p> <p>Lukuun on lisätty uusi kappale: Välitysliikkeen on selvitettävä, onko kiinteistö vesihuoltolaitoksen toiminta-alueella ja jos on, onko kiinteistö liitetty vesihuoltolaitoksen vesijohtoon ja jätevesiviemäriin. Jos kiinteistöä ei ole liitetty verkkoon, vaikka näin pitäisi olla, on välitysliikkeen selvitettävä liittymisvelvollisuuden aikataulu ja kustannus.</p>
<p>5.5.2.13 Jätevesijärjestelmän suunnitelma, selvitys, käyttö- ja huolto-ohjeet</p> <p>Lukuun on lisätty uusi kappale: Kuten edellä luvussa 5.5.2.12 todettiin, jos kiinteistöä ei ole liitetty vesihuoltolaitoksen jätevesiviemäriin, vaikka näin pitäisi olla, on välitysliikkeen myös selvitettävä liittymisvelvollisuuden aikataulu ja kustannus.</p>

<p>5.5.6 Valokuvaaminen ja videokuvaaminen</p> <p>Lukuun on lisätty tarkennus viimeiseksi kappaleeksi: Välitysliikkeen on huomioitava, ettei kuvissa tai videoissa saa näkyä naapuripihoilla tunnistettavia ihmisiä.</p>
<p>6.2.1 Esitteen tiedot</p> <p>Etelä-Suomen aluehallintoviraston 30.11.2020 antaman päätöksen (ESAVI/27363/2020) vuoksi lukuun on lisätty uusi kappale: Jos välitysliikkeen tietoon tulee, että kiinteistö sijaitsee valtion etuosto-oikeusalueella, tulee myyntiesitteessä mainita, että kiinteistöön kohdistuu valtion etuosto-oikeus. Kiinteistön myyntiesitteessä tulee olla tieto valtion etuosto-oikeudesta myös ainakin siinä tilanteessa, kun välitysliikkeellä on syytä epäillä, että kiinteistö saattaa sijaita valtion etuosto-oikeusalueella eikä kiinteistön omistaja ole varmistanut asiaa Maanmittauslaitokselta. Kiinteistön mahdollista sijaintia valtion etuosto-oikeusalueella voi tiedustella vain kiinteistön omistaja (ei välitysliike).</p>
<p>6.2.2 Esitteen antaminen tiedoksi toimeksiantajalle</p> <p>Lukua on täsmennetty seuraavasti: Esite tulee ennen markkinoinnin aloittamista toimittaa tiedoksi (esimerkiksi sähköpostilla) toimeksiantajalle mahdollisia kommentteja varten. Mikäli välitysliike laatii uuden esitteen, tulee uusi esite toimittaa tiedoksi toimeksiantajalle. Välitysliikkeen tulee huomioida, ettei esitteen tiedoksianto toimeksiantajalle eikä toimeksiantajan nimenomainen ilmoitus esitteen hyväksymisestääkään siirrä välitysliikkeen vastuuta esitteen virheellisistä tiedoista toimeksiantajalle. Välitysliike ei kuitenkaan vastaa toimeksiantajan antamista sellaisista virheellisistä tiedoista, joita välitysliikkeen ei tarvitse tarkistaa.</p>
<p>6.3.2 Esittelyn järjestämisessä huomioitavaa</p> <p>Välitysliikkeen valvontavelvollisuuden osalta on tehty seuraava tarkennus: Välitysliikkeen on huolehdittava esittelyssä olevan kohteen valvonnasta siten, ettei asunnossa rikota mitään tai ettei sieltä varasteta mitään. Välitysliike on vastuussa toimeksiantajalle, mikäli se laiminlyö valvontavelvollisuutensa.</p> <p>Muiden tilojen esittelyn (kellari, ullakko tms.) osalta on täsmennetty: Yleisesittelyssä ei ole tarpeen esitellä kellarია tms. tilaa ilman erityistä syytä. Ostajalle on kuitenkin tarjottava mahdollisuus tutustua tällaisiin tiloihin ennen ostopäätöksen tekemistä.</p>
<p>6.3.3 Kaupat ainoastaan videoesittelyn perusteella Kaupasta päättäminen tutustumatta kohteeseen paikan päällä</p> <p>Lukua on tarkennettu ja se huomioi videoesittelyn lisäksi esimerkiksi valokuvat:</p> <p>Ostajan tulisi ehdottomasti aina tutustua kohteeseen paikan päällä ennen sitovan tarjouksen jättämistä. Sitovan ostotarjouksen antaminen ja/tai kaupan tekeminen pelkästään esimerkiksi valokuvien tai videoesittelyn perusteella ei ole missään tapauksessa suositeltavaa. Mikäli ostaja kuitenkin ehdottomasti haluaa antaa sitovan tarjouksen ja/tai tehdä kaupan käymättä kohteessa paikan päällä, tulee välitysliikkeen kertoa sekä ostajalle että myyjälle menettelyyn liittyvistä merkittävistä riskeistä. Ostotarjoukseen ja kauppakirjaan tulee lisätä maininta siitä, että ostaja on halunnut tehdä tarjouksen pelkkien valokuvien,</p>

videoesittelyn tms. perusteella ilman ennakkotarkastusta eli käymättä kohteessa paikan päällä.

7.1 Tiedonantovelvollisuus ostajalle

Valtion etuosto-oikeutta käsittelevän kappaleen loppuun on lisätty: [Kiinteistön omistaja, ei siis välitysliike, voi tiedustella kiinteistönsä mahdollista sijaintia valtion etuosto-oikeusalueella Maanmittauslaitokselta. Katso edeltä ohjeen luvusta 6.2.1 valtion etuosto-oikeuden mainitsemisesta myyntiesitteessä.](#)

Lisäksi luvun lausejärjestystä on osittain muutettu ilman, että sisältö on muuttunut. Lukuun on myös tehty pieniä täsmennyksiä ja kieliopillisia korjauksia.

8.1 Yleistä tarjousmenettelystä

Luvun 1. kappaleen osto- ja vastatarjouksen muotoa on laajennettu kirjallisesta paperimuodosta tai sähköpostista: Hyvä välitystapa edellyttää, että kaikki tehdyt osto- ja vastatarjoukset olennaisine ehtoineen tehdään ja hyväksytään kirjallisesti tai [sähköisesti](#).

Luvun 6. kappaleen loppuun on lisätty: [Katso käsirahan ja vakiokorvauksen velkomisesta luku 10.](#)

8.2.4 Ehdollisen tarjouksen ehdollinen hyväksyntä

Luvun viimeistä kappaletta on tarkennettu: Välitysliikkeen tulee ilmoittaa välittömästi [ostotarjouksen tekijälle, joka on hyväksynyt myyjän ehdollisen hyväksynnän](#), jos tarjouksen kohteesta on hyväksytty toinen tarjous tai [kohteesta on vastaanotettu toinen tarjous](#), jonka voidaan katsoa olevan ehdoiltaan ostotarjouksen tekijän, [joka on hyväksynyt myyjän ehdollisen hyväksynnän](#) tekemää tarjousta parempi. Välitysliikkeen on kehotettava [myyjän ehdollisen hyväksynnän hyväksyntä ostotarjouksen tekijää varmistamaan kuitenkin välitysliikkeeltä myös itse ennen ostotarjouksen hyväksymistä omasta asunnostaan, ettei tekemänsä tarjouksen kohteesta ole hyväksytty/vastaanotettu toista tarjousta.](#)

Muutoin lukuun on tehty pieniä täsmennyksiä.

9.1.1 Kaupantekoon valmistautuminen

Lukuun on lisätty uusi kappale **välityspalkkion maksamisesta kaupanteon yhteydessä:**

[Välityspalkkio maksetaan vakiintuneen käytännön mukaisesti kaupanteon yhteydessä. Toimeksiantosopimuksessa yleensä sovitaankin, että välityspalkkio ja muut toimeksiantajan maksettavaksi tulevat kustannukset erääntyvät maksettaviksi kaupantekotilaisuudessa. Jos kauppa tehdään ostajan pankissa eikä myyjä \(eli välityspalkkion maksaja\) ole ko. pankin asiakas, tulee välittäjän ennen kaupantekoa varmistaa ostajan pankilta, voidaanko välityspalkkio maksaa kaupanteossa. Mikäli ostajan pankki ei maksa välityspalkkiota kaupanteossa, on välitysliikkeen syytä sopia myyjän kanssa siitä, että myyjän pankki suorittaa välityspalkkion välitysliikkeelle välittömästi kauppahinnan saavuttua myyjän pankkiin.](#)

9.1.2 Kaupantekoon valmistautuminen asunto-osakkeen kaupassa

Osakeluettelotulostetta käsittelevän kappaleen osalta on tehty täsmennyksiä: Tällaisia tietoja ovat tieto [osakeluettelon merkitystä](#) omistajasta sekä mahdolliset [osakeluettelon merkityt](#) omistajan [määräämisvallan rajoitukset](#).

Osakehuoneistotulostetta käsittelevän kappaleen osalta on myös tehty täsmennyksiä: Keskeisiä tietoja ovat mm. tieto osakkeiden omistajasta, mahdolliset [osakeluettelon merkityt](#) omistajan [määräämisvallan rajoitukset](#) sekä tiedot osakkeiden panttauksesta.

Luvun viittaus lukuun 9.4.1 on korjattu viittaukseksi lukuun 9.4.2.

Muutoin lukuun on tehty pieniä täsmennyksiä ja lisäyksiä.

9.1.3 Kaupantekoon valmistautuminen kiinteistön kaupassa

Panttikirjojen sijainnin osalta on ohjeeseen tehty tarkennuksia: Välitysliikkeen on hyvässä ajoin ennen kaupantekoa varmistettava, että kirjalliset panttikirjat ovat saatavilla kaupantekotilaisuuteen tai että [sähköiset](#) panttikirjat ovat siirrettävissä osapuolten sopimalla tavalla ostajalle tai ostajan määräämälle taholle. Panttikirjojen tulee olla käytettävissä ja luovutettavissa [tai siirrettävissä](#) ostajalle sovittuna ajankohtana siten, että hyväksytyt ostotarjouksen mukainen kauppasopimus voidaan allekirjoittaa osapuolten sopimana ajankohtana. [Kirjallisten](#) panttikirjojen hankkiminen kaupantekotilaisuuteen ja sen varmistaminen, että panttikirjat tosiasiallisesti myös saapuvat ko. tilaisuuteen, kuuluu välitysliikkeen tehtäviin.

9.2 Kaupakirjan laatiminen

Luvun 2. kappaleesta on poistettu sulkeista: Keskusliiton laki- ja lausuntovaliokunta on laatinut maksuehtokauppojen malliehdot asunto-osakkeen kauppoihin ja kiinteistönkauppoihin, ne ovat saatavilla omalta liiton valiokunnan edustajalta.

9.3.2 Asunto-osakkeen kaupanteko

Ensimmäisen kappaleen viittaus lukuun 9.4.1 on korjattu viittaukseksi lukuun 9.4.2.

9.3.3 Kiinteistön ja vuokraoikeuden rakennuksineen kaupanteko

Luvun 1. virkkeeseen on lisätty: Kiinteistön ja vuokraoikeuden rakennuksineen kaupassa tulee ostajan suorittaa varainsiirtovero (4 %) omatoimisesti viimeistään lainhuutoa [tai kirjaamista](#) haettaessa tai jos lainhuutoa ei ole säädettyssä määräajassa haettu, kuuden (6) kuukauden kuluessa kaupakirjan allekirjoittamisesta.

9.3.4 Kauppahinnan maksaminen – käteiskauppa ja maksuehtokauppa

Tämä on **kokonaan uusi luku** ohjeessa.

9.3.5 Muuta huomioitavaa

Luvun 3. kappaleesta on poistettu: Välitysliikkeen tulee huolehtia siitä, että se antaa toimeksiantajalle kuitenkin välityspalkkion suorittamisesta ~~sekä siitä, että toimeksiantaja kuittaa sen allekirjoituksellaan.~~ Sähköisessä asuntokaupassa toimeksiantaja saa kuitenkin suoritetusta välityspalkkiosta pankistaan.

<p>9.4.2 Kaupanteon jälkeiset toimet asunto-osakkeen kaupassa</p> <p>Luvussa olevat viittaukset lukuun 9.4.2 on korjattu viittaukseksi lukuun 9.4.3.</p>
<p>9.4.3 Lunastuslauseke</p> <p>Muuta huomioitavaa lunastuksesta alle on tehty seuraavia tarkennuksia ja lisäyksiä:</p> <p>Jos lunastus tapahtuu, maksuehtokaupoissa on yleensä järjestettävä tilaisuus, jossa ovat läsnä myyjä, ostaja ja isännöitsijä sekä mahdollisesti myös pankin edustaja. Välitysliikkeen on avustettava isännöitsijää tämän tilaisuuden järjestämisessä. Yhtiön on maksettava lunastushinta ostajalle osakekirjoja vastaan. Tarvittaessa huolehditaan siirtomerkintöjen tekemisestä osakekirjaan. Mikäli taloyhtiön osakeluettelo on jo siirretty huoneistotietojärjestelmään, on Maanmittauslaitos mitätöinyt paperisen osakekirjan (ostajan) omistuksen rekisteröinnin yhteydessä. Tällöin yhtiö maksaa lunastushinnan ostajalle vasta sen jälkeen, kun lunastajan omistus on rekisteröity huoneistotietojärjestelmään. Tämä edellyttää sitä, että ostaja on antanut rekisteröintiin suostumuksensa.</p> <p>Jos lunastus tapahtuu, välitysliikkeen tulee pyrkiä valvomaan sekä myyjän että ostajan etua. Välitysliikkeellä ei ole mitään velvollisuuksia lunastajaan nähden. Välitysliikkeellä ei esimerkiksi ole velvollisuutta eikä oikeutta esitellä huoneistoa mahdolliselle lunastajalle tai kertoa kaupan ehdoista. Vaikka kaupanteossa olisi maksettu kauppahinta kokonaisuudessaan, tulee välitysliikkeen lunastustilanteessa edelleen valvoa ostajan etua.</p>
<p>9.4.4 Kauppaa koskevat reklamaatiotilanteet</p> <p>Luvun sisältö on siirretty erilliseksi luvukseen 10. Uuden kappaleen otsikko on Tarjousta, käsirahaa ja kauppaa koskevat riitatilanteet.</p>
<p>10. TARJOUSTA, KÄSIRAHAA JA KAUPPAA KOSKEVAT RIITATILANTEET REKLAMAATIOTILANTEET</p> <p>Tämä on kokonaan uusi luku ohjeessa. Luku sisältää vanhan luvun 9.4.4 asiat sellaisenaan ja lisäksi uutta asiaa erilaisista riitatilanteista:</p> <p>Jos asiakas reklamoi välitysliikkeelle sen toiminnasta tai välitystehtävän hoitamisesta, tulee välitysliikkeen vahvistaa vastaanottaneensa reklamaation sekä vastata siihen asianmukaisesti.</p> <p>Jos ostaja kääntyy kaupan kohdetta koskevissa virheasioissa välitysliikkeen puoleen, ostajaa on muistutettava siitä, että reklamaatio on aina tehtävä suoraan myyjälle, oikeansisältöisenä ja mahdollisimman pian virheen havaitsemisesta. Reklamaatiotilanteissa välitysliike ei toimi kummankaan osapuolen asiamiehenä eikä riidanratkaisijana.</p> <p>Mikäli ostajan ja myyjän kesken syntyy riita siitä, onko jommallakummalla osapuolella perusteita vetäytyä kaupasta ilman sanktioita, välitysliike ei voi toimia asiassa kummankaan osapuolen asiamiehenä eikä riidanratkaisijana.</p> <p>Välitysliikkeen ei tule hyvän välitystavan mukaan hoitaa vakiokorvauksen velkomista (eli lähettää laskua) myyjän tai ostajan puolesta lainkaan – ei edes nimenomaisella</p>

valtuutuksella. Sama koskee myös käsirahan suuruisen korvauksen velkomista/laskuttamista.

Tarvittaessa välitysliikkeen tulee kertoa osapuolille erilaisista riidanratkaisukeinoista (kuluttajariitalautakunta, käräjäoikeus) ja osaan niistä liittyvistä kuluriskeistä. Osapuolten sovinnontekohalua tulee kannustaa, mutta tarvittaessa osapuolia on kehotettava hankkimaan asiantuntevaa apua.

11. OHJEEN PÄIVITYS

Luvun otsikkonumerointi on päivitetty.

Lisäksi ohjeen päivittämiseen osallistuneiden henkilöiden nimet on päivitetty.

Ohjeen loppuun on lisätty: [Copyright © 2021 Kiinteistönvälitysalan Keskusliitto ry.](#)

[Päivityksen ajankohta 9.10.2020](#)

Päivitetyt osiot ja päivityksen sisältö

HYVÄ VÄLITYSTAPA

Tätä ohjetta sovelletaan kuluttajaan [sekä yhtiöön ja muuhun tahoon, joka ei myy tai hanki kohdetta elinkeinotoimintaansa varten, ja joka käyttää välitysliikkeen tarjoamia palveluja joko toimeksiantajana tai toimeksiantajan vastapuolena.](#)

1.1 Yleistä välitysliiketoiminnan harjoittamisesta

Tarkennettiin kohta kuulumaan seuraavasti: Muista kiinteistönvälitys-alalla toimivista käytettäviä nimikkeitä ovat esim. kiinteistö- tai myyntiedustaja, asuntomyyjä sekä myyntineuvottelija.

1.1 Välitysliiketoiminnan valvonta

Kohtaa tarkennettiin muuttamalla sanavalintoja.

1.4 Rahanpesun ja terrorismin rahoittamisen estäminen

Kohtaa laajennettu ja sanavalintoja täsmennetty.

Lisätty kokonainen uusi kappale luvun loppuun.

1.5 Tietojen luottamuksellisuus

Kohdassa tehty muutamia sanavalintojen täsmennyksiä.

Muutettu muun ohella seuraava kohtaa:

Jos välitysliike lähettää sähköpostitse asiakkaan henkilötunnuksen sisältäviä asiakirjoja (kuten ostotarjous tai kauppakirja), tulee [sähköposti lähettää suojatussa yhteydessä tai salattuna Jos sähköpostia ei lähetetä suojatussa yhteydessä eikä salattuna, tulee välitysliikkeen saada asiakkaalta nimenomainen suostumus siihen, että tämän henkilötunnuksen sisältäviä asiakirjoja saa lähettää sähköpostitse.](#)

1.6 Arkistointi

Koko luku kirjoitettu uudestaan sekä tehty lisäyksiä.

1.7 Tietosuoja

Kokonaan uusi luku ohjeessa.

2.3 Markkinointi itsemyyjille

Tarkennettu kohtaa seuraavasti: Tässä yhteydessä kiinnitetään välitysliikkeen huomiota siihen, että sähköisen suoramarkkinointiviestin lähettäminen vaatii tietosuoja-asetuksen mukaan ennalta annetun suostumuksen rekisteröidyltä. Tietosuoja-asioista on kerrottu tarkemmin edellä ohjeen luvussa 1.7.

Muutoin sanavalintoja täsmennetty tarpeellisilta osin.

3.1 Toimeksiantosopimuksen muoto

Seuraava lisäys: Kuten edellä todettiin, on toimeksiantosopimus tehtävä kirjallisesti tai sähköisesti. Välitysliike ei voi mahdollisessa kuluttaja-asiakkaan [sekä yhtiön ja muun tahon, joka ei myy tai hanki kohdetta elinkeinotoimintaansa varten](#), kanssa syntyvässä ristiriitatilanteessa vedota suulliseen sopimukseen.

3.4 Kotimyynti

Seuraavat lisäykset/muutokset: Jos riittäviä tietoja tai peruuttamislomaketta ei ole annettu, kuluttajalla on yhden vuoden ja 14 vuorokauden peruuttamisoikeus [sopimuksen tekemisestä](#). Tällöin kuluttajalla ei myöskään ole maksuvelvollisuutta osittain tai kokonaan suoritetusta palvelusta. Jos välitysliike korjaa puutteen, on toimeksiantajalla 14 vuorokauden peruuttamisoikeus laskettuna oikaisun ajankohdasta.

Kotimyynnistä on kyse myös silloin, kun toimeksiantosopimuksen jatkosta sovitaan kuluttaja-asiakkaan kanssa muualla kuin välitysliikkeen [toimitiloissa](#).

3.7 Toimeksiantajan suorittama toimeksiantosopimuksen purkaminen

Lisätty seuraava:

Jos haitta on olennainen, ei välitysliikkeellä ole oikeutta palkkioon ja/tai korvaukseen.

3.8 Välitysliikkeen oikeus irtisanoa tai purkaa sopimus

Lisätty seuraava:

Lisäksi osapuolilla on oikeus purkaa toimeksiantosopimus, mikäli sen solmimisen jälkeen tulee ilmi uusia tietoja, joiden perusteella kohteen kunto on olennaisesti huonompi kuin toimeksiantosopimusta tehtäessä oli perusteltua olettaa (esim. asunnossa asumisesta voi aiheutua merkittävää terveyshaittaa).

3.9 Välityspalkkio ja muut toimeksiantajan maksettavaksi tulevat kustannukset

Otsikko muutettu ja tietosisältö laajentunut kokonaisuudessaan huomattavasti.

3.10 Jälkipalkkio

Luvussa sanavalintojen muutoksia:

ilmoituskulujen ->markkinointikulujen

Mikäli on näytettävissä, että jälkimmäisen välitysliikkeen kanssa tehty toimeksiantosopimus ei [ole todellinen](#), vaan sopimuksen tarkoituksena on ollut välttää

3.11 Omaan lukuun tehdyt kaupat ja välityspalkkio

2. kappaleeseen lisätty seuraava: Vaikka välitysliikkeellä ei edellä kerrotulla tavalla ole oikeutta välityspalkkioon, voi välitysliike kuitenkin ko. tilanteissa veloittaa toimeksiantosopimuksessa alun perin mahdollisesti sovitut, välityspalkkion lisäksi toimeksiantajalta veloitettavat kustannukset, esimerkiksi markkinointikulut ja asiakirjojen hankkimisesta aiheutuneet kulut.

3.12 Toimeksiantosopimuksen todellisuus

Lisätty sana: Toimeksiantosopimusta ei siis ole tehty **keinotekoisesti** vain välityspalkkion veloittamiseksi.

3.13 Toimeksiantosopimus

"Ostotoimeksiantosopimuksesta"

2. kappaleen sisältö muuttunut (lisätty tarkennuksia ja laajennettu sisältöä).

"Markkinointi"

Viimeinen virke muutettu kuulumaan seuraavasti:

Välitysliike saa tällaisessa tilanteessa kuitenkin olla ilmoittajaan yhteydessä silloin, kun kohde vastaa välitysliikkeellä olevan ostotoimeksiannon kriteerejä, ja yhteydenoton tarkoituksena on kysyä tietoja tätä toimeksiantajaa varten.

"Selonottovelvollisuus"

Ainoastaan sanavalintojen täsmennyksiä.

"Tarjousmenettely"

tarjouksen -> ostotarjouksen

"Kaupanteko"

kaupantekotilaisuuteen -> kaupantekoon

Lisäksi muita pieniä täsmennyksiä.

"Välityspalkkio"

3. kappale muutettu kuulumaan seuraavasti:

Mikäli asunto-osakkeen saantoon kohdistuu yhtiöjärjestyksen mukainen lunastusoikeus, välitysliikkeen on kerrottava toimeksiantajalle ennen ostotarjouksen tekemistä, että tämä on velvollinen maksamaan välityspalkkion ja mahdollisesti muut sopimuksessa

välityspalkkion lisäksi sovitut toimeksiantajan maksettavaksi tulevat kustannukset, vaikka joku lunastaa kaupan kohteen.

”Kaupanteon jälkeen”

Lisätty huoneistotietojärjestelmää koskevat muutokset.

Viimeiseen kappaleeseen on lisätty maksuehtokaappoihin liittyvä täsmennys.

Sisältö laajentunut usean kappaleen verran.

4.2 Asiakkaan tunteminen

Luvun sisältö on laajentunut merkittävästi ja myös täsmennyksiä tehty. Useita uusia kappaleita lisätty.

4.3.2 Hinta-arvio

Täsmennyksiä muutamia sanavalintoihin sekä muita pieniä muutoksia.

Lisätty mm. seuraava: Hyvän välitystavan mukaista ei myöskään ole arvioida kohteen hintaa alemmaksi kuin sen todennäköinen velaton kauppahinta on, siinä tarkoituksessa, että välitysliike saisi nopeammin kohteen myydyksi.

4.3.4 Veroseuraamukset

Seuraava muutos:

Jos verovelvollinen myy sellaisen asunnon, jota hän tai hänen perheensä on omistusaikanaan **ennen luovutusta** käyttänyt **vakituksena asuntonaan** yhtäjaksoisesti vähintään kahden vuoden ajan **asuntonaan**, ei sen myynnistä saatu voitto ole veronalaista tuloa.

Viimeiseen virkkeeseen tehty myös pieni täsmennys.

4.3.6 Stailaus Myytävien asuntojen stailaus ja virtuaaliremontointi sekä -kalustaminen

Koko luvun sisältö muuttunut sekä otsikko vaihdettu. Koskee nyt myös virtuaaliremontointia sekä virtuaalikalustamista.

4.4.2 Kuolinpesä myyjänä

Lisätty seuraava: Katso kuitenkin jäljempänä tässä luvussa mainittua koskien niitä tilanteita, joissa toimeksiantajana olevalle jakamattomalle kuolinpesälle on kiinteistön osalta myönnetty selvennyslainhuuto, tai asunto-osakkeen osalta kuolinpesälle on huoneistotietojärjestelmässä merkitty sähköinen omistajamerkintä tai selvennyslainhuutoa vastaava selvennyskirjaus vainajan omistamaan osakkeeseen.

Maistraatti -> DVV

3. viimeinen sekä viimeinen kappale kokonaan uusi sekä muilta osin lukuun pieniä täsmennyksiä.

4.4.4 Edunvalvontavaltuus

maistraatti -> DVV

4.5 Kohteen avainten säilytys

Lisätty seuraavat kohdat:

Avaimia on syytä säilyttää lukitussa avainten säilytysyksikössä. Avaimet on säilytettävä ja merkittävä (koodattava) siten, että niitä ei voi yhdistää tiettyyn kohteeseen. Avaintunnistukseen ei tule ikinä merkitä esimerkiksi myytävän kohteen osoitetietoja.

Suosittelavaa on, että avainten vastaanottamisessa (välitysliikkeelle) ja palauttamisessa (toimeksiantajalle) käytetään kirjallista kuittausta. Jos välitysliikkeen hallussa on toimeksiantoihin liittyviä avaimia, joita ei ole noudettu tai palautettu, välitysliikkeen tulee pyrkiä aktiivisesti palauttamaan avaimet.

5.2 Selonottovelvollisuus käytännössä

Välityskohteen selvittäminen tapahtuu käytännössä siten, että kysytään tietoja toimeksiantajalta, suoritetaan kohteessa katselmus **paikan päällä** ja hankitaan tarvittavat kohdetta selvittävät asiakirjat ja muut selvitykset sekä tutustutaan niihin. Tämän lisäksi suoritetaan vielä näin saatujen tietojen vertailu.

5.3 Toimeksiantajan haastattelu – selostusliite

Ensimmäiseen ja viimeiseen kappaleeseen täsmennyksiä (sisältö ei muuttunut).

5.4 Katselmus

Lisätty ensimmäiseen kappaleeseen seuraava virke:

Katselmus kuuluu välittäjän selonottovelvollisuuden piiriin. Katselmus tulee suorittaa paikan päällä siitä huolimatta, että toimeksiantosopimus on tehty ja asiakassuhde perustettu etänä. Katselmus tulee suorittaa ennen markkinoinnin aloittamista.

5.5 Asiakirjojen ja selvitysten hankkiminen

Lisätty seuraavat sanat:

Näiden säännösten ja hyvän välitystavan perusteella on muotoutunut käytäntö, jonka mukaan välitysliikkeen on [selonottovelvollisuutensa perusteella](#) hankittava jäljempänä luetellut asiakirjat [ja selvitykset](#). Hankittuihin asiakirjoihin [ja selvityksiin](#) on tutustuttava siinä määrin, että tarvittavat tiedot saadaan selville. Ellei jotakin asiakirjaa [tai selvitystä](#) saada tai se saadaan puutteellisena, tulee tästä kertoa toimeksiantajalle ja myös ostajaehdokkaille.

5.5.1.1 Isännöitsijäntodistus

Lisätty huoneistotietojärjestelmää koskevat lisäykset sekä lisätty myös muita isännöitsijäntodistusta koskevia täsmennyksiä.

5.5.1.2 Osakeluettelotuloste

Luku on kokonaisuudessaan uusi.

5.5.1.3 Osakehuoneistotuloste

Luku on kokonaisuudessaan uusi.

5.5.1.4 Energiatodistus

Lukuun tullut useita uusia lisäyksiä koskien energiatodistusta sekä energialuokan ilmoittamista.

5.5.1.8 Kunnossapitotarveselvitys

Kohta on kokonaisuudessaan uusi.

5.5.1.9 Taloyhtiön tulevat remontit ja arvio niiden kustannuksista

Seuraava muutos 1. virkkeeseen:

Mikäli isännöitsijäntodistuksesta ilmenee, että taloyhtiössä on tehty päätös tai hallitus on ehdottanut korjausta päätetty tai käynnissä oleva korjaus, taikka suunnitteilla oleva, hallituksen ehdottama korjaus taikka lähivuosien aikana tiedossa oleva korjaus- ja perusparannustyö, joka aiheuttaa merkittäviä kustannuksia osakkaalle, välitysliikkeen tulee kertoa näistä ostajaehdokkaalle.

5.5.1.11 PTS-tai vastaava Yhtiössä suoritettujen rakennusten kuntoa koskevat selvitykset tai hallituksen laatima selvitys kunnossapitotarpeesta

Luku on muuttunut kokonaisuudessaan sekä tehty useita lisäyksiä.

5.5.1.14 Selvitys osakkeiden mahdollisesta panttauksesta

Kohta muutettu kuulumaan seuraavasti: Jos osakehuoneistoa käytetään lainan vakuutena ja osakekirja on annettu pantiksi lainanantajalle, välitysliikkeen tulee selvittää pantinhaltija, panttivastuiden määrä ja osakekirjan säilytyspaikka. Nämä voidaan selvittää joko toimeksiantosopimuksen selostusliitteessä (pantinhaltijana olevan pankin nimi ja yhteystiedot, panttivastuiden määrä, osakekirjan säilytyspaikka ja erillisellä osakekirjalla olevan autotallin/varaston/tms. osakekirjan panttaus- ja säilytystiedot) tai tekemällä erillinen panttausselvitys ja valtuutus. Jos osakkeen omistusoikeus perustuu sähköiseen omistajamerkintään, tarkistetaan panttausta koskevat tiedot osakehuoneistotulosteesta. Välitysliikkeen on kaikissa tapauksissa lisäksi varmistettava pantinhaltijalta panttivastuiden määrä sekä millä ehdoilla kaupan kohde on vapautettavissa panttivastuusta.

Jos paperista osakekirjaa ei ole pantattu, välitysliikkeen tulee varmistaa jo toimeksiantosopimusta tehtäessä osakekirjan fyysinen sijainti (onko osakekirja

toimeksiantajan hallussa/pankin tallelokerossa/kadonnut) ja se, että osakekirjaan on tehty tarvittavat siirtomerkinnot.

5.5.1.15 Huoneenvuokrasopimus

Ensimmäiseen kappaleeseen tehty muutamia sanavalintoja koskevia täsmennyksiä.

3. viimeistä kappaletta kokonaan uusia. Nämä kappaleet koskevat vuokralaisten henkilötietojen käsittelyä.

5.5.1.18.1 Pinta-alan selvittäminen

”Asuintilojen ja muiden tilojen pinta-ala”

1.kappaleeseen lisätty ”(Rakennuksen pinta-alat)”

Lisäksi 2. kappaleeseen lisätty seuraava virke:

On syytä huomata, että sellaisissa kiinteistöosakeyhtiöissä ja keskinäisissä kiinteistöosakeyhtiöissä, joissa ei lain tai yhtiöjärjestyksensä perusteella noudateta asunto-osakeyhtiölakia, ei yhtiöjärjestykseen merkittyä huoneiston pinta-alaa ole tarvinnut mitata SFS 5139 standardin mukaisesti edes siinä tapauksessa, että kyseessä on uusi yhtiö.

”Asuintilojen pinta-ala rivitaloissa ja muissa pientaloissa”

2. viimeinen kappale kokonaan uusi. Muilta osin osioon tehty täsmennyksiä/pieniä lisäyksiä.

5.5.1.18.2 Tehdyt muutostyöt

2. kappaleeseen tehty seuraavat lisäykset:

Jos muutoin ilmenee, että kaupan kohteessa on osakkaan tai jonkun muun toimesta tehty muutostöitä, tulee selvittää kuka työn on tehnyt, onko niistä ilmoitettu yhtiölle ja onko niihin haettu ja saatu tarvittavat luvat. Välitysliikkeen on tällöin selvítettävä toimeksiantajalta tarkemmin, miltä osin muutostöitä on tehty ja onko tilat uusittu kokonaan vai osittain. [Myös lopputarkastuksen tekeminen \(hyväksytysti\) tulee selvittää.](#)

5.5.1.18.3 Pienet asunto-osakeyhtiöt

Kappaleisiin 1. ja 2. pieniä täsmennyksiä.

Muilta osin kohta on kokonaisuudessaan uusi.

5.5.2.1 Lainhuutotodistus tai mahdollinen muu...

Viimeinen virke muutettu seuraavasti:

Mikäli toimeksiantajan omistusoikeus ei ilmene lainhuutotodistuksesta, tulee välitysliikkeen tulee hankkia selvitys myyjän omistusoikeudesta kehottaa toimeksiantajaa hakemaan lainhuutoa ennen myynnin aloittamista.

5.5.2.2 Kiinteistörekisteriote

3. kappaleeseen tullut kaksi selventävää muutosta sanavalintoihin.

5.5.2.10 Energiatodistus, jos se vaaditaan

Luvun sisältö on laajentunut. Lisätty ohjeita mm. liittyen rakennuksen energialuokan merkitsemiseen.

5.5.2.11 Öljysäiliön tarkastuspöytäkirja

Kahteen ensimmäiseen virkkeeseen tehty täsmentäviä sanavalintamuutoksia.

Lisätty virke:

Tarkastuspöytäkirjasta välitysliikkeen tulee varmistaa säiliölle annettu kuntoluokitus, jonka mukaan seuraava määräaikaistarkastus ja tarvittavat toimenpiteet (esim. määräys poistaa säiliö heti käytöstä) määräytyvät. Mikäli tarkastuspöytäkirjaa ei saada toimeksiantajalta, se tulee hankkia paikkakunnan pelastusviranomaiselta.

5.5.2.13 Jätevesijärjestelmän suunnitelma, selvity...

Lisätty seuraava sekä poistettu viimeinen virke:

Erityisesti tulee kiinnittää huomiota siihen, onko kiinteistön jätevesijärjestelmä voimassa olevien säännösten mukainen. Välitysliike voi saada tiedon edellä mainitusta myyjältä ja tarvittaessa tarkistaa asian kunnan ympäristönsuojeluviranomaiselta. Erityisesti

huomiota tulee kiinnittää siihen, sijaitseeko ko. kiinteistö vedenhankinnan pohjavesialueella tai enintään 100 metrin päässä vesistön tai meren keskiveden mukaisesta rantaviivasta taikka muualla (kuin edellä mainituilla alueilla). Välitysliikkeen tulee ottaa huomioon myös mahdolliset ikäperusteiset poikkeamat jätevesien perustason puhdistusvaatimuksesta. Välitysliikkeen on tarkistettava saostuskaivon ja imeytyskentän sijainti sekä se, että ne sijaitsevat myytävän kiinteistön alueella.

Suomen ympäristökeskus SYKE on tuottanut viitteellisen 100 metrin vyöhykkeen Manner-Suomen vesistöille ja merenrannoille. Aineisto on kuntien viranomaisten apuna hajajätevesisäädösten siirtymäaikoihin liittyvän aluemäärittelyn tekemisessä, sekä myös muiden tiedontarvitsijoiden käytettävissä. Aineisto on ilmainen. Karttapalveluun on yhdistetty myös luokitellut pohjavesialueet. Paikkatietoaineiston käyttö rakennuksen etäisyyteen rannasta antaa suuntaa-antavan tuloksen ja siihen liittyy merkittävää paikallista epävarmuutta.

5.5.2.14 Mahdollinen hallinnanjakosopimus/yhteisjärjestelysopimus

Mikäli kaupan kohteena on kiinteistön määräosa, välitysliikkeen tulee tarkistaa toimeksiantajalta ja rasiustodistuksesta, ovatko kiinteistön yhteisomistajat tehneet keskinäisen sopimuksen kiinteistön hallinnan jakamisesta maa-alueen ja sillä sijaitsevien rakennusten käytöstä ja hallinnoinnista taikka yhteisjärjestelyistä. Mikäli kohteesta on tehty tällaisia sopimuksia, tulee välitysliikkeen hankkia ne ja tutustua niihin. Välitysliikkeen tulee kertoa sopimuksista, niiden merkityksestä sekä niiden mahdollisesta kirjaamisesta kaupan osapuolille.

5.5.2.17 Panttausta koskevat tiedot

Luvun sisältö täsmennytyt kokonaisuudessaan ja laajentunut.

5.5.2.19 Vesijätö

Lisätty seuraava:

Ostajalle on kerrottava selkeästi, että vesijätöalue ei ole vesijätöön rajoittuvan maa-alueen haltijan omistuksessa eikä kuulu kauppaan. Ostajalle on kerrottava lisäksi siitä, että hän voi vesijätöön rajoittuvan kiinteistön omistajana hakea vesijätön lunastusta kiinteistöön. Toimituksessa päätetään muun muassa siitä, onko lunastamiselle laissa säädetyt perusteet ja ratkaistaan vesijätöalueesta maksettava lunastuskorvaus.

5.5.2.20 Asuinrakennusten pinta-ala

Lisätty 1. kappaleeseen "(Rakennuksen pinta-ala)"

Lisätty seuraava kohta ja muilta osin lukuun tehty vain täsmennyksiä/pieniä lisäyksiä:

Huomattava on, että edellä kerrotulla jaottelulla asuintiloihin ja muihin tiloihin ei ole yhteyttä tontin rakennusoikeuden ja rakennuksen kerrosalan määrittelyssä käytettävään pääasiallisen käyttötarkoituksen määrittelyyn.

5.5.2.21 Kulkuyhteys kiinteistölle

Tehty seuraava lisäys:

Välitysliikkeen on myös selvitettävä, perustuuko oikeus kulkuyhteyteen rasitteeseen vai johonkin sopimukseen/[suostumukseen](#).

5.5.2.23 Valtion etuosto-oikeus

Luku on kokonaisuudessaan uusi.

5.5.2.24 EU- ja ETA-alueen ulkopuolisia koskeva lupamenettely

Luku on kokonaisuudessaan uusi.

5.5.2.25 Lisätietoja antavat tahot

maistraatti -> DVV

5.5.2.26 Kaupan kohteena maanpohja ja urakkasopimus

1.kappaleeseen tehty sanavalintamuutoksia täsmentämistarkoituksessa.

5.5.5 Asbestikartoitus

Muutettu vuosiluku seuraavasti:

1995 -> 1994

6. KOHTEEN MARKKINOINTI

Lisätty seuraava kappale:

Lisäksi välitysliikkeen tulee markkinoinnissaan huomioida myös kuluttajansuojalain säännökset. Kuluttajansuojalain mukaan markkinoinnissa ei saa antaa *totuudenvastaisia tai harhaanjohtavia tietoja*, jos tiedot ovat omiaan johtamaan siihen, että kuluttaja tekee ostopäätöksen tai muun kulutushyödykkeeseen liittyvän päätöksen, jota hän ei ilman annettuja tietoja olisi tehnyt. Markkinoinnin voidaan katsoa olevan virheellistä ja harhaanjohtavaa esimerkiksi silloin, jos välitysliike ilmoittaa asuinpinta-alan suurempana kuin kohteen todellinen asuintilojen pinta-ala on. Myös se, että välitysliike korostaakseen kiinteistöllä sijaitsevan asuinrakennuksen kokonaispinta-alaa ilmoittaa asunnon myynti-ilmoituksen otsikossa vain kokonaispinta-alan, on harhaanjohtavaa. Samoin se, että otsikossa ilmoitetun kiinteistöllä sijaitsevan asuinrakennuksen asuinpinta-alan lisäksi ilmoitettuun kokonaispinta-alaan (esimerkiksi "Asuinpinta-ala 110 m² / Kokonaispinta-ala 235 m²") on laskettu mukaan ko. kiinteistöllä sijaitsevien muiden (erillisten) rakennusten kokonaispinta-aloja (esimerkiksi kiinteistöllä sijaitseva erillinen talousrakennus, venevaja, puuliiteri, jätekatos). Markkinoinnin voidaan katsoa olevan totuudenvastaista ja harhaanjohtavaa lisäksi esimerkiksi silloin, kun markkinoinnissa ilmoitetut rakennuksen ja/tai rakennuksen huoneiden/tilojen käyttötarkoitukset eivät vastaa rakennuslupa-asiakirjoissa määriteltyjä ko. tilojen käyttötarkoituksia.

6.1 Ilmoittelu

Lisätty 3. kappaleen loppuun seuraava:

Hyvän välitystavan mukaista ei myöskään ole, että kohteesta solmitaan peräkkäisiä lyhyitä määräaikaisia toimeksiantosopimuksia siinä tarkoituksessa, että kohde nousee portaaleissa uudeksi kohteeksi aina tehtäessä uusi määräaikainen toimeksiantosopimus.

6.1.2 Esitteen tiedot

3. kappaleeseen lisätty täsmentävä esimerkki.

6.2.2 Esitteen antaminen tiedoksi toimeksiantajalle

Esite ja sen muutokset on syytä **tulee** hyväksyttää toimeksiantajalla.

6.3 Esittely

toimistossa -> **toimitiloissa**

6.3.1 Esittelyssä esillä olevat asiakirja

2. kappaleeseen seuraavaa lisäys: Välitysliike ei saa automaattisesti antaa isännöitsijäntodistusta **liitteineen** esittelyssä kaikille kävijöille, vaan ainoastaan ostotarjouksen tekemistä harkitseville. Sama koskee näiden antamista sähköpostitse.

Lisäksi tehty osakehuoneisto- sekä osakeluettelotulostetta koskevat lisäykset.

6.3.3 Kaupat ainoastaan videoesittelyn perusteella

Luku on ohjeistuksessa kokonaan uusi.

7.1 Tiedonantovelvollisuus ostajalle

kuolintapauksesta -> **kuolemantapauksesta**

Tehty huoneistotietojärjestelmää koskevat lisäykset.

Lisätty huoneenvuokrasopimuksen henkilötietojen käsittelyä koskeva kohta.

Lisätty EU- ja ETA-alueen ulkopuolisia ostajia koskevat kohta.

Lisätty valtion etuosto-oikeutta koskeva kohta.

Myös muita pieniä tarkentavia muutoksia.

7.2 Tiedonantovelvollisuus myyjälle

~~hoidon~~ -> hoitamisen

Tehty seuraava lisäys:

Välitysliikkeen on kerrottava myyjälle viimeistään ostotarjousvaiheessa EU- ja ETA-alueen ulkopuolisia koskevasta lupamenettelystä, mikäli luvan tarve on olemassa. Lisäksi ostotarjouksessa tulee olla maininta lupamenettelystä, mikäli luvan tarve on olemassa. Katso tarkemmin edeltä luvusta 7.1.

8.1 Yleistä tarjousmenettelystä

Täsmennetty asiakirjojen esittelyä tarjouksentekijöille seuraavasti: Ennen ostotarjouksen tekemistä tarjouksentekijöille esitetyt asiakirjat on perusteltua yksilöidä ostotarjouksessa esimerkiksi päivämäärän avulla. Asiakirjojen yksilöinnillä ehkäistään mahdollisia erimielisyyksiä kaupan osapuolten välillä. Yksilöinnillä parannetaan myös välitysliikkeen oikeusturvaa liittyen muuan muassa siihen, että tällä on ollut ajantasaiset asiakirjat koko välitystehtävän suorittamisen ajan.

4. kappaleessa täsmennetty sanavalintoja.

8.1.1 Asunto-osakkeen ostotarjous

Täsmennetty viimeinen virke seuraavasti:

Asuntokauppalaissa on säännökset ostotarjouksesta, jossa ostotarjouksen tehnyt on tarjouksensa vakuudeksi maksanut myyjälle sovitun rahasumman (käsiraha) sekä ostotarjouksesta, jossa tarjouksen tehnyt on tarjouksensa vakuudeksi sitoutunut ennalta määrätyn korvauksen suorittamiseen sen varalta, että hän vetäytyy kaupasta (vakiokorvaus).

8.2.1 Yleistä

Muutettu 1. kappaleen kaksi ensimmäistä virkettä kuulumaan seuraavasti:

Välityslain mukaan vastaanottaessaan ostotarjouksen välityskohteesta saa välitysliike ottaa tarjouksen tekijältä toimeksiantajan lukuun käsirahan, jos tästä on toimeksiantosopimuksessa sovittu. Sen jälkeen, kun välitysliike on vastaanottanut käsirahan, välitysliike ei saa ottaa keneltäkään muulta tarjousta (käsirahallista tai käsirahatonta) tai käsirahaa, ennen kuin tämä käsiraha on palautettu tarjouksen tekijälle tai kun on käynyt selväksi, että käsiraha jää toimeksiantajan hyväksi.

Muilta osin muutettu hieman sanajärjestystä ja täsmennetty sanavalintoja.

8.2.2.3 Käsirahaton ostotarjous hyväksytty, kun uusi ostotarjous tulee

1.kappaleen kaksi viimeistä virkettä muutettu kuulumaan seuraavasti:

Jos kohteesta kuitenkin olisi tulossa uusi ostotarjous, tulee välitysliikkeen kertoa asiasta toimeksiantajalle. Tällöin välitysliikkeen tulee myös kertoa toimeksiantajalle jo tehdyn sitovan sopimuksen merkityksestä sekä sopimuksen rikkomisen seuraamuksista.

8.2.2.4 Myyjä tehnyt vastatarjouksen, kun uusi tarjous tulee

Viimeinen kappale muutettu kuulumaan seuraavasti: Myyjä voi kuitenkin tehdä vastatarjouksensa ehdollisena ja pidättää itsellään oikeuden jatkaa kohteen [markkinointia](#) ja hyväksyä muun ostotarjouksen. Tällöin välitysliike saa [jatkaa kohteen markkinointia](#) ja ottaa vastaan uuden ostotarjouksen. (ks. lisää 8.2.4).

myyntiä ->markkinointia

8.2.3.3 Käsirahallinen tai käsirahaton ostotarjous hyväksytty, kun tulee uusi tarjous

1.kappaleessa ja 2. kappaleessa muutettu sanajärjestystä sekä tehty täsmennyksiä.

1.kappaleen loppuun lisätty seuraava virke:

Silloin, jos hyväksytyn tarjouksen vakuudeksi on maksettu käsiraha, ei uutta tarjousta välityslain mukaan kuitenkaan voida ottaa vastaan, ennen kuin tämä käsiraha on palautettu tarjouksen tekijälle tai kun on käynyt selväksi, että käsiraha jää toimeksiantajan hyväksi (ks. luku 8.2.1).

8.2.3.4 Myyjä tehnyt vastatarjouksen, kun tulee uusi tarjous

myyntiä -> markkinointia

Muutoin pieniä täsmennyksiä.

8.2.3.5 Tilanteet, joissa on tehty maakaaren määrämuotoinen esisopimus

Muutettu kuulumaan lause seuraavasti: Jos kohteesta kuitenkin olisi tulossa uusi ostotarjous, tulee välitysliikkeen kertoa asiasta toimeksiantajalle.

8.2.4 Ehdollisen tarjouksen ehdollinen hyväksyntä

Tehty pieniä muutoksia ja täsmennyksiä luvun sanavalintoihin esim. myyntiä -> markkinointia.

9.1.1 Kaupantekoon valmistuminen

Väliotsikko muutettu ”Kaupantekoajasta- ja tavasta sopiminen”

Lisätty mm. seuraava lause: Välitysliikkeen tulee kaupantekoajankohdasta sovittaessa huomioida erityisesti myös kaupantekotilaisuudessa tarvittavien paperisten osakekirjojen toimitusaika (kuinka kauan aikaisemmin osakekirja tulee vakuuspankilta tilata kaupantekotilaisuuteen ja montako päivää osakekirjan saapuminen postitse kestää realistisesti arvioiden).

Väliotsikko muutettu ”Kaupantekoa varten tarvittavat asiakirjat”

Pieniä sanavalintamuutoksia, esim. kaupantekotilaisuutta -> kaupantekoa.

”Vuokrattu kohde”

Mikäli myyntitoimeksiannon kohteena oleva huoneisto tai kiinteistö on vuokrattu, tulee välitysliikkeen varmistaa toimeksiantajalta alkuperäisen vuokrasopimuksen sijainti ja muistuttaa myyjää tuomaan se kaupantekotilaisuuteen tai [muuten huolehtia, että se toimitetaan ostajalle](#).

9.1.2 Kaupantekoon valmistautuminen asunto-osakkeen kaupassa

Lisätty osakehuoneistotulostetta koskeva kohta.

Lisätty osakeluettelotulostetta koskeva kohta.

Tehty huoneistotietojärjestelmää koskevia lisäyksiä.

Laajennettu sisältöä ”Osakekirjan sijainnin varmistaminen” väliotsikon alta.

Muilta osin lukuun tehty pieniä muutoksia sanajärjestyksiin/sanavalintoihin.

9.1.3 Kaupantekoon valmistautuminen kiinteistön kaupassa

”Panttikirjojen sijainti”

Muutettu sisältö kuulumaan seuraavasti:

Välitysliikkeen on hyvissä ajoin ennen kaupantekoa varmistettava, että kirjalliset panttikirjat ovat saatavilla kaupantekotilaisuuteen tai tehtäessä kauppa sähköisesti Kiinteistöväihdännän palvelussa (KVP) että panttikirjat ovat siirrettävissä osapuolten sopimalla tavalla ostajalle tai ostajan määräämälle taholle. Panttikirjojen tulee olla käytettävissä ja luovutettavissa ostajalle sovittuna ajankohtana siten, että hyväksytyyn ostotarjouksen mukainen kauppasopimus voidaan allekirjoittaa osapuolten sopimana ajankohtana. Panttikirjojen hankkiminen kaupantekotilaisuuteen ja sen varmistaminen, että panttikirjat tosiasiallisesti myös saapuvat ko. tilaisuuteen, kuuluu välitysliikkeen tehtäviin.

”Kaupanvahvistaja”

Ensimmäisen virkkeen sanavalintoja täsmennetty.

Lisätty seuraava virke: Maanmittauslaitoksen Kiinteistövaihdannan palvelussa (KVP) luovutukset tehdään ilman kaupanvahvistajaa.

9.2 Kaupankirjan laatiminen

Tehty sähköistä asuntokauppaa koskevat lisäykset.

Tehty EU- ja ETA-alueen ulkopuolisia ostajia koskevat lisäykset.

Tehty valtion etuosto-oikeutta koskevat lisäykset.

9.3 Kaupanteko ~~Kaupantekotilaisuus~~

9.3.1 Yleistä kaupanteosta ~~kaupantekotilaisuudesta~~

Lisätty viittaus asiakkaan tuntemista koskevaan lukuun.

Tehty sähköistä kauppaa koskevat lisäykset.

9.3.1.1 Välittäjä ja valtuutettuna toimiminen

Luku on kokonaisuudessaan uusi ohjeistuksessa.

9.3.2 Asunto-osakkeen kaupanteko ~~kaupantekotilaisuus~~

Tehty huoneistotietojärjestelmää koskevat lisäykset.

Laajennettu sisältöä varainsiirtoveron maksamisen osalta, esim. ensi asunnon ostajan varainsiirtoveron vapauden edellytykset.

9.3.3 Kiinteistön ja vuokraoikeuden rakennuksineen kaupanteko ~~kaupantekotilaisuus~~

Sisältöä täsmennetty ja laajennettu kokonaisuudessaan, mm. varainsiirtoveron maksaminen, lainhuudon hakeminen.

9.3.3.1 Sähköisten panttikirjojen siirto

Virkkeiden sanajärjestystä muutettu sekä sanavalintoja täsmennetty.

”Sähköisen panttikirjan haltijana on myyjä (tai muu yksityishenkilö) ja kauppa tehdään sähköisesti”

Seuraavat lisäykset: Jos sähköiset panttikirjat eivät ole pankin hallussa ja kauppa tehdään sähköisesti, myyjä liittää kauppakirjaan sähköisten panttikirjojen siirtämistä koskevan sähköisen ehdollisen hakemuksen (KVP:ssä sitoumus), **jossa todetaan myyjän siirtävän sähköiset panttikirjat ostajan/ostajan pankin nimiin välittömästi, kun kaupan osapuolet ovat allekirjoittaneet kauppakirjan ja kauppahinta on kokonaisuudessaan maksettu sopimuksen mukaan myyjän/myyjän pankin erikseen ilmoittamalle tilille.** Ehdollinen hakemus **muuttuu sähköisessä kiinteistökaupassa (KVP) automaattisesti sähköisten panttikirjojen siirtämistä ostajan/ostajan pankin nimiin koskevaksi hakemukseksi, kun myyjä ja ostaja ovat allekirjoittaneet kauppakirjan**

Luvun loppu osaan tehty muutamia pieniä lisäyksiä, esim. panttikirjat ->sähköiset panttikirjat.

9.3.4 Muuta huomioitavaa

Lisätty seuraavat virkkeet:

Sähköisessä asuntokaupassa toimeksiantaja saa kuitin suoritetusta välityspalkkiosta pankistaan.

Vuokratun myyntikohteen osalta välitysliikkeen tulee valvoa, että vuokrasopimuksen ehtojen täyttämisen vakuudeksi mahdollisesti annettu vuokravakuus siirretään ostajalle kauppakirjan ehtojen mukaisesti. Välitysliikkeen on huolehdittava myös siitä, että ostaja saa alkuperäisen vuokrasopimuksen. Välitysliikkeen tulee muistuttaa myyjää siitä, että hän ilmoittaa vuokralaiselle vuokrakohteen myymisestä. Ostajaa tulee muistuttaa siitä, että hän ilmoittaa vuokralaiselle, millä perusteella hänestä on tullut vuokratun kohteen uusi omistaja, yhteystietonsa ja vuokranmaksutilin.

9.4.1 Kaupanteon jälkeiset toimet maksuehtokaupoissa

Otsikko muutettu.

Luku sisältö siirretty muualta tähän kohtaa ohjeistusta.

<p>9.4.2 Kaupanteon jälkeiset toimet asunto-osakkeen kaupasta</p> <p>Otsikko muutettu.</p> <p>Tehty huoneistotietojärjestelmää koskevat lisäykset.</p>
<p>9.4.3 Lunastuslauseke</p> <p>Tehty huoneistotietojärjestelmää koskevat lisäykset.</p> <p>Tehty lisäys varainsiirtoveron palauttamisesta lunastustilanteissa.</p>
<p>9.4.4 Kauppaa koskevat reklamaatiotilanteet</p> <p>Lisätty ensimmäinen kappale: Jos asiakas reklamoi välitysliikkeelle sen toiminnasta tai välitystehtävän hoitamisesta, tulee välitysliikkeen vahvistaa vastaanottaneensa reklamaation sekä vastata siihen asianmukaisesti.</p>
<p>10. Ohjeen päivitys</p> <p>Poistettu huomio koskien huoneistotietojärjestelmää käsittelevän osion puuttumisesta.</p> <p>Lisätty seuraava:</p> <p>Ohjeen päivittämisessä on otettu huomioon myös Aluehallintoviraston vuoden aikana esittämät muutosehdotukset.</p> <p>Päivitetty ohjeen päivittämiseen osallistuneet henkilöiden nimet.</p>

[Päivityksen ajankohta 2.10.2019](#)

Päivitetty osiot ja päivityksen sisältö

<p>1.4. Rahanpesun ja terrorismin rahoittamisen estäminen</p> <p>Keskusliiton laki- ja lausuntovaliokunta julkaisi syyskuussa 2019 päivitetyn ohjeen rahanpesun ja terrorismin rahoittamisen estämisestä välitysalalle. Lisäksi aluehallintovirasto julkaisi heinäkuussa 2019 aiheesta kaikille toimialoille suunnatun yleisohjeen sekä välitysalalle suunnatun alakohtaisen liitteen.</p>
<p>3.1. Toimeksiantosopimuksen muoto</p> <p>Neljännän kappaleen loppuun on päivitetty, että sähköinen toimeksiantosopimus voidaan allekirjoittaa esimerkiksi vahvalla sähköisellä tunnistusvälineellä (ennen TUPAS-tunnisteet).</p>
<p>4.4.2. Kuolinpesä myyjänä</p>

<p>Kohtaan on lisätty täsmennyksenä: Todettakoon, että paperiseen osakekirjaan ei tehdä siirtomerkintää vainajalta kuolinpesälle.</p>
<p>4.4.3. Edunvalvonta Kohtaan on lisätty muistutuksena, että jos kuolinpesässä tai muutoin myyjäpuolella on alaikäinen tai edunvalvonnassa oleva henkilö, tulee välitysliikkeen huomioida myös lupaprosessin kesto.</p>
<p>4.5. Kohteen avainten säilytys Kohtaan on lisätty: Jos toimeksiantajalla on avainten luovuttamisen suhteen erityisiä toivomuksia tai vaatimuksia, asiasta on syytä sopia kirjallisesti toimeksiantosopimusta tehtäessä.</p>
<p>5.5.1.6. Taloyhtiön tulevat remontit ja arvio niiden kustannuksista Kohtaan on täsmennetty, että kyseessä on nimenomaan isännöitsijän arvio kustannuksista: Ostajaehdokkaalle tulee ilmoittaa myös tieto korjauksen toteuttamisajankohdasta, isännöitsijän arvio kokonaiskustannuksesta sekä isännöitsijän arvio huoneistokohtaisista kustannuksista.</p>
<p>5.5.1.11. Selvitys osakkeiden mahdollisesta panttauksesta Länsi- ja Sisä-Suomen aluehallintoviraston 29.1.2019 antaman päätöksen (LSSAVI/3785/2018) vuoksi kohtaa on täsmennetty: Jos osakekirja on pantattu, välitysliikkeen tulee selvittää pantinhaltija ja panttivastuiden määrä. Nämä voidaan selvittää joko toimeksiantosopimuksen selostusliitteessä tai täyttämällä erillinen panttausselvityslomake. Välitysliikkeen on lisäksi varmistettava pantinhaltijalta panttivastuiden määrä sekä millä ehdoilla osakekirja on vapautettavissa panttivastuusta.</p> <p>Lisäksi kohtaa on täsmennetty: Jos paperista osakekirjaa ei ole pantattu, välitysliikkeen tulee varmistua siitä, että osakekirja on toimeksiantajan hallussa ja tarvittavat siirtomerkinnät on tehty.</p>
<p>5.5.2.10. Energiatodistus, jos se vaaditaan Koska välitysliikkeen on tarvittaessa pystyttävä osoittamaan, että se on täyttänyt velvollisuutensa, kohtaan on lisätty: Välitysliikkeen on pystyttävä osoittamaan, että energiatodistuksen puuttumisesta ja sen merkityksestä on kerrottu kaupan osapuolille. Tämä voi tapahtua esimerkiksi antamalla erillinen asiakirja kaupan osapuolille, jossa asiasta kerrotaan.</p> <p>→Keskusliiton laki- ja lausuntovaliokunta laatii syksyn 2019 aikana malliehdot välitysliikkeille.</p>
<p>5.5.2.24. Kaupan kohteena maapohja ja urakkasopimus Kohtaa on laajennettu.</p>
<p>5.5.6. Valokuvaaminen ja videokuvaaminen Otsikkoon ja tekstiin on täsmennetty, että kohta koskee valokuvaaminen lisäksi myös videokuvaamista.</p>

Lisäksi kohtaan on lisätty: Dronella tai vastaavalla kuvattaessa on noudatettava voimassa olevaa sääntelyä ja ohjeita (kts. www.droneinfo.fi).

6.3.1. Esittelyssä esillä olevat asiakirjat

Selvyyden vuoksi kohtaan on lisätty: Asuntomarkkinointiasetus ei edellytä lainhuutodistuksen, rasiustodistuksen tai kiinteistörekisteriotteen saatavilla oloa esittelyssä, mutta niiden mukanaolo on yleensä tarkoituksenmukaista. Välitysliike ei saa automaattisesti antaa näitä asiakirjoja esittelyssä kaikille kävijöille, vaan ainoastaan ostotarjouksen tekemistä harkitseville. Sama koskee niiden antamista sähköpostitse.

7.1. Tiedonantovelvollisuus ostajalle

Kohtaan on lisätty: Välitysliike ei saa peittää mitään tarjouksen tekemistä harkitsevalle esitettävää asiakirjaa miltään osin.

9.1.2. Kaupantekoon valmistautuminen asunto-osakkeen kaupassa

Osakekirjan sijainnin varmistamiseen liittyen kohtaan on täsmennetty: Välitysliikkeen on hyvissä ajoin ennen kaupantekoa varmistettava, [että osakekirja on saatavilla kaupantekotilaisuuteen.](#)

Varainsiirtoveron maksamiseen ja ilmoittamiseen liittyvien marraskuun 2019 muutosten vuoksi osiota on muokattu: Asunto-osakkeen luovutuksesta on suoritettava 2 % varainsiirtovero. Välitysliikkeen on laskettava oikea varainsiirtoveron määrä. ~~ja huolehdittava varainsiirtoverolomakkeen täyttämisestä ja varmistauduttava sen suorittamisesta.~~ Välitysliikkeen on hyvissä ajoin ennen kaupantekoa selvitettävä ostajakohtainen varainsiirtoveron viitenumero. Jos ulkomaalainen ostaja ei ole Verohallinnon rekisterissä, täytyy ostajan rekisteröityä asiakkaaksi Verohallintoon ennen kauppaa.

9.3.2. Asunto-osakkeen kaupantekotilaisuus

Varainsiirtoveron maksamiseen ja ilmoittamiseen liittyvien marraskuun 2019 muutosten vuoksi osiota on muokattu:

Välitysliikkeen on asunto-osakkeen kaupan yhteydessä varmistettava, että jokainen ostaja suorittaa [omalta osaltaan](#) varainsiirtoveron (käytetty asunto). [Kaupanteon jälkeen välitysliikkeen on tehtävä varainsiirtoveroilmoitus jokaisen ostajan osalta erikseen.](#) ~~Välitysliikkeen on huolehdittava, että varainsiirtoveroilmoituksessa on tarvittavat allekirjoitukset.~~

Muissa asunto-osaketta koskevissa tilanteissa (rakentamisvaiheen kauppa, uuden asunnon kauppa) varainsiirtovero on maksettava kahden kuukauden kuluttua omistusoikeuden siirtymisestä, vaikka kauppa tehtäisiinkin välitysliikkeen välityksin. Välitysliikkeen on tällöin huolehdittava siitä, että ~~ostaja saa esitetyt tilisiirtolomakkeen, varainsiirtoveron ilmoituslomakkeen sekä ohjeet varainsiirtoveron suorittamisesta.~~ ostajalle annetaan ohjeet varainsiirtoveron suorittamisesta ja ilmoittamisesta.

Välitysliikkeen ei tarvitse huolehtia varainsiirtoveron perimisestä tilanteessa, jossa ostaja on ensiasunnon ostaja. ~~Tämä edellyttää, että ostaja vahvistaa allekirjoituksellaan lomakkeella "Ilmoitus varainsiirtoverosta" ensiasunnon ostajan selvityksen verovapauden edellytyksistä. Lomakkeella ostajan tulee ilmoittaa, ettei ole~~

~~aikaisemmin omistanut vähintään puolta asuinrakennuksesta tai asuinhuoneiston hallintaan oikeuttavista osakkeista tai osuuksista ja että hän ilmoittaa ryhtyvänsä käyttämään ostettua asuntoa vakituksena asuntonaan kuuden kuukauden kuluessa kaupanteosta. Välittäjän tulee myös varmistaa, että ostaja on kauppakirjan allekirjoitushetkellä täyttänyt 18 vuotta, mutta ei vielä 40 vuotta, ja että ostaja ostaa ko. huoneistosta vähintään 50 %. Tämä edellyttää, että ostaja antaa luovutus sopimuksen tekemisen yhteydessä selvityksen verovapauden edellytyksistä.~~

→ Kappaleessa mainittu Verohallinnon paperinen lomake ”ilmoitus varainsiirtoverosta” poistuu, jonka vuoksi tätä lomaketta ei voi enää marraskuusta 2019 lähtien käyttää. Käytäntö verovapauden edellytyksiä koskevan selvityksen antamiseen täsmentyy, kun Verohallinto julkaisee päivityksen varainsiirtoverotuksen yhtenäistämisoheesta.

9.3.3. Kiinteistön ja vuokraoikeuden rakennuksineen kaupantekotilaisuus

Marraskuusta 2019 lukien myös kiinteistön kaupasta on annettava varainsiirtoveroilmoitus (ilmoituksen antaminen ei kuitenkaan lain mukaan ole välittäjän velvollisuus, vaan ilmoituksen antaa ostaja itse joko OmaVerossa tai paperilomakkeella). Muutoksen vuoksi osiota on täsmennetty: Välitysliikkeen tulee antaa ostajalle ohjeet varainsiirtoveron suorittamisesta sekä ilmoittamisesta (tieto siitä, miten, milloin ja minkä suuruusena vero on suoritettava sekä miten ilmoitus tehdään). Lisäksi on annettava ohjeet kirjaamisvelvollisuudesta ja kerrottava sen laiminlyönnin seuraamuksena olevasta varainsiirtoveron korotuksesta (ellei ostajan pankki ilmoita hoitavansa sitä). Välitysliikkeen ei tarvitse huolehtia siitä, että ostaja suorittaa kaupan kohteena olevasta kiinteistöstä ja vuokraoikeudesta rakennuksineen 4 %:n suuruisen varainsiirtoveron. ~~Kirjaamisvelvollisuuden alaisen vuokraoikeuden osalta välitysliikkeen on muistutettava ostajaa erityisen oikeuden kirjaamisesta sekä varainsiirtoveron maksun ajankohdasta.~~

Lisäksi kohtaan on päivitetty: Jos kiinteistön aikaisempi omistaja tai vuokraoikeuden haltija on laiminlyönyt lainhuudon tai erityisen oikeuden kirjaamisen hakemisen, välitysliikkeen on kerrottava ostajalle hänen velvollisuudestaan suorittaa vero viivästyskorotuksineen (lainhuuto- tai kirjaamishakemuksen tekemistä edeltäneiden ~~40~~ **3** vuoden aikana tehtyjen luovutusten osalta).

HUOM! Huoneistotietojärjestelmästä johtuvia muutoksia ei ole huomioitu vielä tässä päivityksessä. Ohjetta tullaan päivittämään, kun tulkinat ja käytännöt ovat vakiintuneet.

Päivityksen ajankohta 10.10.2018

Päivitettyt osiot ja päivityksen sisältö

3.13. Ostotoimeksiantosopimus

Osion loppuun on lisätty kohta ”Kaupanteon jälkeen”.

4.4.1. Puolison suostumus

Kohtaa on täsmennetty ja kappaleita yhdistetty.

4.4.2. Kuolinpesä myyjänä

Ensimmäistä kappaletta on täsmennetty seuraavasti:

Jos myyjänä on jakamaton kuolinpesä, on perittävästä hankittava perukirja, jota ei ole peitetty. Lisäksi vaaditaan katkeamaton sukuselvitys 15 ikävuodesta kuolinhetkeen asti (myös kuolleista osakkaista) sekä perillisistä virkatodistukset. Sukuselvityksellä tarkoitetaan sukuselvitysmuotoista virkatodistusta vainajasta. Tarkoituksena on selvittää kaikki osakkaat. Jos kuolinpesän osakas on kuollut, tulee myös kuolleesta osakkaasta hankkia perukirja ja sukuselvitys. Kohteen myyntiä ei ole syytä aloittaa ennen perunkirjoituksen toimittamista. Mikäli vainajan virkatodistuksesta ilmenee, että aviopuolisot ovat olleet eri rekisterissä avioliiton aikana, tulee puoliosostakin hankkia sukuselvitys.

Lisäksi kohtaan on lisätty ohjeistusta liittyen tilanteeseen, jossa käräjäoikeus on määrännyt kuolinpesään pesänselvittäjän (neljäs kappale).

5.5.1.6. Taloyhtiön tulevat remontit ja arvio niiden kustannuksista

Kohta on uusi.

5.5.1.13. Suorituskyvyttömyysvakuus käytetyn asunnon kaupassa

Kohta on uusi.

5.5.1.15.1. Pinta-alan selvittäminen

RakMK G1 on kumottu ja asiasta säädetään nykyään asuin-, majoitus- ja työtiloista annetussa ympäristöministeriön asetuksessa.

5.5.1.15.5. Suuret taloyhtiölainat

Kohta on uusi.

5.5.1.15.6. Valinnainen vuokratontti

Kohta on uusi.

5.5.2.14. Mahdollinen hallinnanjakosopimus/yhteisjärjestelysopimus

Kohtaan on lisätty maininta yhteisjärjestelysopimuksista.

5.5.2.16. Muut sopimukset

Kohtaa on täsmennetty: Tällainen sopimus voi olla esimerkiksi kunnan kanssa tehty maankäyttösopimus.

5.5.2.17. Panttausta koskevat tiedot

Kohtaan on lisätty maininta sähköisistä panttikirjoista.

5.5.2.20. Asuinrakennuksen pinta-ala

RakMK G1 on kumottu ja asiasta säädetään nykyään asuin-, majoitus- ja työtiloista annetussa ympäristöministeriön asetuksessa.

5.5.2.24. Kaupan kohteena maapohja ja urakkasopimus

Kohtaan on lisätty: Urakoitsija voi olla joko maapohjan myyjä tai joku ulkopuolinen taho.

6.3.2. Esittelyn järjestämisessä huomioitavaa

Sivun alaviitteessä mainitaan hyvän vuokratavan ohje. Päivitetty ohje julkaistiin keväällä 2018. Myös KVKL oli mukana päivitystyössä.

9.4.1. Yleistä kaupanteon jälkeisistä toimista

Kohtaan on lisätty: Välitysliikkeen tulee toimittaa yhtiölle tarvittavat asiakirjat viipymättä osakeluettelomerkinnän tekemistä varten.

Samalla seuraava lause on poistettu: Välitysliikkeen tulee neuvoa ostajaa omistusoikeuden rekisteröinnissä ja kertoa sen merkityksestä.

Päivityksen ajankohta 11.10.2017

Päivitettyt osiot ja päivityksen sisältö

1.3. Asiakasvarat

Kohtaan on lisätty: Varojen palauttamisessa on huomioitava rahanpesulain säännökset (ks. tarkemmin KVKL:n rahanpesuohje).

HUOM! Päivitettyä uuden rahanpesulain mukaista ohjetta ei ole vielä julkaistu 11.10.2017

3.3. Toimeksiantosopimuksen kesto

Kohtaa on täsmennetty: Pelkkä puhelimitse tai sähköpostitse sovittu sopimuksen jatkaminen ei täytä lain vaatimuksia (ks. tarkemmin 3.1.)

3.6. Toimeksiantajan suorittama toimeksiantosopimuksen irtisanominen

Olosuhteiden muutoksesta johtuva irtisanominen

Viimeistä kappaletta on täsmennetty: Tätä poikkeuksellista irtisanomisoikeutta ei toimeksiantajalla tai toimeksiantajan kuolinpesällä kuitenkaan ole enää sen jälkeen, kun toimeksiantaja on hyväksynyt välitettävästä kohteesta tehdyn ostotarjouksen.

3.12. Toimeksiantosopimuksen todellisuus

Kohtaan on lisätty: Todellisuudella tarkoitetaan sitä, että välitysliikkeen on aidosti tarkoitus tehdä välitystyötä tämän toimeksiantajan hyväksi. Toimeksiantosopimusta ei siis ole tehty vain välityspalkkion veloittamiseksi. Jos välityskohteesta kiinnostunut ottaa lehti-ilmoituksen tai muun markkinoinnin perusteella yhteyttä välitysliikkeeseen ja tekee kaupan tai vuokrasopimuksen, on selvää, että ostajan tai vuokra-asunnon hakijan kanssa hetkeä ennen kauppakirjan tai vuokrasopimuksen allekirjoitusta tehty toimeksiantosopimus ei ole todellinen.

3.12. Ostotoimeksiantosopimus

Osio on uusi.

4.1. Huolellisuusvelvollisuus

Kohtaan on lisätty: Silloin kun toimeksiantaja tai toimeksiantajan vastapuoli ei ole suomen- tai ruotsinkielinen, on välitysliikkeen kiinnitettävä huomiota siihen, että soveliaalla tavalla varmistetaan osapuolten ymmärrys solmittavien sopimusten ehdoista.

4.3.4. Veroseuraamukset

Kohdassa olevaa listausta on täsmennetty yhden kohdan osalta:

- aviopuolisot tai rekisteröidyn parisuhteen osapuolet ovat omistaneet kohteen yhdessä

4.4.2. Kuolinpesä myyjänä

- Ensimmäiseen kappaleeseen on tehty lisäyksiä: Jos myyjänä on jakamaton kuolinpesä, on perittävästä hankittava perukirja ja katkeamaton sukuselvitys 15 ikävuodesta kuolinhetkeen asti (myös kuolleista osakkaista) sekä perillisistä virkatodistukset. Tarkoituksena on selvittää kaikki lapset. Perukirjan sisältöä ei saa peittää. Jos kuolinpesän osakas on kuollut, tulee myös kuolleesta osakkaasta hankkia perukirja ja sukuselvitys. Kohteen myyntiä ei ole syytä aloittaa ennen perunkirjoituksen toimitamista. Mikäli vainajan virkatodistuksesta ilmenee, että aviopuolisot ovat olleet eri rekisterissä avioliiton aikana, tulee puolisostakin hankkia sukuselvitys.

- Lisäksi kolmannen kappaleen viimeistä lausetta on täsmennetty: Testamentin ja osituskirjan lainvoimaisuus tulee tarkistaa käräjäoikeudesta, mikäli kaikki osakkaat eivät ole sitoutuneet olemaan moittimatta testamenttia tai osituskirjaa.

5.5.1.11. Isännöitsijäntodistus

Kohtaa on täsmennetty: Välitysliikkeen on hankittava aina toimeksiantosopimuksen tekemisen jälkeen uusi/tuore isännöitsijäntodistus. Uudella/tuoreella tarkoitetaan tässä tapauksessa joko toimeksiantosopimuksen jälkeen tilattua todistusta tai muutama päivä ennen toimeksiantosopimuksen tekemistä annettua todistusta. Tämän jälkeen isännöitsijäntodistus saa olla toimeksiantoa suoritettaessa enintään 3 kuukautta vanha.

5.5.1.11 Huoneenvuokrasopimus

Kohtaan on lisätty: Välitysliikkeen tulee tiedustella toimeksiantajalta, onko vuokralainen maksanut vuokrat ajallaan ja mahdollisista muista ongelmista vuokrasuhteeseen liittyen.

5.5.1.13.4. Kohde on ryhmärakennutettu

Otsikointi on muutettu.

Kohtaan on lisätty: Jos kyse on ryhmärakennuttamisesta, pitää selvittää onko rakentaminen tapahtunut ryhmärakennuttamislain voimaantulon jälkeen vai sitä ennen. Ryhmärakennuttamishankkeissa ei ole asuntokauppalain mukaista perustajaosakasta ja tästä syystä on selvitettävä vakuuksiin liittyvät seikat. Rakentajan vastuu perustuu korostetusti vain urakkasopimukseen. Rakennuttajan vastuuta ei käytännössä ole. Tällöin täytyy kiinnittää erityistä huomiota myös asunto-osakeyhtiön kunnossapitovastuuseen liittyviin kysymyksiin.

5.5.2.1 Lainhuutotodistus tai mahdollinen muu selvitys myyjän omistusoikeudesta

Kohtaa on täsmennetty: Välitysliikkeen on toimeksiantoa aloitettaessa hankittava aina uusi/tuore lainhuutotodistus. Uudella/tuoreella tarkoitetaan tässä tapauksessa joko toimeksiantosopimuksen jälkeen tilattua todistusta tai muutama päivä ennen toimeksiantosopimuksen tekemistä annettua todistusta.

5.5.2.24. Kaupan kohteena maapohja ja urakkasopimus

Kohtaan on lisätty: Tilanteissa, joissa kaupan kohteena on maapohja ja ostaja on velvollinen solmimaan urakkasopimuksen talon rakentamisesta, kohdetta ei saa

40)

markkinoida uutena valmiina talona. Markkinoinnissa tulee selkeästi käydä ilmi, että ostaja sitoutuu maapohjan ostamalla urakkasopimuksen tekemiseen myyjän kanssa. Ostajalle tulee tällöin korostaa sitä, että hänestä tulee maankäyttö- ja rakennuslain tarkoittama rakennuttaja. Markkinoinnin tulee muutoinkin vastata kohteen oikeaa luonnetta. Tällaisia kohteita myytäessä välitysliikkeen velvollisuutena on huolehtia siitä, että urakkasopimuksen ehdot ovat kuluttajan edun mukaiset. Mikäli näin ei ole, saattaa välitysliike joutua asiasta vastuuseen.

5.5.5. Asbestikartoitus

Kohtaa on täsmennetty: Jos myytävän kohteen isännöitsijätodistuksen mukainen valmistumisvuosi tai kiinteistöjen osalta loppukatselmus on hyväksytty ennen vuotta 1995, välitysliikkeen tulee tiedustella toimeksiantajaltaan, onko asbestikartoitusta tehty. Asiaa voi tarvittaessa taloyhtiöissä tiedustella vielä isännöitsijältä.

6.2.1. Esitteen tiedot

Kohtaan on lisätty:

- Lentomelun johdosta asunto saattaa poiketa olennaisesti siitä, mitä kuluttajalla on kohtuudella aiheutta olettaa. Välitysliikkeen tulee selvittää ja ilmoittaa myyntiesitteessä asunnon sijaintipaikan mukainen kaavaan merkitty lentomeluvyöhyke. Kuluttajalle tulee selvittää myös meluvyöhykkeen merkitys kuten rakentamiselle asetetut lisävaatimukset. Meluvyöhyke saattaa pitää ilmoittaa myös alueen käyttöä tai luovutusta koskevana rajoituksena, jos lentomeluvyöhykkeellä ei sallita enää uutta asutusta. Lisätietoa lentomelumittauksista ja lentomelukarttoja saa esimerkiksi Finavian [www-sivuilta](http://www.sivuilta). Välitysliikkeen on myöskin syytä selvittää www.ymparisto.fi -sivustolta, onko kohde tulvariskialueella.
- Jos myytävässä rakennuksessa ei ole tehty loppukatselmusta hyväksytysti, tulee tästä asiasta sekä rakennuksen keskeneräisyydestä mainita myyntiesitteessä. Niin sanottu käyttöönottokatselmus (osittainen loppukatselmus) ei tee rakennuksesta valmista.
- Viimeisestä kappaleesta on poistettu sana "vaikutuksellisesti": Mikäli välityskohteen tiedot muuttuvat välitystoimeksiannon hoitamisen aikana, tulee välittäjän laatia uusi esite.

6.3.2. Esittelyn järjestämisessä huomioitavaa

Kohteen esittelijä-kohta on poistettu

7.1. Tiedonantovelvollisuus ostajalle

Kohtaan on lisätty:

- Jos kohteessa tapahtuneesta kuolintapauksesta ei ole aiheutunut vahinkoa kohteelle, kuolintapauksesta ei tarvitse kertoa.
- Ostajalle pitää antaa mahdollisuus tutustua täydelliseen perukirjaan.
- Mikäli välitettävä kohde on aikaisemminkin ollut toimeksiannon kohteena, on kaikki aiemman/aiempien välitystoimeksiannon aikana saatu ostopäätökseen vaikuttava tieto annettava ostajaehdokkaalle. Vastaavasti mikäli välitysliike on saanut yhtä toimeksiantoa koskien tietoa, jolla voi olla vaikutusta toiseen toimeksiantoon, on tieto annettava ostajaehdokkaalle.

9.3.3.1. Sähköisten panttikirjojen siirto

40)

Osio on uusi.