



## Hyvän välitystavan ohjeen päivitykset 12.10.2022 jälkeen (muutokset korostettuna)

### Päivityksen ajankohta 2.2.2023

Päivityksen tausta: Lakiin eräiden kiinteistönhankintojen luvanvaraisuudesta sekä lakiin valtion etuusto-oikeudesta on tullut muutoksia 1.1.2023 lukien. Hyvän välitystavan ohjetta päivitetään voimaan astuneiden muutosten mukaiseksi.

### Luku 8.1. Tiedonantovelvollisuus ostajalle

Kiinteistöjen osalta välitysliikkeen on kerrottava ostajalle 1.1.2020 voimaan tulleesta laista koskien valtion etuusto-oikeutta eräillä alueilla. Etuusto-oikeudella tarkoitetaan valtion oikeutta lunastaa myyty kiinteistö, määräosa kiinteistöstä tai määräala. Valtiolla on etuusto-oikeus vain sellaisiin kiinteistöihin, jotka sijaitsevat tai joiden osa sijaitsee 1) maakunta-, yleis- tai asemakaavassa Puolustusvoimien tai Rajavartiolaitoksen tarpeisiin osoitetuilla alueilla tai enintään **1000 metrin** etäisyydellä niistä, 2) enintään 1000 metrin etäisyydellä viestiasemista, tutka-asemista, lentopaikoista tai satamista, jotka palvelevat Puolustusvoimien tai Rajavartiolaitoksen vesi- tai ilmailuliikennettä, ja 3) enintään **1000 metrin** etäisyydellä muista Puolustusvoimien tai Rajavartiolaitoksen käytössä olevista kiinteistöistä, jotka edellyttävät suoja-alueita. Kiinteistön omistaja, ei siis välitysliike, voi tiedustella kiinteistönsä mahdollista sijaintia valtion etuusto-oikeusalueella Maanmittauslaitokselta. Katso edeltä ohjeen luvusta 7.2.1 valtion etuusto-oikeuden mainitsemisesta myyntiesitteessä.

Kiinteistönomistaja (myyjä) voi halutessaan ennen kiinteistön luovutusta pyytää puolustusministeriöltä ennakkotiedon siitä, aikooko valtio käyttää etuusto-oikeutta. Ennakkotiedon pyytämisestä peritään maksu, eikä valtiolla ole velvollisuutta antaa pyydettyä ennakkotietoa. Huomattava on kuitenkin, että tämä ei lisää kiinteistönvälittäjän velvollisuuksia eikä ennakkotietoa edellytetä siihen, että kiinteistö voitaisiin myydä tai muutoinkaan luovuttaa edelleen.

1.1.2020 astui voimaan myös laki eräiden kiinteistönhankintojen luvanvaraisuudesta. EU- ja ETA-alueen ulkopuolisten henkilöiden ja yhteisöjen on saatava puolustusministeriön lupa kiinteistön hankintaan Suomessa. Lupa voidaan myöntää ennen luovutusta tai sen jälkeen, ja lupaa on haettava ennen luovutusta tai kahden kuukauden kuluessa kaupanteosta. Jos lupaa ei ole haettu asetetussa määräajassa, luovutuksensaajan on luovutettava kiinteistö **kuuden kuukauden** kuluessa siitä, kun lupahakemus olisi tullut tehdä. Jos lupaa ei myönnetä, luovutuksensaajan on luovutettava kiinteistö **kuuden kuukauden** kuluessa päätöksen lainvoimaisuudesta. Jos kiinteistöä ei ole luovutettu eteenpäin tai luovutusta purettu säädettyssä ajassa, puolustusministeriön on määrättävä kiinteistö myytäväksi ulosottokaaren mukaisessa menettelyssä. Ostotarjouksessa ja kauppakirjassa on oltava maininta lupamenettelystä, mikäli luvan tarve on olemassa.



\*\*\*\*\*

**Päivityksen ajankohta 20.12.2022**

### **Luku 5.3.1. Yleistä tiedonantovelvollisuudesta toimeksiantajalle**

**Esimerkiksi tilanteessa, jossa kohteesta puuttuu hallinnanjakosopimus, välitysliikkeen on useimmiten tarpeen suositella asiakasta kääntymään esimerkiksi juristin tai muun ko. aihealueeseen erikoistuneen asiantuntijan puoleen sopimuksen laatimiseksi, koska hallinnanjakosopimuksen laatiminen ei kuulu välitysliikkeen tehtäviin.** 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-osakeyhtiöoikeutta tuntevan **juristin** puoleen sen selvittämiseksi, mikä merkitys tulkinnanvaraiselle yhtiöjärjestyksen määräykselle voidaan antaa.

### **Luku 8.2. Tiedonantovelvollisuus myyjälle**

Välitysliikkeen on tarvittaessa kerrottava esimerkiksi mahdollisuudesta rajoittaa myyjän virhevastuuta yksilöityjen salaisten vikojen tai puutteiden osalta. **Pätevien vastuunrajoitusehtojen laatiminen on yleensä vaativaa ja ehtojen laatiminen edellyttää useimmiten juridista sekä rakennusteknistä erityisosaamista ja ymmärrystä. Tämän vuoksi välitysliikkeen on useimmiten tarpeen suositella asiakasta kääntymään esimerkiksi juristin tai muun ko. aihealueeseen erikoistuneen asiantuntijan puoleen ehtojen laatimiseksi.**

**Silloin kun vastuunrajoitusehtojen laatiminen annetaan ulkopuolisen asiantuntijan tehtäväksi, on tästä nimenomaisesti sovittava toimeksiantosopimuksessa. Myös vastuunrajoitusehtojen laatimisen kustannuksista on tarvittaessa sovittava toimeksiantajan kanssa jo toimeksiantosopimusta solmittaessa. Myyjää on huomautettava siitä, että vastuunrajoitusehdon sisällyttäminen kauppakirjaan tulee huomioida jo tarjousvaiheessa, minkä vuoksi vastuunrajoitusehtojen tulee olla käytettävissä jo ennen tarjouksen antamista. Myyjä ei voi yksipuolisesti edellyttää ehdon kirjaamista kauppakirjaan enää tarjouksen/vastatarjouksen tultua hyväksytyksi, jollei sitä ole tarjoukseen kirjattu.**