



**Hyvän välitystavan ohjeen päivitykset 12.9.2023 jälkeen** (muutokset korostettuna/yliiviivattuna)

## **Päivityksen ajankohta 15.1.2024**

Päivityksen tausta: Hyvän välitystavan ohjetta päivitettiin siten, että isännöitsijäntodistusta, osakeluettelo tai sen otetta, osakehuoneistotulostetta, lainhuutotodistusta, rasiustodistusta sekä kiinteistörekisteriotetta koskeva 3 kuukauden ikävaatimus muutettiin 4 kuukaudeksi, mikä on yhteneväinen toimeksiantosopimuksen enimmäisvoimassaoloajan kanssa.

### **Lukua 6.1 Yleistä selonottovelvollisuudesta täydennettiin:**

Välitysliikkeen selonottovelvollisuudesta säädetään välityslaissa. Välitysliikkeen selonottovelvollisuudesta voidaan puhua kahdessa eri merkityksessä, yleisenä selonottovelvollisuutena ja erityisenä selonottovelvollisuutena.

Yleiseen selonottovelvollisuuteen kuuluu se, että välitysliikkeen on aina selvitettävä ja hankittava tietyt vähimmäistiedot kohteesta. Nämä tiedot käyvät ilmi lähinnä välityslaista, asuntomarkkinointiasetuksesta ja hyvästä välitystavasta. Näistä seikoista enemmän jäljempänä.

Toisaalta selonottovelvollisuus tarkoittaa sitä, että vaikka välitysliike on saanut nämä edellä mainitut tiedot esimerkiksi toimeksiantajalta, niin jos sillä on aihetta epäillä näitä tietoja, on sen selvitettävä näiden annettujen tietojen todenperäisyys (erityinen selonottovelvollisuus, **katso luku 6.6**).

**Erityiseen selonottovelvollisuuteen kuuluu myös se, että jos toimeksiannon kestäessä välitysliikkeelle syntyy aihetta epäillä jonkin tiedon muuttuneen toimeksiannon aikana, välitysliikkeen tulee pyrkiä hankkimaan ajantasainen tieto ko. asiasta. Tällainen tilanne voi syntyä esimerkiksi, jos välitysliikkeen tietoon tulee, että toimeksiannon aikana pidetään yhtiökokous, jossa päätetään yhtiövastikkeiden ja muiden maksujen määrästä.**

### **Luku 6.5.1.1 Isännöitsijäntodistus**

Toimeksiantoa suoritettaessa isännöitsijäntodistus saa olla enintään ~~3 kuukautta~~ **4 kuukautta** vanha. Välitysliikkeen on kuitenkin aina pyrittävä hankkimaan kaupantekopäivälle, tai jos kauppa tehdään sähköisessä kaupankäyntijärjestelmässä, sille päivälle, jolloin kaupankäynti käynnistetään kaupankäyntijärjestelmässä, uusi isännöitsijäntodistus tai muuten luotettavasti tarkistettava isännöitsijäntodistuksessa olevien tietojen ajantasaisuus.

### **Luku 6.5.1.2 Osakeluettelo tai sen ote**

Toimeksiantoa suoritettaessa osakeluettelo saa olla enintään ~~3 kuukautta~~ **4 kuukautta** vanha. Välitysliikkeen on kuitenkin aina pyrittävä hankkimaan kaupantekopäivälle, tai jos



kauppa tehdään sähköisesti kaupankäyntijärjestelmässä, sille päivälle, jolloin kaupankäynti käynnistetään kaupankäyntijärjestelmässä, uusi osakeluettelo tai sen ote tai muuten luotettavasti tarkistettava sen tietojen ajantasaisuus.

### **Luku 6.5.1.3 Osakehuoneistotuloste**

Jos osakkeen omistusoikeus perustuu sähköiseen omistajamerkintään, on välitysliikkeen aina hankittava tuore osakehuoneistotuloste myytävästä kohteesta ennen markkinoinnin aloittamista. Tuloste voi olla Maanmittauslaitoksen virallinen tuloste tai muu vastaava tuloste, joka sisältää ajantasaiset osakehuoneistorekisterin tiedot. Uudella/tuoreella tarkoitetaan tässä tapauksessa joko toimeksiantosopimuksen jälkeen tilattua tulostetta tai muutama päivä ennen toimeksiantosopimuksen tekemistä annettua tulostetta. Toimeksiantoa suoritettaessa osakehuoneistotuloste saa olla ~~3 kuukautta~~ **4 kuukautta** vanha.

### **Luku 6.5.2.1 Lainhuutotodistus**

Välitysliikkeen on toimeksiantoa aloitettaessa hankittava aina uusi/tuore lainhuutotodistus. Uudella/tuoreella tarkoitetaan tässä tapauksessa joko toimeksiantosopimuksen jälkeen tilattua todistusta tai muutama päivä ennen toimeksiantosopimuksen tekemistä annettua todistusta. Tämän jälkeen lainhuutotodistus saa hyvän välitystavan mukaan toimeksiantoa suoritettaessa olla enintään ~~3 kuukautta~~ **4 kuukautta** vanha. Välitysliikkeen tulee lisäksi hankkia uusi lainhuutotodistus kaupantekopäivälle. Mikäli toimeksiantajan omistusoikeus ei ilmene lainhuutotodistuksesta, tulee välitysliikkeen kehottaa toimeksiantajaa hakemaan lainhuuttoa ennen myynnin aloittamista.

### **6.5.2.2 Kiinteistörekisteriote**

Välitysliikkeen on toimeksiantoa aloitettaessa hankittava aina uusi kiinteistörekisteriote. Tämän jälkeen kiinteistörekisteriote saa hyvän välitystavan mukaan olla toimeksiantoa suoritettaessa enintään ~~3 kuukautta~~ **4 kuukautta** vanha. Välitysliikkeen tulee lisäksi hankkia uusi kiinteistörekisteriote kaupantekopäivälle.

### **6.5.2.3 Rasitustodistus**

Välitysliikkeen on toimeksiantoa aloitettaessa hankittava aina uusi rasitustodistus. Tämän jälkeen rasitustodistus saa hyvän välitystavan mukaan olla toimeksiantoa suoritettaessa enintään ~~3 kuukautta~~ **4 kuukautta** vanha. Välitysliikkeen tulee hankkia uusi rasitustodistus kaupantekopäivälle. Välitysliikkeen tulee selvittää rasitustodistuksesta kiinteistöön kohdistuvat rasitukset kuten kiinteistöön vahvistetut kiinnitykset (panttikirjat).

\*\*\*\*\*

**Päivityksen ajankohta 2.1.2024**



Päivityksen tausta: Varainsiirtoverolakia muutettiin, jonka myötä asunto- ja kiinteistökaupan varainsiirtoveroprosentit alenivat ja ensiasunnon ostajien varainsiirtoverovapaus poistui. Hyvän välitystavan ohjetta päivitettiin voimaan astuneiden muutosten mukaiseksi.

### **Luku 8.1. Tiedonantovelvollisuus ostajalle**

Ostajalle tulee kertoa kaupasta menevästä varainsiirtoverosta, sekä mahdollisesta ensiasunnon ostajan varainsiirtoverovapaudesta.

### **Luku 10.1.2 Kaupantekoon valmistautuminen asunto-osakkeen kaupassa (Väliotsikko: Varainsiirtovero)**

Asunto-osakkeen luovutuksesta on suoritettava ~~2%~~ **1,5 %** varainsiirtovero (poikkeuksena ensiasunnon ostajan varainsiirtoverovapaus).

### **Luku 10.3.2 Asunto-osakkeen kaupanteko**

Luvusta on poistettu tekstiä:

Asunto-osakkeen kaupassa välitysliikkeen on selvitettävä ostajalle ensiasunnon varainsiirtoverovapauden edellytykset. Jos kiinteistönvälittäjä on vastuussa varainsiirtoverotuksen suorittamisesta, vastuu ensiasunnoksi hankittavan huoneiston hallintaan oikeuttavien osakkeiden tai osuuksien kaupassa ulottuu luovutuksensaajan ikää ja hankittavaa asuntoa koskevien edellytysten täyttymisen valvontaan. Ostaja voi osoittaa kiinteistönvälittäjälle ikäedellytyksen täyttymisen henkilöllisyystodistuksella, esimerkiksi passilla. Hankittavaa asuntoa koskeva edellytys täyttyy, jos luovutuksensaaja on hankkinut omistukseensa vähintään puolet asuinhuoneiston hallintaan oikeuttavista osakkeista tai osuuksista. Ensiasunnon verovapauden voi saada ainoastaan vakituiseen asumiskäyttöön tarkoitetun asuinhuoneiston hallintaan oikeuttaviin osakkeisiin tai osuuksiin.

Varainsiirtoverovapauden saamiseksi edellytetään sitä, että luovutuksensaaja voi tosiasiallisesti ja luvallisesti käyttää Suomesta hankkimaansa asuntoa omana vakituksena asuntonaan. Jos ostaja on ulkomaalainen, on välitysliikkeen näin ollen tarkistettava, onko ostajalle myönnetty rekisteröityä oleskeluoikeutta tai oleskelulupaa, ja minkä laatuisesta oleskeluluvasta on kyse.

Jos ostaja ei esitä kaupanteon yhteydessä rekisteröityä oleskeluoikeutta tai oleskelulupaa, jossa on merkintä P, P-Ey, P-EU tai A, ostajan antama selvitys ensiasunnon edellytysten täyttymisestä vakituksena asumisesta ei voida pitää riittävänä. Tällöin ostajan on suoritettava varainsiirtovero kaupanteon yhteydessä. Ostaja voi tehdä Verohallinnolle varainsiirtoveron palautushakemuksen, jos hän katsoo olevansa oikeutettu ensiasunnon varainsiirtoverovapauteen. Lisätietoa aiheesta löytyy Verohallinnon ensiasunnon varainsiirtoveroa koskevasta syventävästä vero-ohjeesta Verohallinnon verkkosivuilta osoitteesta [www.vero.fi](http://www.vero.fi).



### **Luku 10.3.3 Kiinteistön ja vuokraoikeuden rakennuksineen kaupanteko**

Kiinteistön ja vuokraoikeuden rakennuksineen kaupassa tulee ostajan suorittaa varainsiirtovero (**3 % 4%**) omatoimisesti viimeistään lainhuutoa/kirjaamista haettaessa tai jos lainhuutoa/kirjaamista ei ole säädetyssä määräajassa haettu, kuuden kuukauden kuluessa kauppakirjan allekirjoittamisesta. Ostajan tulee myös samassa ajassa antaa varainsiirtoveroilmoitus. Välitysliikkeen ei tarvitse huolehtia siitä, että ostaja suorittaa kaupan kohteena olevasta kiinteistöstä ja vuokraoikeudesta rakennuksineen varainsiirtoveron.

Lisäksi luvusta on poistettu tekstiä:

~~Kiinteistön 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.~~