

Kiinteistönvälitysalan Keskusliiton lakivaliokunnan laatiman Hyvän välitystavan ohjeen päivitykset 2017–2022

› 2022

› 2021

› 2020

› 2019

› 2018

› 2017

Päivityksen ajankohta 12.10.2022

Päivitetyt osiot ja päivityksen sisältö

Sisällysluettelon numerointia on muutettu siten, että entinen 3.13 OSTOTOIMEKSIANTOSOPIMUS on muutettu omaksi yläluvuksi 4.

HYVÄ VÄLITYSTAPA

Ohjeeseen on lisätty viittaus ohjeeseen Hyvästä vuokravälitystavasta: Tässä ohjeessa käsitellään ainoastaan kiinteistönvälitystoiminnassa noudatettavaa hyvää välitystapaa. Lakivaliokunta on lisäksi laatinut erillisen ohjeen hyvästä vuokravälitystavasta.

Lisätty kokonaan uusi alaotsikko: **1.1.1 Pätevyysvaatimukset ja palveluksessa olo**. Osio pohjautuu Aluehallintovirastojen antamaan linjaukseen ammattipätevyysvaatimuksista sekä Korkeimman hallinto-oikeuden ratkaisuun 2022:33 palveluksessa olon vaatimuksesta.

1.5 Tietojen luottamuksellisuus

- Kohteen myynnissä oloajan kertomista kohteesta kiinnostuneille on muutettu siten, että ko. tieto ei ole kategorisesti salassa pidettävä tieto: Välitysliikkeellä on oikeus mutta ei velvollisuutta kertoa tietoa siitä, kauanko kohde on ollut myynnissä.
- Kohtaa koskien toimeksiantosopimuksen kopion tai otteen toimittamista esimerkiksi isännöitsijälle, pankille, sähkölaitokselle, vesilaitokselle tai vesiosuuskunnalle on täsmennetty: Tällöin välitysliikkeen tulee peittää sopimuksesta mahdolliset henkilöllisyyden todentamisessa käytetyn asiakirjan tunnistetiedot ja tarvittaessa toimeksiantajan henkilötunnus (katso tarkemmin luvusta 1.7.1). Välitysliike voi peittää sopimuksesta myös esimerkiksi kohteen hintaan ja palkkioon liittyvät tiedot. Sopimuksesta tulee kuitenkin ilmetä toimeksiantosuhteen osapuolet, kohde ja voimassaolo.

1.7 Tietosuoja

- Osioon on lisätty tieto siitä, mitkä tiedot mm. katsotaan henkilötiedoiksi: Henkilötietoja ovat sellaiset tiedot, joiden perusteella henkilö voidaan tunnistaa suoraan tai välillisesti. Henkilötietoja ovat esimerkiksi nimi, kotiosoite, puhelinnumero, sähköpostiosoite, henkilötunnus, henkilöllisyystodistuksen numero, auton rekisterinumero ja kiinteistön paikkatieto. Henkilötietoja ovat siis monet muutkin tiedot kuin pelkkä henkilötunnus.
- 5. kappaleen loppuun on lisätty: Tietosuoja-asetuksen mukaan henkilötietojen käsittely on lainmukaista myös silloin, jos käsittely on tarpeen sellaisen sopimuksen täytäntöönpanemiseksi, jossa rekisteröity on osapuolena, tai sopimuksen tekemistä edeltävien toimenpiteiden toteuttamiseksi rekisteröidyn pyynnöstä. Kauppakirjalle voidaan lähtökohtaisesti lisätä sopimusosapuolten (eli myyjän ja ostajan) henkilötietoina esimerkiksi puhelinnumero ja sähköpostiosoite ilman rekisteröidyn nimenomaista suostumusta, koska kauppasopimuksen täytäntöönpanon voidaan katsoa kattavan muun muassa hallinto-oikeuden luovutuksen ja kaupan loppuun viemisen (loppukauppahinnan maksaminen), jotka edellyttävät, samoin kuin sopimuksessa mahdollisesti sovitun purkuoikeuden käyttäminen ja reklamaatiot yms., että kaupan toinen osapuoli saa yhteyden kaupan toiseen osapuoleen. Välitysliikkeen tulee **kuitenkin edellä selvitetyistä poiketen** henkilötietoja laatimaansa kauppasopimukseen kirjatessaan huomioida tietosuojaoikeudelliset tietojen tarpeellisuuden ja minimoinnin vaatimukset. **Kauppakirjalle ei näin ollen tule kirjata mitään sellaisia henkilötietoja, jotka eivät ole kaupan tekemisen tai sen täytäntöönpanemisen kannalta tarpeellisia.** ➤

- Osion loppuun on lisätty: Välitysliike voi tarvittaessa peittää ostajaehdokkaille tarjousvaiheessa annettavista asiakirjoista niissä olevia henkilötietoja. Tämä voi olla tarpeen erityisesti silloin, kun asiakirjoissa on muiden kuin myyjän omia henkilötietoja (esim. hallinnanjakosopimus, vuokrasopimus). Lue lisää tietojen peittämisestä luvusta 8.1.

1.7.1 Henkilötunnuksen ja tunnistetietojen käsittely välitystoiminnassa

Osio on kokonaan uusi.

1.7.2 Turvakielto

Osio on kokonaan uusi.

2.4.1 Myyty-, varattu- ja muut merkinnät

Osiota on muokattu ja täsmennetty:

Välitysliikkeellä on käsirahallinen ostotarjous, jota ei ole hyväksytty

Jos välitysliike on ottanut vastaan käsirahallisen ostotarjouksen, ei välitysliike saa ottaa samasta kohteesta muuta tarjousta vastaan. Jos välitysliike ei voi ottaa vastaan uusia tarjouksia, ei se hyvän välitystavan mukaan saa markkinoidakaan kyseistä kohdetta aktiivisesti esimerkiksi järjestämällä kohteessa esittelyjä.

Mikäli kohdeilmoitus on **käsirahallisen** ostotarjouksen vastaanottamisen jälkeen edelleen internetissä, tulee ilmoitukseen laittaa merkintä **siitä, että käsirahallinen ostotarjous on vastaanotettu. Ilmoituksessa olisi suositeltavaa myös mainita siitä, että välitysliike ei voi toistaiseksi ottaa kohteesta vastaan uusia ostotarjouksia eikä järjestää esittelyitä.** Uusi tarjous voidaan ottaa vastaan ja aktiivista markkinointia jatkaa vasta sitten, kun käsiraha on palautettu tarjouksen tekijälle tai kun on selvinnyt, että käsiraha jää toimeksiantajalle.

Jos kohteen myynti-ilmoitus on jo ehditty jättää esimerkiksi sanomalehteen ja vasta sen jälkeen vastaanotetaan käsirahallinen ostotarjous, tulee kohteen päälle laittaa merkintä siitä, että käsirahallinen ostotarjous on vastaanotettu.

Välitysliikkeellä on vakiokorvausehtoinen ostotarjous, jota ei ole hyväksytty

Jos välitysliike on ottanut vastaan ostotarjouksen, jossa on vakiokorvausehto, välitysliike saa vastaanottaa samasta kohteesta muita tarjouksia, kunnes tarjous on hyväksytty. Kohdetta voidaan tällöin markkinoida esimerkiksi merkinnöin "Ostotarjous vastaanotettu". **Tällaisen merkinnän käyttäminen ei kuitenkaan ole välttämätöntä.** Sen sijaan kohteen ilmoittaminen myyty -merkinnällä on kiellettyä.

Kaupan tekemisestä on sitovasti sovittu

Jos kaupan tekemisestä on sitovasti sovittu esimerkiksi siten, että asunto-osakkeen osalta ostotarjous on hyväksytty, ei välitysliike saa ottaa uusia tarjouksia vastaan. Siinäkin tilanteessa, että ostajaehdokkaas on tehnyt ehdollisen ostotarjouksen (kaupan edellytyksenä esim. oman asunnon myynti tai lainan saanti), jonka toimeksiantaja on hyväksynyt, välitysliike ei saa ottaa vastaan uusia ostotarjouksia. Edellä mainituissa tilanteissa ei kohteen markkinointikaan ole sallittua. Myös kohteen ilmoittaminen myyty -merkinnällä on kielletty.

Jos kohteen myynti-ilmoitus on jo ehditty jättää esimerkiksi sanomalehteen ja ostotarjous hyväksytään vasta sen jälkeen, on kohde ensisijaisesti pyrittävä poistamaan ilmoituksesta ennen sen julkaisua. Mikäli kohteen poistaminen on mahdotonta, tai se aiheuttaa kohtuuttoman suuria kustannuksia, tulee kohteen päälle merkitä näkyviin "Ostotarjous hyväksytty". >

Myyty -merkinnän käyttö on poikkeuksellisesti sallittua

Poikkeuksellisesti saattaa käydä niin, että kohteen myynti-ilmoitus on jo jätetty esimerkiksi sanomalehteen ja vasta sen jälkeen asunnosta hyväksytään **tarjous ja** tehdään kauppa. Mikäli ilmoituksen poistaminen on tällöin mahdotonta, tai se aiheuttaa kohtuuttoman suuria kustannuksia, **tulee** kohteen päälle **poikkeuksellisesti** merkitä näkyviin "Myyty". Mikäli ilmoituksen poistaminen on mahdollista ilman kohtuuttomia kustannuksia, välityслиikkeen on poistettava kohde ilmoituksestaan.

3.2 Toimeksiantosopimuksen sisältö

Osiosta on poistettu kokonaan: Mikäli välityслиike kerää näytöllä kävijöiden henkilötietoja toimeksiantajan pyynnöstä, on tästä sovittava erikseen. Tällöin on otettava huomioon EU:n yleisen tietosuojalain vaatimukset, jonka vuoksi menettely ei ole suositeltavaa.

*KVKL on pyytänyt henkilötietojen keräämisestä esittelyssä Tietosuojavaltuutetun kannanottoa ja asian käsittely on kesken (12.10.2022)

3.4 Kotimyynti

Selvyyden vuoksi asiakkaalle annettavia ennakkotietoja koskien on lisätty, että nämä ennakkotiedot sisältyvät KVKL:n lakivaliokunnan laatimiin mallilomakkeisiin: Kotimyyntitilanteissa kuluttajalle on annettava kuluttajansuojalain mukaiset ennakkotiedot palvelusta, peruuttamisohje ja -lomake sekä jäljennös sopimuksesta. Em. ennakkotiedot sisältyvät KVKL:n lakivaliokunnan laatimiin toimeksiantosopimuslomakkeisiin.

3.9 Välityspalkkio ja muut toimeksiantajan maksettavaksi tulevat kustannukset

Osiota on muokattu ja täsmennetty: Välityслиikkeellä on aina oltava voimassaoleva toimeksiantosopimus, jotta se olisi oikeutettu välityspalkkioon. **Välityspalkkio voidaan periä vain toimeksiantajalta. Välityslain mukaan välityслиikkeellä ei ole oikeutta välityspalkkioon sopimuksesta, joka on päätetty välityслиikkeen tai sen palveluksessa olevan lukuun. Katso jäljempänä luku 3.11.**

Välityслиikkeellä on oikeus välityspalkkioon ainoastaan silloin, kun kauppa syntyy, jollei toimeksiantosopimuksessa ole muuta sovittu. **Alalla yleisesti käytössä olevissa, KVKL:n lakivaliokunnan laatimissa toimeksiantosopimuslomakkeissa on sovittu välityслиikkeellä olevan oikeus välityspalkkioon ja sovittuihin kustannuksiin myös seuraavissa tilanteissa:**

- **Kun toimeksiantaja on hyväksynyt ostotarjouksen tai kun ostotarjouksen tehnyt on hyväksynyt toimeksiantajan tekemän vastatarjous ja hyväksytyn tarjouksen tai vastatarjouksen mukainen kauppa jää syntymättä toimeksiantajan puolella olevasta syystä. Välityspalkkion perusteena on tällöin tarjouksessa tai vastatarjouksessa sovittu hinta.**
- **Jos toimeksiantaja toimeksiannon voimassaoloaikana myy tai muuten luovuttaa (esim. lahja) toimeksiannon kohteena olevan omaisuuden kokonaan tai osittain taikka jos se vaihtaa omistajaa kokonaan tai osittain osituksen tai perinnönjaon seurauksena. Välityspalkkion perusteena on tällöin toimeksiantosopimuksessa sovittu velaton hintapyyntö/myyntihintapyyntö.**
- **Jos toimeksiantaja ei hyväksy ostotarjousta, joka vastaa toimeksiantosopimuksessa tai myöhemmin erikseen hyväksytyjä toimeksiannon ehtoja. Tällaisia ehtoja ovat esimerkiksi toimeksiantosopimuksessa sovittu velaton hintapyyntö/myyntihintapyyntö sekä vapautuminen. Välityspalkkion perusteena on tällöin ostotarjouksessa oleva hinta. >**

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.

Toimeksiantosopimuksessa voidaan sopia, että toimeksiantajalta veloitetaan välityspalkkion lisäksi myös muita kustannuksia (esimerkiksi markkinointi-, valokuvaus ja/tai stailauskustannuksia tai lain ja hyvän välitystavan edellyttämien asiakirjojen, kuten isännöitsijäntodistuksen, sen liitteiden ja lainaosuuslaskelmien hankkimisesta aiheutuvia kuluja). Sopimuksessa voidaan sopia myös siitä, että toimeksiantaja on velvollinen suorittamaan välitysliikkeelle korvauksia edellä mainituista kustannuksista, vaikka toimeksiantaja ei olekaan velvollinen maksamaan välitysliikkeelle välityspalkkiota. **Mikäli tällaisista kulukorvauksista sovitaan, tulee samalla sopia siitä, mikä on ko. ehdon perusteella tehtävän veloituksen enimmäismäärä. On kuitenkin huomioitava, että lopullisen laskun määrän on perustuttava todellisiin eriteltyihin kuluihin, jollei ole sovittu kiinteästä korvauksesta.**

Mikäli **samalla** välitysliikkeellä olevat voimassa olevat osto- ja myyntitoimeksiantosopimukset kohtaavat siten, että osapuolet tekevät kaupan keskenään **ko.** välitysliikkeen välityksin, välitysliikkeellä on oikeus vain yhden toimeksiannon mukaisen välityspalkkion määrään ja toimeksiantosopimuksessa mahdollisesti sovittuihin välityspalkkion lisäksi toimeksiantajalta veloittaviin kustannuksiin, jotka ostaja ja myyjä maksavat puoliksi. **Alalla yleisesti käytössä olevissa, KVKL:n lakivaliokunnan laatimissa toimeksiantosopimuslomakkeissa sovitaan, että myynti- ja ostotoimeksiantosopimusten 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.**

Jos kuitenkin kaksi kohdetta, joista kummastakin välitysliikkeellä on voimassaolevat myyntitoimeksiannot, vaihdetaan keskenään, välitysliike on oikeutettu välityspalkkioon ja toimeksiantosopimuksessa mahdollisesti sovittuihin välityspalkkion lisäksi toimeksiantajalta veloittaviin kustannuksiin kummastakin toimeksiannosta.

4. OSTOTOIMEKSIANTOSOPIMUS

4.8 Välityspalkkio

Viimeisen kappaleen loppuun on lisätty: 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 **täysimääräisesti**, vaikka joku lunastaa kaupan kohteen, **jollei toimeksiantosopimuksessa ole sovittu täysimääräistä alemmasta välityspalkkiosta.**

4. OSTOTOIMEKSIANTOSOPIMUS

4.10 Kaupanteon jälkeen

Myyjä myy kohdetta itse -osioon on lisätty:

Mikäli osakeluettelo on siirretty huoneistotietojärjestelmään, ja osakekirja on vielä paperinen, tekee myyjä siirtomerkinnän osakekirjaan kuten ennenkin. Ostajan välitysliikkeen on kehotettava ostajaa hakemaan maksullista sähköistä omistajamerkintää viipymättä kaupanteon jälkeen, sekä annettava ostajalle ohjeet hakemuksen tekemiseksi ja paperisen osakekirjan toimittamiseksi Maanmittauslaitokselle mitätöitäväksi. Kauppakirjaa tai muita asiakirjoja ei toimiteta yhtiölle.

Välitysliikkeen on kuitenkin kiinnitettävä osapuolten huomiota siihen, että kauppakirjan toimittaminen taloyhtiölle voi olla tarpeen mm. vastikkeiden ja muiden maksujen veloittamiseksi kauppakirjassa sovitun mukaisesti.

Mikäli myyjän omistusoikeus perustuu huoneistotietojärjestelmässä jo olevaan sähköiseen omistajamerkintään (paperinen osakekirja on mitätöity), on ostajan välitysliikkeen lisäksi huolehdittava siitä, että ostajan omistusoikeuden rekisteröimiseksi tarvittava myyjän suostumus uuden omistajan omistusoikeuden rekisteröinnille on saatu Maanmittauslaitoksen hyväksymällä tavalla. Katso lisää sähköisen omistajamerkinnän omistusoikeuden rekisteröinnin hakemisesta ja myyjän suostumuksesta uuden omistajan omistusoikeuden rekisteröinnille jäljempänä luvussa 10.4.2. Muissa kuin lunastuslauseke-kaupoissa kaupan asiakirjoja ei toimiteta isännöitsijälle.

Välitysliikkeen on kuitenkin kiinnitettävä osapuolten huomiota siihen, että kauppakirjan toimittaminen taloyhtiölle voi olla tarpeen mm. vastikkeiden ja muiden maksujen veloittamiseksi kauppakirjassa sovitun mukaisesti.

5.3.1 Yleistä tiedonantovelvollisuudesta toimeksiantajalle

Toiseen kappaleeseen on lisätty: Esimerkiksi tilanteessa, jossa kohteesta puuttuu hallinnanjakosopimus, ei välitysliikkeen tule itse laatia ko. sopimusta/sopimusluonnosta, vaan kehottaa toimeksiantajaa kääntymään lakimiehen puoleen sopimuksen laatimiseksi. Jos yhtiöjärjestyksessä on epäselvä määräys (esim. määräykset kunnossapitovastuunjaosta, lunastuslausekkeet), välitysliikkeen tulee pyrkiä selvittämään tulkinta isännöitsijältä. Mikäli asia jää edelleen epäselväksi, ei välitysliikkeen tule ottaa kantaa siihen, miten epäselvää määräystä tulisi tulkita. Toimeksiantajaa on tällöin kehotettava kääntymään asunto-osaakeyhtiöoikeutta tuntevan lakimiehen puoleen sen selvittämiseksi, mikä merkitys tulkinnanvaraiselle yhtiöjärjestyksen määräykselle voidaan antaa. Vastuunrajoitusehtojen muotoilusta katso jäljempänä luvussa 8.2 mainittua.

5.4.2 Kuolinpesä myyjänä

4. kappaletta on muokattu: Jos käräjäoikeus on määrännyt kuolinpesään pesänselvittäjän, hänellä on oikeus allekirjoittaa kauppakirja. Välitysliike tarvitsee tällöin **perukirjan, sukuselvitysten ja virkatodistusten lisäksi** pesänselvittäjän määräyskirjan **ennen kohteen markkinoinnin aloittamista**. Kauppakirjassa tulee kuitenkin luetella kaikki kuolinpesän osakkaat. Kauppakirjan liitteeksi tulee pesänselvittäjän määräyskirja. Kiinteistön myyntiin tarvitaan lisäksi joko määräyskirjasta ilmenevien kaikkien osakkaiden suostumukset tai käräjäoikeuden myyntipäätös. Suostumuksen tulee olla nimenomainen, kirjallinen ja kahden esteettömän todistajan oikeaksi todistama.

6.3 Toimeksiantajan haastattelu – selostusliite

Selostusliitteen täyttämistä koskeva ohjeistus on osittain muuttunut:

Selostusliitteen huolellinen täyttäminen toimeksiantajan kanssa on ensimmäinen osa välitysliikkeen selonottovelvollisuuden täyttämistä. Välitysliikkeen edustajan tulee käydä selostusliitteen sisältö ja sen merkitys läpi toimeksiantajan kanssa ennen selostusliitteen allekirjoittamista **tai muuta vahvistamista**. Toimeksiantajan pitää vahvistaa antamansa tiedot. Vahvistaminen voi tapahtua eri tavoilla, mutta välitysliikkeen tulee kyetä osoittamaan vahvistuksen tapahtuneen. Selostusliitteen tulee **lähtökohtaisesti** sisältää vain toimeksiantajan antamat kaupan kohdetta koskevat tiedot. **Jos toimeksiantajan vahvistamaan selostusliitteeseen lisätään muista luotettavista lähteistä saatuja kohdetta koskevia tietoja, toimeksiantajan vahvistamasta selostusliitteestä tulee ilmetä, että ko. tieto ei ole toimeksiantajan antamaa.**

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. **Toimeksiantajan vahvistamasta selostusliitteestä tulee ilmetä, että selostusliitteessä olevat kohdat on käyty toimeksiantajan kanssa läpi.**

6.5 Asiakirjojen ja selvitysten hankkiminen

Selvyyden vuoksi kappaleeseen on lisätty: Kaikki ne asiakirjat, jotka välitysliikkeellä on velvollisuus hankkia, on sillä myös oikeus saada kokonaisuudessaan peittelemättömänä, oli tämä tietoja antava taho sitten esimerkiksi toimeksiantaja, isännöitsijä tai viranomainen.

6.5.1.15 Huoneenvuokrasopimus

Osion tekstiä on siirretty osioon 8.1.

6.5.2.18. Lämmityskustannukset

Osiota on muokattu:

Lähtökohtaisesti välitysliikkeen on kysyttävä toimeksiantajalta lämmityskustannusten suuruutta. Sähkölämmitteisestä rakennuksesta tulee selvittää keskimääräiset kustannukset kokonaissähkökulutuksesta. Keskimääräisen kokonaissähkökulutuskustannuksen (€/kk tai €/vuosi) tulee perustua vähintään 12 kuukauden kuluihin (viimeiset 12 kk tai viimeinen kokonainen kalenterivuosi), jotta kustannuksessa on mukana myös talvikuukaudet, ja kustannusten tulee sisältää sähköenergiamaksut ja sähkönsiirtomaksut. Jos tietoa ei ole saatavissa tai sitä on aihetta epäillä, välitysliikkeen on pyrittävä selvittämään kohteen lämmityskustannukset esimerkiksi laskuista.

6.5.4. Kuntoselvitykset

Osiota on täsmennetty: Välitysliikkeen tulee tiedustella toimeksiantajalta, onko kohteesta joskus tehty kuntoon liittyviä selvityksiä. Jos tällaisia on tehty, välitysliikkeen pitää pyytää **kaikki tehdyt** raportit ja tutustua niihin. Jos raporttien perusteella on tehty korjauksia, tulee välitysliikkeen pyytää selvitys korjausten tekoajasta, laajuudesta ja tekijästä. **Mikäli tietoa tehdyistä korjauksista ei saada, tulee asiasta kertoa tarjouksen tekijälle.**

7.1 Ilmoittelu

Aluehallintovirastojen näkemys Tulossa myyntiin -markkinoinnin harjoittamisesta on muuttunut aiemmasta, jonka vuoksi Hyvän välitystavan ohjetta on muokattu: Sellaista kohdetta, josta on tehty toimeksiantosopimus, mutta kohdetta ei ole vielä selvitetty (eli hankittu kaikkia vaadittuja tietoja ja asiakirjoja), ei voida AVI:n näkemyksen mukaan markkinoida edes "tulossa myyntiin" merkinnällä. Tulossa myyntiin -markkinointi on AVI:n näkemyksen mukaan mahdollista vasta siinä vaiheessa, kun kohde on täysimääräisesti selvitetty.

Tekstin jatkoksi on lisätty Aluehallintovirastojen tiedote (1.4.2022):

Ennakkomarkkinoinnin-käsitteellä tarkoitetaan asuntokauppalaisissa suunnitteilla tai rakenteilla olevan asuinhuoneiston tarjoamista kuluttajan varattavaksi sellaisin ehdoin, että tarjoaminen ei kuulu 2 luvun soveltamisalaan.

Välitysliikkeet ovat harjoittaneet ennakkomarkkinoinnin lisäksi tietyn tyyppistä "tulossa myyntiin" -markkinointia. "Tulossa myyntiin" -ilmoittelu ja markkinointi kohdistuu useimmiten käytettyihin asuntoihin. Kuitenkin, jos kohde ei ole asuntokauppalain mukaisessa ennakkomarkkinoinnissa, sovelletaan kohteen markkinointiin asuntomarkkinointiasetuksen vaatimuksia täysimääräisesti. Näin ollen välitysliikkeen tulee selvittää kohteen kaikki tiedot ennen markkinoinnin aloittamista.

Yksittäisen asunnon "tulossa myyntiin" -ilmoittelu on myytävän asunnon markkinointia, johon sovelletaan asuntomarkkinointiasetusta. Esimerkiksi käytetyn asunnon kohdalla kohteen tiedot ovat lähtökohtaisesti mahdollista selvittää, jolloin tällaista kohdetta ei voida markkinoida vastoin asuntomarkkinointiasetuksen edellyttämiä tietoja. Välitysliikkeen tulee selvittää asuntomarkkinointiasetuksen edellyttämät tiedot voidakseen markkinoida asuntoa, ellei kyse ei ole asuntokauppalain tarkoittamasta ennakkomarkkinoinnista ja tiedot eivät ole vielä tosiasiallisesti saatavilla. Tällöinkin asuntomarkkinointiasetuksen mukaisista tiedoista tulee markkinoinnissa antaa ne tiedot, jotka tosiasiallisesti ovat kyseisen markkinoinnin vaiheessa olemassa.

Asuntomarkkinointiasetusta ei voida jättää soveltamatta sillä perusteella, että välitysliike ei ole selvittänyt kohdetta, vaikka se sinänsä olisi ollut mahdollista.

7.3.1 Esittelyssä esillä olevat asiakirjat

Osioon on lisätty: Välitysliikkeen on ammattitaitonsa ja kokemuksensa perusteella arvioitava, onko asiakirjoja pyytävä henkilö siinä määrin harkitsemassa tarjouksen tekoa, että hänelle voidaan toimittaa hänen pyytämänsä asiakirja. On mahdollista, että henkilö harkitsee tarjouksen tekemistä, vaikka hän ei ole vielä tutustunut kohteeseen paikan päällä. Henkilöä saatetaan myös pitää tarjouksen tekemistä harkitsevana, vaikkei hänen kanssaan ole vielä käyty varsinaisia ostoneuvotteluita. Selvää kuitenkin on, että esimerkiksi myyntikohteesta kiinnostuneen asiakkaan portaalien kautta lähettämä pelkkä vakio muotoinen yhteydenotto-/lisätietopyyntö ei vielä osoita henkilön harkitsevan tarjouksen tekemistä, eikä edellä mainittuja asiakirjoja tule lähettää asiakkaalle pelkästään tällaisen yhteydenoton perusteella. Jos esimerkiksi välitysliikkeen edustaja soittaa asiakkaalle, joka on lähestynyt välitysliikettä tällaisella portaalilla "Olen kiinnostunut kohteesta/ Haluan lisätietoja kohteesta" -viestillä, ja keskustelussa ilmenee, että henkilö on harkitsemassa ostotarjouksen tekoa, voidaan hänelle asiakirjat toimittaa, jos hän niitä pyytää. Pyytämättä asiakirjoja ei välitysliikkeen tule kuitenkaan koskaan toimittaa.

8.1 Tiedonantovelvollisuus ostajalle

Osiota on muokattu ja täsmennetty: Pääsääntöisesti välitysliike ei saa peittää mitään tarjouksen tekemistä harkitsevalle esitettävää asiakirjaa miltään osin. Jos asiakirja kuitenkin sisältää toimeksiantoon nähden ulkopuolisen tahon henkilötietoja (esimerkiksi hallinnanjakosopimus, vanhat kuntotarkastusraportit, maanvuokrasopimukset), voi välitysliike harkintansa mukaan peittää asiakirjasta ko. henkilötiedot. Tällöin välitysliikkeen tulee kuitenkin antaa ko. asiakirjat vielä peittelemättöminä tarjouksen tultua hyväksytyksi kuitenkin viimeistään kaupanteossa.

Jos myyjänä on kuolinpesä, eikä kuolinpesän osakkaille ole myönnetty selvennyslainhuutoa kaupan kohteena olevaan kiinteistöön/selvennyskirjausta tai sähköistä omistajamerkintää huoneistotietojärjestelmässä kaupan kohteena olevaan osakkeeseen (katso tarkemmin edellä luvusta 4.4.2.), on ostajalle ennen ostotarjouksen tekemistä annettava myös mahdollisuus tutustua perukirjaan sekä mahdollisiin sukuselvityksiin ja virkatodistuksiin. Perukirjaa liitteineen ei tule lähettää ostajalle sähköpostitse, eikä tälle tule muutoinkaan antaa asiakirjoista omaa kappaletta. Riittävänä voidaan pitää esimerkiksi sitä, että ostajalle varataan tilaisuus tutustua asiakirjoihin välitysliikkeen toimistolla. Välitysliikkeen tulee peittää perukirjassa ja sen liitteissä olevat henkilötunnukset. Ostajalle esitettävästä perukirjasta saa olla peitettynä kuolinpesän muuta varallisuutta kuin kaupan kohdetta koskevat tiedot. Jos perukirjaa halutaan peitellä varallisuustietojen osalta, tulee toimeksiantajan tehdä peittely. Jos ostaja poikkeuksellisesti tarvitsee perukirjan liitteineen lainhuudon hakemista, kirjaamista tai omistuksen sähköistä rekisteröintiä varten (esimerkiksi tilanteessa jossa pankki ei hae lainhuutoa ostajan puolesta), tulee nämä toimittaa hänelle peittelemättömänä tarjouksen tultua hyväksytyksi kuitenkin viimeistään kaupanteossa.

Katso henkilötunnuksen käsittelystä tarkemmin luku 1.7.1.

Kun kohdetta myydään vuokrattuna, tulee välitysliikkeen antaa ostajalle tieto vuokrasopimuksen sisällöstä niiden seikkojen osalta, joista ostajan on hyvä varmistua ennen sopimuksen päättämistä, kuten vuokran määrästä, noudatettavasta irtisanomisajasta ja yleensäkin sopimuksen asianmukaisuudesta, sekä esimerkiksi mahdollisista vuokrasuhteeseen liittyvistä ongelmista.

Koska vuokrasopimus sisältää nykyisen vuokralaisen henkilötietoja (esimerkiksi nimi, henkilötunnus, sähköpostiosoite ja puhelinnumero), on itse vuokrasopimuksen näyttäminen ostajaehdokkaalle ilman vuokralaisen nimenomaista suostumusta sallittua vain varsinaisen ostotarjouksen tekemisen yhteydessä. Vuokralaisen henkilötietoja sisältävää vuokrasopimusta ei siis saa näyttää eikä antaa muutoinkaan tutustuttavaksi asunnosta kiinnostuneelle, mutta ostotarjouksen tekemistä vasta pohtivalle henkilölle esimerkiksi asunonäytön yhteydessä, jos nykyinen vuokralainen ei ole antanut nimenomaista suostumustaan henkilötietojensa välittämiseen ko. tarkoitusta varten. Koska välittäjän tulee kuitenkin antaa vuokrasopimuksen sisältöä koskevat tiedot ostajaehdokkaalle jo neuvotteluvaiheessa, mutta vuokralaisen henkilötietoja ei saa vielä tässä vaiheessa antaa, voidaan tiedonantovelvollisuus täyttää esittämällä ostotarjousta harkitsevalle vuokrasopimus, josta on peitetty vuokralaisen, vuokranantajan ja muiden mahdollisesti asiakirjasta ilmenevien henkilötiedot (esim. nimi, henkilötunnus, sähköpostiosoite, puhelinnumero).

8.2 Tiedonantovelvollisuus myyjälle

Ensimmäiseen kappaleeseen on lisätty: Välitysliikkeen ei tule itse muotoilla vastuunrajoitusehtoja kauppakirjaan, koska pätevien vastuunrajoitusehtojen muotoilu vaatii oikeudellista erityisasiantuntemusta. Jos myyjä haluaa rajoittaa laissa säädettyä virhevastuutaan, on välitysliikkeen kehotettava myyjää kääntymään lakimiehen puoleen. Myyjälle on tarvittaessa huomautettava siitä, että vastuunrajoitusehdon sisällyttäminen kauppakirjaan tulee huomioida jo tarjousvaiheessa. Myyjä ei voi yksipuolisesti edellyttää ehdon kirjaamista kauppakirjaan enää tarjouksen/vastatarjouksen tultua hyväksytyksi, jollei sitä ole tarjoukseen kirjattu.

10.1.1. Kaupantekoon valmistautuminen

Koska välityspalkkion maksamisessa kaupanteon yhteydessä on havaittu haasteita silloin kun kauppa tehdään pankin konttorissa, osiota on täsmennetty. Lisäksi osioon on lisätty kappaleet koskien välityspalkkiolaskun toimittamista asiakkaalle:

Välityspalkkiolaskun maksaminen kaupanteon yhteydessä ja välityspalkkiolaskun toimittaminen

Toimeksiantosopimuksessa sovitaan yleensä, että välityspalkkio ja muut toimeksiantajan maksettavaksi tulevat kustannukset eräänntyvät maksettaviksi kaupantekotilaisuudessa. Vakiintuneen käytännön mukaisesti lasku maksetaan kaupanteon yhteydessä.

Toimeksiantajalla tulee olla mahdollisuus arvioida välityspalkkion ja mahdollisten muiden toimeksiantajalta veloittavien kustannusten sopimuksenmukaisuutta sekä käyttää ostamansa palvelun reklamaatiotilanteisiin kuuluvaa maksunpidätysoikeuttaan. Jos välityspalkkio ja muut toimeksiantajan maksettavaksi tulevat kustannukset eräänntyvät maksettaviksi kaupantekotilaisuudessa, välitysliikkeen tulee lähettää toimeksiantajalle lasku viimeistään silloin, kun kauppakirjan lopullinen muotoilu on hyväksytty osapuolten välillä. Jos kaupan osapuoli ei ole kommentteja välittäjän lähettämään kauppakirjaluonnokseen, lasku tulee lähettää erikseen heti kun tämä on selvinnyt. Toimeksiantajan tulee aina saada tieto kulujen yhteismäärästä ennen kaupantekotilaisuutta.

10.3.3 Kiinteistön ja vuokraoikeuden rakennuksineen kaupanteko

Koska välitysliikkeen on hyvän välitystavan mukaisesti annettava ostajalle ohjeet varainsiirtoverosta sekä lainhuudon hakemisesta, osioon on täsmennetty:

Välitysliikkeen tulee antaa ostajalle ohjeet varainsiirtoveron suorittamisesta ja varainsiirtoveroilmoituksen antamisesta Verohallinnolle määräaikoineen sekä tieto määräajan laiminlyönnistä aiheutuvista viivästysseuraamuksista. **Ohjeet voidaan antaa esimerkiksi erillisellä asiakirjalla tai sisällyttää kauppakirjaan.**

Kiinteistönkaupan ja vuokraoikeuden rakennuksineen kaupan osalta välitysliikkeen on selvitettävä ostajalle ensiasunnon ostajan varainsiirtoverovapauden edellytykset ja se, millainen selvitys ostajan on lainhuutoa tai vuokraoikeuden kirjaamista hakiessaan verovapautensa osalta esitettävä.

Lisäksi välitysliikkeen on annettava ostajalle ohjeet lainhuudon hakemisesta määräaikoineen sekä kirjaamisvelvollisuudesta ja kerrottava lainhuudon hakemisen laiminlyönnin seuraamuksista, kuten varainsiirtoveron korotuksesta (ellei ostajan pankki ilmoita hoitavansa lainhuudon hakemista).

Ohjeet voidaan antaa esimerkiksi erillisellä asiakirjalla tai sisällyttää kauppakirjaan.

10.3. Kaupanteko

Osioon **10.3.5 Muuta huomioitavaa** on lisätty:

Mahdollisista ostajan tai myyjän pankin asiakkailtaan veloittamista kaupan tekemiseen liittyvistä kuluista (esim. kaupan tekemisestä konttorissa, lainhuudon tai sähköisen omistajamerkinnän hakemisesta) kertominen kaupan osapuolille on pankin tehtävä.

10.4.2 Kaupanteon jälkeiset toimet asunto-osakkeen kaupassa

Otsikon "Osakeluettelo siirretty huoneistotietojärjestelmään ja paperinen osakekirja" kohdalle on lisätty:

Kauppakirjaa tai muita asiakirjoja ei tarvitse toimittaa taloyhtiölle, jollei yhtiön yhtiöjärjestyksessä ole lunastuslauseketta (Katso jäljempänä ohjeen luku 10.4.3). **Välitysliikkeen on kuitenkin kiinnitettävä osapuolten huomiota siihen, että kauppakirjan toimittaminen taloyhtiölle voi olla tarpeen mm. vastikkeiden ja muiden maksujen veloittamiseksi kauppakirjassa sovitun mukaisesti.**

10.4.3 Lunastuslauseke

Osakeluettelo ei ole siirretty huoneistotietojärjestelmään

Ensimmäistä kappaletta on muutettu: Vaikka lunastusoikeuden syntymisen edellytyksenä ei ole siirtomerkinnän tekeminen osakekirjaan, välitysliikkeen tulee tästä huolimatta aina pyrkiä tekemään siirtomerkintä ostajalle (nimisiirto) kaupantekotilaisuudessa. Lunastusajan alkamisen edellytyksenä ei kuitenkaan ole siirtomerkinnän tekeminen osakekirjaan, mutta vakuusjärjestelyt saattavat sitä edellyttää.

11. TARJOUSTA, KÄSIRAHAA JA KAUPPAA KOSKEVAT RIITATILANTEET

Seuraaviin kappaleisiin on tehty lisäyksiä:

Jos ostaja kääntyy kaupan kohdetta koskevissa virheasioissa välitysliikkeen puoleen, ostajaa on muistutettava siitä, että reklamaatio on aina tehtävä suoraan myyjälle, **kirjallisesti**, oikeansisältöisenä ja mahdollisimman pian virheen havaitsemisesta. Reklamaatiotilanteissa välitysliike ei toimi kummankaan osapuolen asiamiehenä eikä riidanratkaisijana.

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. **Välitysliikkeellä on tällaisessa tilanteessa oikeus luovuttaa osapuolen henkilötunnus ja yhteystiedot tämän vastapuolelle, mikäli se on tarpeen vaatimusten esittämiseksi tarvittaessa oikeudessa.**

Välitysliikkeen ei tule hyvän välitystavan mukaan hoitaa vakiokorvauksen velkomista (eli lähettää laskua) myyjän tai ostajan puolesta lainkaan – ei edes nimenomaisella valtuutuksella. Sama koskee myös käsirahan suuruisen korvauksen velkomista/laskuttamista. **Mikäli käsirahan palauttamisesta on riitaa toimeksiantajan ja ostajan välillä, on välitysliikkeellä velvollisuus säilyttää käsiraha asiakasvaratilillään siihen asti, kunnes asia on tuomiolla tai sovinnolla lainvoimaisesti ratkaistu.**

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 velkoja 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. Asiakasvaratiliiä 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 tarkoitetulle 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** pyydettävästä 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 kotimyyntilanteisiin (katso tarkemmin luvusta 3.4). Esimerkiksi asiakkaalle on etämyynnissä annettava kotimyyntiä vastaavasti ennakkotiedot palvelusta, peruuttamisohje ja -lomake sekä vahvistus tehdystä sopimuksesta. Myös etämyynnissä 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 välityслиikkeen oikeutta korvaukseen, on selkeytetty aikaisemmasta: **Irtisanomistilanteessa välityслиikkeellä ei ole oikeutta varsinaiseen välityspalkkioon. Toimeksiantajan on kuitenkin korvattava välityслиikkeelle jo aiheutuneet kohtuulliset kustannukset (tavanomaiset markkinointikustannukset, asiakirjojen hankkimisesta aiheutuneet kulut, esittelykustannukset) sovitusta palkkioperusteesta riippumatta.**

Luvun kaksi viimeistä lausetta on yhdistetty: Jos toimeksiantaja irtisanoa 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 välityслиikkeellä 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:

Välityслиike 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 välityслиikkeen 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 osaksikseen~~ 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 välitysmuotoja 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.**
- **Sukuselityksen 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 Edunvalvontavaltuus

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.

Välittäjän 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. Välityслиikkeen 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 välityслиikkeille 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. Välityслиikkeen 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

Luku on **päivitetty kokonaan** ohjeistuksessa.

5.5.1.18.1 Pinta-alan selvittäminen

Asuntojen pinta-ala rivitaloissa ja muissa pientaloissa -kappaleesta on poistettu ylimääräistä toistoa.

5.5.1.18.5 Suuret taloyhtiölainat taloyhtiölainaosuudet

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.**

5.5.1.18.6 Valinnainen vuokratontti

Luvun viimeistä virkettä on täsmennetty: Välitysliikkeen pitää näissä tilanteissa merkitä esitteeseen tontinosan lunastushinta, **tontin**vuokravastikkeen määrä ja mahdolliset **tontinosan lunastushinnan** korotusehdot sekä muut mahdolliset lunastusehdot.

5.5.2 Kiinteistön asiakirjat ja selvitykset

”Kiinteistöstä” on korjattu muotoon ”kiinteistön”.

5.5.2.10 Energiatodistus, jos se vaaditaan

Luvun viimeistä kappaletta on korjattu seuraavasti:

KVKL on laatinut välitysliikkeille malliasiakirjan, joka annetaan kaupan osapuolille tilanteessa, jossa lain edellyttämää energiastodistusta ei ole hankittu ("Energiastodistuksen hankkimisvelvollisuus pientalon myynnissä"). Lisäksi Motiva on laatinut ohjeistuksen energiastodistuksista, jossa ohjeistetaan muun muassa energiastodistuksen hankkimisesta ja energialuokan merkitsemisestä myynti- ja vuokrailmoituksiin. Malliasiakirja sekä ohje löytyvät **KVKL:n** sivulta www.kiinteistonvalitysala.fi. Lisätietoja energiastodistuksesta löytyy osoitteista www.ym.fi ja www.motiva.fi/energiastodistus.

5.5.2.12 Vesihuoltojärjestelmää koskevat mahdolliset selvitykset

Lukuun on lisätty uusi kappale:

Välitysliikkeen on selvittävä, 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 selvittävä liittymisvelvollisuuden aikataulu ja kustannus.

5.5.2.13 Jätevesijärjestelmän suunnitelma, selvitys, käyttö- ja huolto-ohjeet

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 selvittävä liittymisvelvollisuuden aikataulu ja kustannus.

5.5.6 Valokuvaaminen ja videokuvaaminen

Lukuun on lisätty tarkennus viimeiseksi kappaleeksi:

Välitysliikkeen on huomioitava, ettei kuvissa tai videoissa saa näkyä naapuripihoilla tunnistettavia ihmisiä.

6.2.1 Esitteen tiedot

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).

6.2.2 Esitteen antaminen tiedoksi toimeksiantajalle

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 hyväksymisestä siirrä välitysliikkeen vastuuta esitteen virheellisistä tiedoista toimeksiantajalle. Välitysliike ei kuitenkaan vastaa toimeksiantajan antamista sellaisista virheellisistä tiedoista, joita välitysliikkeen ei tarvitse tarkistaa.**

6.3.2 Esittelyn järjestämisessä huomioitavaa

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**.

Muiden tilojen esittelyn (kellari, ullakko tms.) osalta on täsmennetty: **Yleisesittelyssä ei ole tarpeen esitellä kellaria tms. tilaa ilman erityistä syytä**. Ostajalle on kuitenkin tarjottava mahdollisuus tutustua tällaisiin tiloihin ennen ostopäätöksen tekemistä.

6.3.3 ~~Kaupat ainoastaan videoesittelyn perusteella~~ Kaupasta päättäminen tutustumatta kohteeseen paikan päällä

Lukua on tarkennettu ja se huomioi videoesittelyn lisäksi esimerkiksi valokuvat: 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, 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 sovitaan, että välityspalkkio ja muut toimeksiantajan maksettavaksi tulevat kustannukset eräänyvät 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 hyvissä 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 Kauppakirjan 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 säädetyssä määräajassa haettu, kuuden (6) kuukauden kuluessa kauppakirjan 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 kuitin välityspalkkion suorittamisesta sekä siitä, että toimeksiantaja kuittaa sen allekirjoituksellaan. Sähköisessä asuntokaupassa toimeksiantaja saa kuitin suoritetusta välityspalkkiosta pankistaan.

9.4.2 Kaupanteon jälkeiset toimet asunto-osakkeen kaupassa

Luvussa olevat viittaukset lukuun 9.4.2 on korjattu viittaukseksi lukuun 9.4.3.

9.4.3 Lunastuslauseke

Muuta huomioitavaa lunastuksesta alle on tehty seuraavia tarkennuksia ja lisäyksiä: 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.

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.**

9.4.4 Kauppaa koskevat reklamaatiotilanteet

Luvun sisältö on siirretty erilliseksi luvukseen 10. Uuden kappaleen otsikko on Tarjousta, käsirahaa ja kauppaa koskevat riitatilanteet.

10. TARJOUSTA, KÄSIRAHAA JA KAUPPAA KOSKEVAT RIITATILANTEET REKLAMAATIOTILANTEET

Tämä on **kokonaan uusi luku** ohjeessa. Luku sisältää vanhan luvun 9.4.4 asiat sellaisenaan ja lisäksi uutta asiaa erilaisista riitatilanteista:

Jos asiakas reklamoi välitysliikkeelle sen toiminnasta tai välitystehtävän hoitamisesta, tulee välitysliikkeen vahvistaa vastaanottaneensa reklamaation sekä vastata siihen asianmukaisesti.

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.

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. >

Välitysliikkeen ei tule hyvän välitystavan mukaan hoitaa vakiokorvauksen velkomista (eli lähettää laskua) myyjän tai ostajan puolesta lainkaan – ei edes nimenomaisella 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 kehoitettava 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 tietosuojasetuksen mukaan ennalta annetun suostumuksen rekisteröidyltä. Tietosuojasioista 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.

Kotimyyntistä 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. Avaintunnisteseen 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 ostajaehdokkaalle.

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 energiastodistusta 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 ~~koskeva~~ koskevat selvitykset tai hallituksen laatima selvitys kunnossapitotarpeesta

Luku on muuttunut kokonaisuudessaan sekä tehty useita lisäyksiä.

5.5.114 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 siirtomerkinnät**.

5.5.115 Huoneenvuokrasopimus

Ensimmäiseen kappaleeseen tehty muutamia sanavalintoja koskevia täsmennyksiä.

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

5.5.118.1 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.

5.5.118.2 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 selvitettävä toimeksiantajalta tarkemmin, miltä osin muutostöitä on tehty ja onko tilat uusittu kokonaan vai osittain. **Myös lopputarkastuksen tekeminen (hyväksytysti) tulee selvittää.**

5.5.118.3 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:

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

Lisätty seuraava:

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

5.5.2.20 Asuinrakennusten pinta-ala

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

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:

Välityslitkeen 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 välitysvälityksen 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 välitysvälitys ilmoittaa asuinpinta-alan suurempana kuin kohteen todellinen asuintilojen pinta-ala on. Myös se, että välitysvälitys 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 määritellyjä ko. tilojen käyttötarkoituksia.

6.1 Ilmoittelu

Lisätty 3. kappaleen loppuun seuraava:

Hyvän välitystavan mukaista ei myöskään ole, että kohteesta solmitaan peräkkäisiä lyhyitä määräaikaista 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** hyväksyttäväksi toimeksiantajalla.

6.3 Esittely

toimistossa > toimitiloissa

6.3.1 Esittelyssä esillä olevat asiakirjat

2. kappaleeseen seuraavaa lisäys:

Välitysvälitys 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:

Asuntokauppalaisa 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 tarjoustä (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 välityslikkeen** kertoa asiasta toimeksiantajalle. Tällöin välityslikkeen 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 välityslieki 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 välityslikkeen** 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 "Kaupantekoaajasta- ja tavasta sopiminen"

Lisätty mm. seuraava lause:

Välitysliikkeen tulee kaupantekoaajankohdasta 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 Kiinteistövähdannan 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 hyväksytyt 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 Kiinteistövähdannan palvelussa (KVP) luovutukset tehdään ilman kaupanvahvistajaa.

9.2 Kauppakirjan 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 kuitenkin 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.

9.4.2 Kaupanteon jälkeiset toimet asunto-osakkeen kaupasta

Otsikko muutettu.

Tehty huoneistotietojärjestelmää koskevat lisäykset.

9.4.3 Lunastuslauseke

Tehty huoneistotietojärjestelmää koskevat lisäykset.

Tehty lisäys varainsiirtoveron palauttamisesta lunastustilanteissa.

9.4.4 Kauppaa koskevat reklamaatiotilanteet

Lisätty ensimmäinen kappale:

Jos asiakas reklamoi välitysliikkeelle sen toiminnasta tai välitystehtävän hoitamisesta, tulee välitysliikkeen vahvistaa vastaanottaneensa reklamaation sekä vastata siihen asianmukaisesti.

10. Ohjeen päivitys

Poistettu huomio koskien huoneistotietojärjestelmää käsittelevän osion puuttumisesta.

Lisätty seuraava:

Ohjeen päivittämisessä on otettu huomioon myös Aluehallintoviraston vuoden aikana esittämät muutosehdotukset.

Päivitetty ohjeen päivittämiseen osallistuneet henkilöiden nimet.

Päivityksen ajankohta 2.10.2019

Päivitetty osiot ja päivityksen sisältö

1.4. Rahanpesun ja terrorismin rahoittamisen estäminen

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.

3.1. Toimeksiantosopimuksen muoto

Neljännän kappaleen loppuun on päivitetty, että sähköinen toimeksiantosopimus voidaan allekirjoittaa esimerkiksi **vahvalla sähköisellä tunnistusvälineellä** (ennen TUPAS-tunnisteet).

4.4.2. Kuolinpesä myyjänä

Kohtaan on lisätty täsmennyksenä:

Todettakoon, että paperiseen osakekirjaan ei tehdä siirtomerkintää vainajalta kuolinpesälle.

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.

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.

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.

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.

Lisäksi kohtaa on täsmennetty: Jos **paperista** osakekirjaa ei ole pantattu, välitysliikkeen tulee varmistua siitä, että osakekirja on toimeksiantajan hallussa ja **tarvittavat siirtomerkinnät on tehty**.

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.

> Keskusliiton laki- ja lausuntovaliokunta laatii syksyn 2019 aikana malliehdot välitysliikkeille.

5.5.2.24. Kaupan kohteena maapohja ja urakkasopimus

Kohtaa on laajennettu.

5.5.6. Valokuvaaminen ja videokuvaaminen

Otsikkoon ja tekstiin on täsmennetty, että kohta koskee valokuvaaminen lisäksi myös videokuvaamista.

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 lainhuutotodistuksen, rasisuodistuksen 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 täyttamisestä 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 koskeissa 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 esitätetyn tilisiirtolomakkeen, varainsiirtoveron ilmoituslomakkeen sekä ohjeet varainsiirtoveron suorittamisesta. **ostajalle annetaan ohjeet varainsiirtoveron suorittamisesta ja ilmoittamisesta.**

Välitysliikkeen ei tarvitse huolehtia varainsiirtoveron perimisestä tilanteesta, 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 luovutussopimuksen 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 yhtenäistämishojeesta.

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 suuruisena 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

Päivitetyt 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 aviopuoliset ovat olleet eri rekisterissä avioliiton aikana, tulee puolisostakin 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 maankäyttö sopimus.

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 toimittamista. **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 kärjäoikeudesta, **mikäli kaikki osakkaat eivät ole sitoutuneet olemaan moittimatta testamenttia tai osituskirjaa.**

5.5.1.11. Isännöitsijäntodistus

Kohtaa on täsmennetty: Välityslikkeen 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: Välityslikkeen 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: Välityslikkeen 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 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 välityslikkeen velvollisuutena on huolehtia siitä, että urakkasopimuksen ehdot ovat kuluttajan edun mukaiset. Mikäli näin ei ole, saattaa välityslieki joutua asiasta vastuuseen.

5.5.5. Asbestikartoitus

Kohtaa on täsmennetty: Jos myytävän kohteen isännöitsijäntodistuksen 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 aihetta 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 myös syytä selvittää www.ymparisto.fi -sivustolta, onko kohde tulva-riskialueella.

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

Osio on uusi.
