



Hyvän vuokravälitystavan ohjeen päivitykset 12.9.2023 jälkeen (muutokset korostettuna/yliiviivattuna)

Päivityksen ajankohta 26.1.2024

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

Lukuun 5.1 Yleistä selonottovelvollisuudesta lisättiin viittaus lukuun 5.6 Erityinen selonottovelvollisuus:

Toisaalta selonottovelvollisuus tarkoittaa sitä, että vaikka välitysliike on saanut nämä edellä mainitut tiedot esimerkiksi toimeksiantajalta, niin jos sillä on syytä epäillä näitä tietoja, on sen pyrittävä selvittämään näiden annettujen tietojen todenperäisyys (erityinen selonottovelvollisuus, **katso luku 5.6**).

Lukua 5.6 Erityinen selonottovelvollisuus täydennettiin:

Erityinen selonottovelvollisuus syntyy, jos välitysliikkeellä on sille asetettu ammattitaito ja huolellisuusvaatimus huomioon ottaen aihetta epäillä saatujen tietojen paikkansapitävyyttä. Selonottaminen saattaa tulla aiheelliseksi esimerkiksi, jos eri asiakirjoissa kohteesta esitetyt tiedot ovat ristiriitaisia tai jos asiakirjat ovat vanhoja. Välitysliikkeellä on oikeus luottaa esimerkiksi isännöitsijäntodistuksesta saamiinsa tietoihin, jollei sillä ole erityisiä syitä epäillä saatujen tietojen paikkansa pitävyyttä. Erityiseen selonottovelvollisuuteen liittyy keskeisesti saatujen tietojen vertaileminen ja mahdollisten ristiriitaisuuksien etsiminen.

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 asumiseen vaikuttavasta remontista.

Luku 5.5 Asiakirjojen ja selvitysten hankkiminen

Välitysliikkeen tulee hankkia muun muassa seuraavat asiakirjat:

1) a. Kun vuokrattavana on asunto-osake, on hankittava isännöitsijäntodistus. Välitysliikkeen on hankittava toimeksiantosopimuksen tekemisen yhteydessä isännöitsijäntodistus (tai vastaavat tiedot), joka saa olla toimeksiantoa suoritettaessa enintään ~~3 kuukautta~~ **4 kuukautta** vanha.



b. Kun vuokrattavana on kiinteistö, on hankittava lainhuuto- ja rasiustodistus sekä kiinteistörekisteriote.

Nämä asiakirjat saavat olla toimeksiantoa suoritettaessa enintään ~~3 kuukautta~~ **4 kuukautta** vanhoja.

c. Kun vuokrattavana on vuokraoikeus rakennuksineen, on hankittava todistus vuokraoikeudesta, rasiustodistus sekä kiinteistöstä että vuokraoikeudesta sekä kiinteistörekisteriote.

Nämä asiakirjat saavat olla toimeksiantoa suoritettaessa enintään ~~3 kuukautta~~ **4 kuukautta** vanhoja.

2) Selvitys vuokranantajan oikeudesta vuokrata kohde, jollei asia ilmene edellä mainituista asiakirjoista (esimerkiksi osakeluettelo tai ote siitä, osakehuoneistotuloste tai mikäli oikeus antaa kohde vuokralle perustuu jälleen- tai alivuokrausoikeuteen, sitä koskevat asiakirjat).

Osakeluettelo tai sen ote sekä osakehuoneistotuloste saavat toimeksiantoa suoritettaessa olla enintään 4 kuukautta vanhoja.