

Kiinteistönvälitysalan Keskusliiton lakivaliokunnan laatiman Hyvän välitystavan ohjeen päivitykset 2024



Kiinteistönvälitysalan
Keskusliitto



Päivityksen ajankohta 1.10.2024

* Tämä listaus sisältää vain keskeisimmät ohjeeseen tehdyt päivitykset. Pienempiä muokkauksia ja mm. kirjoitusvirhekorjauksia ei ole mainittu.

Päivitetyt osiot ja päivityksen sisältö

Luku 2.4.1 Myyty-, varattu- ja muut merkinnät

Kohteiden ilmoittaminen myyty-, varattu- **tai vastaavilla** merkinnöillä ei ole hyvän välitystavan mukaista.

→ Lukuun on lisätty maininta myyty- tai varattu-merkintöjä vastaavista merkinnöistä. Myöskään esim. "Ei saatavilla" tai vastaavan merkinnän käyttäminen ilmoittamisessa ei ole hyvän välitystavan mukaista.

Luvut 1.4 Rahanpesun ja terrorismin rahoittamisen estäminen ja 5.2 asiakkaan tunteminen

Hyvän välitystavan ohjeesta on karsittu tai poistettu kokonaan rahanpesun ja terrorismin rahoittamisen estämistä koskevat kohdat, koska aiheesta on laadittu oma ohjeensa (Kiinteistönvälitysalan yleisohje asiakkaan tuntemiseksi sekä rahanpesun ja terrorismin rahoittamisen estämiseksi ja pakotteiden noudattamiseksi, ohje on saatavilla KVKL:n verkkosivuilta www.kvkl.fi).

Luku 5.2.5 Mahdolliset muut toimeksiantajalle kerrottavat seikat

Lukua on täsmennetty seuraavasti: Välitysliikkeen on myös tarvittaessa kerrottava toimeksiantajalle mahdollisuudesta teettää kohteessa pinta-alan tarkistusmittaus tai kohteen kuntoa koskeva selvitys (esim. kosteusmittaus tai kuntotarkastus) ennen myynnin aloittamista **tai toimeksiannon aikana**. Teetettävissä selvityksissä tilaajana on pääsääntöisesti syytä olla myyjä tai ostaja taikka molemmat yhdessä. Mikäli välitysliike **poikkeuksellisesti** on tilaajana, on sen muistettava, että välitysliike on sopimussuhteen perusteella vastuussa tarkastajan toiminnasta myyjään ja ostajaan nähden. **Pelkästään se, että välitysliike varaa ajan tarkastukselle, ei tee välitysliikkeestä tilaajaa (eli sopimuksen osapuolta)**. Kohteen kuntoon liittyvistä selvityksistä tarkemmin myöhemmin luvussa 6.5.4.

Luku 5.2.6 Myytävien asuntojen stailaus ja virtuaalimuokkaaminen

Luvun viimeistä kappaletta on muokattu. Muokkaus perustuu Aluehallintovirastojen näkemykseen.

Jos kohde on **joltain osin virtuaalisesti remontoitu**, ja markkinoinnissa käytetään kuvia, jotka eivät näin ollen vastaa todellisuutta, **on välitysliikkeen selvästi tuotava tämä esiin ja sisällytettävä markkinointimateriaaliin myös samat kuvat muokkaamattomina**. Kohteesta ei saa esittää virtuaaliremonttikuvia, jos on selvää, että esitettyä remonttia ei ole todellisuudessa mahdollista toteuttaa. Lisäksi markkinoinnissa tulee käydä ilmi, että ko. remontti saattaa edellyttää viranomaisen myöntämää rakennus- tai toimenpidelupaa taikka asunto-osakeyhtiön lupaa.

Luku 5.3.2 Kuolinpesä myyjänä

Luvun alkua on selvyiden vuoksi täsmennetty: Kun myyjänä on kuolinpesä, kaikkien kuolinpesän osakkaiden on allekirjoitettava toimeksiantosopimus joko itse tai valtuuttamansa henkilön välityksin. Valtuutusta käytettäessä välitysliikkeen on aina saatava asianmukainen valtakirja. Kohteen markkinointia ei saa aloittaa ennen kuin alla mainitut tarvittavat asiakirjat on toimitettu välitysliikkeelle.

Luku 6.3 Toimeksiantajan haastattelu - selostusliite

Luvun ensimmäisen kappaleen loppuun on lisätty täydennys: Toimeksiantosopimuksen sisällölle ei laissa aseteta kovin laajoja vaatimuksia. Toimeksiantosopimuksessa tai sen liitteenä pitää kuitenkin olla toimeksiantajan antama selvitys kohteen ominaisuuksista. Tämä selvitys on yleensä joko itse sopimuslomakkeessa tai sen osana olevassa ns. selostusliitteessä. Selostusliite on osa toimeksiantosopimusta. **Selostusliite ei kata kaikkia kohteesta hankittavia tietoja, vaan kohdetta koskevat tiedot ovat laajempi kokonaisuus. Selostusliitteen tiedot ovat siis eri asia kuin kaikki kohdetta koskevat tiedot ja välitysliikkeellä on velvollisuus hankkia myös muita kuin selostusliitteellä kerättäviä tietoja.**

6.5.1.2 Osakeluettelo tai sen ote

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.

Kohtaa on muokattu: Toimeksiantoa suoritettaessa osakeluettelo tai sen ote saa olla enintään 4 kuukautta vanha. Välitysliikkeen tulee lisäksi hankkia uusi osakeluettelo tai sen ote kaupantekopäivälle, tai jos kauppa tehdään sähköisesti kaupankäyntijärjestelmässä, sille päivälle, jolloin kaupankäynti käynnistetään kaupankäyntijärjestelmässä.

6.5.1.9 Taloyhtiön tulevat remontit ja arvio niiden kustannuksista

Lukua on muokattu seuraavasti: Välitysliikkeen tulee kertoa ostajalle, mikäli isännöitsijän-todistuksesta **tai muista saaduista asiakirjoista** ilmenee, että taloyhtiössä on suunnitteilla oleva, päätetty tai muutoin varmuudella tiedossa oleva taikka käynnissä oleva korjaus tai perusparannus päätetty tai käynnissä oleva korjaus, taikka suunnitteilla oleva, hallituksen ehdottama korjaus taikka lähivuosien aikana tiedossa oleva korjaus- ja perusparannustyö, joka aiheuttaa merkittäviä kustannuksia osakkaalle. Ostajalle tulee ilmoittaa myös tieto korjauksen toteuttamisajankohdasta, isännöitsijän arvio kokonaiskustannuksesta sekä isännöitsijän arvio huoneistokohtaisista kustannuksista. **Yksinomaan kunnossapitotarveselvitykseen kirjatusta korjauksista ei tarvitse ilmoittaa arvioituja korjauskustannuksia.** Jos tiedot eivät ilmene isännöitsijäntodistuksesta, välitysliikkeen tulee pyrkiä selvittämään tiedot isännöitsijältä. Jos tietoja ei ole saatavilla, tästä on kerrottava toimeksiantajalle ja ostajalle.

Luku 6.5.1.11 Yhtiössä tehtyt rakennusten kuntoa koskevat selvitykset

Lukua on muutettu Aluehallintovirastojen ja KVKL lakivaliokunnan välisten keskustelujen lopputuloksena: Mikäli asunto-osakeyhtiössä on isännöitsijäntodistuksen mukaan tehty rakennusten kuntoa koskevia selvityksiä (esim. kuntotarkastus/kuntoarvio/kuntotutkimus) tai teetetty PTS (eli kuntoarvion pohjalta laadittu pitkän tähtäimen kunnossapitosuunnitelma) tai muu vastaava kuntoon liittyvä suunnitelma/korjausohjelma, tulee välitysliikkeen hankkia ko. asiakirja ja tutustua siihen. **Lähtökohtaisesti välitysliikkeellä on kuitenkin velvollisuus hankkia ja tutustua ainoastaan tuoreimpiin, viimeisen 10 vuoden aikana tehtyihin, kuntoa koskeviin selvityksiin. Välitysliikkeen tulee kohteesta saamiensa tietojen perusteella harkita tapauskohtaisesti, onko yli 10 vuotta vanhoja kuntoa koskevia selvityksiä tarpeen hankkia.**

Välitysliikkeen tulee antaa ostajalle kaikki ne selvityksistä ilmenevät tiedot, jotka saattavat vaikuttaa kaupasta päättämiseen. Mikäli välitysliike ei yrityksistään huolimatta saa selvitystä, joka sen tulisi hankkia, tulee asiasta kertoa toimeksiantajalle ja ostajalle.

Luku 6.5.1.18.2 Tehdyt muutostyöt

Lukua on täsmennetty mm. seuraavasti: Jos 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. **Erityistä huomiota tulee kiinnittää kantaviin rakenteisiin kohdistuneisiin muutostöihin, jolloin on syytä hankkia laadittuja lisäselvityksiä (esim. rakennesuunnittelijan lausuma tms.).**

Välitysliikkeen tulee myös selvittää, onko taloyhtiö käyttänyt muutostyössä valvontaoikeuttaan ja onko taloyhtiön mahdollisesti edellyttämät tarkastukset tehty. Mikäli muutostyö on edellyttänyt lupaa rakennusvalvonnalta, myös lopputarkastuksen tekeminen (hyväksytysti) tulee selvittää.

Luku 6.5.2.18 Lämmityskustannukset

Lukuun on lisätty: Halutessaan välitysliike voi myös selvittää toimeksiantajan kulutustottumuksia, esimerkiksi onko saunan lämmittäminen ollut päivittäistä, ladattu sähköautoa, poreammetta lämmitetty ympäri vuoden, tai lämmitetty paljon puulla tai ilmalämpöpumpulla.

6.5.2.22 Kunnan etuosto-oikeus

Luvun loppuun on tehty lisäys. Lisäys perustuu osittain Aluehallintoviraston päätökseen. Kunnalla voi olla etuosto-oikeus sen alueella tehtävässä kiinteistön kaupassa. Välitysliikkeen tulee selvittää sekä toimeksiantajalle että ostajalle kunnan etuosto-oikeuden sisältö ja sen merkitys. Jos kohteeseen kohdistuu kunnan etuosto-oikeus, tulee siitä mainita kohteen myyntiesitteessä. **Välitysliikkeen tulee kertoa toimeksiantajalle, että hän voi pyytää kunnalta ennakkotietoa siitä, tuleeko kunta käyttämään etuosto-oikeuttaan, mutta kunnalla ei ole velvollisuutta antaa tällaista ennakkotietoa.**

Luvun 7 otsikointi on muutettu.

Luku 7.1 Yleistä markkinoinnista

Luvun ensimmäiseen kappaleeseen on tehty lisäys: Asetuksen edellyttämä ilmoituksen pakollinen tietosisältö on paljon suppeampi kuin esitteen. Kaikkia esitteelle kirjattavia tietoja ei myöskään ole syytä tai tarkoituksenmukaista kirjata ilmoitukseen.

7.1.1 Harhaanjohtava markkinointi

Lukuun on lisätty esimerkkejä siitä, milloin on kyse harhaanjohtavasta markkinoinnista. Esimerkit pohjautuvat Aluehallintovirastojen ja KVKL lakivaliokunnan kesken käytyihin keskusteluihin sekä Aluehallintovirastojen uutiskirjeeseen 1/2024.

- Jos kohteen rakennusvuotena ilmoitetaan vuosiluku, jolloin rakennusta on laajennettu sen sijaan, että ilmoitettaisiin rakennuksen alkuperäinen käyttöönottovuosi. Harhaanjohtavana voidaan pitää myös sitä, jos rakennus on osittain peruskorjattu ja käyttöönottovuodeksi ilmoitettaisiin ainoastaan peruskorjausvuosi.
- Jos kohdetta markkinoidaan vakituiseen asumiseen tarkoitettuna omakotitalona, vaikka se on käyttötarkoitukseltaan vapaa-ajan asunto tai jos vapaa-ajan asuntoa markkinoidaan muussa kuin sen todellista käyttötarkoitusta tai tyyppiä vastaavassa kategoriassa.

Vuonna 2024 erityisessä tarkastelussa oli luku 9 tarjousmenettely. Lukuun onkin tullut kautta linjan enemmän muokkauksia.

Luku 9.1 Yleistä tarjousmenettelystä

Lukuun on lisätty: Ennen varsinaista tarjousmenettelyä ostajaehdokkaan kanssa on mahdollista käydä ns. alustava neuvottelu, jossa vasta tunnustellaan mahdollisen tarjouksen hintaa ja muita ehtoja sekä toimeksiantajan suhtautumista niihin. Tällöin ei ole kyse varsinaisesta tarjousmenettelystä, vaan vasta alustavasta tunnustelusta, joka ei sido ostajaehdokasta tai toimeksiantajaa mihinkään. Tällainen neuvottelu voidaan hoitaa vapaamuotoisesti esimerkiksi suullisesti tai sähköpostilla. Välitysliikkeen on näissä tilanteissa kerrottava ostajaehdokkaalle ja toimeksiantajalle, ettei kyse ole sitovasta tarjouksesta tai sen hyväksymisestä vaan vasta alustavasta neuvottelusta. Jos neuvottelun lopputuloksena päädytään tarjouksen tekemiseen, on noudatettava edellä kuvattua menettelyä.

Lukua 9.1. on täsmennetty: Välitysliike voi ottaa ostotarjouksia vastaan edellyttäen, että toimeksiantosopimus on voimassa ja kohde on selvitetty eli hankittu kaikki vaadittavat tiedot ja asiakirjat.

Lukua 9.1. on täsmennetty: Välitysliikkeellä ei ole velvollisuutta ottaa vastaan kaikkia ostotarjouksia. Välitysliikkeen tulee vastaanottaa **kaikki** toimeksiantajan kannalta järkevät ostotarjoukset eli sellaiset, jotka ovat riittävän lähellä toimeksiantajan vaatimuksia. **Välitysliikkeellä ei kuitenkaan ole velvollisuutta ottaa vastaan mitä tahansa ostotarjousta.** Välitysliike voi kieltäytyä ottamasta tarjouksen vastaan esimerkiksi silloin, kun myytävänä on erittäin hyvä kohde, kyseessä on ensimmäinen näyttö ja välitysliike arvioi saavansa myöhemmin vielä parempia tarjouksia. Välitysliikkeen ei **esimerkiksi** tarvitse ottaa vastaan sellaista tarjousta, joka on merkittävästi huonompi kuin aiempi, joko hylätty tai vielä avoinna oleva tarjous.

Lukua 9.1. on täsmennetty: Mikäli välitysliike on saanut toimeksiantajalta erityisiä ohjeita ostotarjousten suhteen, ei välitysliikkeen tarvitse ottaa vastaan sellaista ostotarjousta, joka ei vastaa näitä toimeksiantajan välitysliikkeelle ilmoittamia ohjeita. Mikäli toimeksiantajan kanssa on sovittu erityisistä menettelytavoista tarjousten vastaanottamiseen, **voimassaoloaikaan** tai hyväksymiseen liittyen, tulee välitysliikkeen toimia sovittun mukaisesti. Välitysliike voi esimerkiksi **sopia**

toimeksiantajan kanssa, että ostajaehdokkaat voivat jättää tarjouksensa tiettyyn ajankohtaan mennessä. **Tällöin voi olla tarpeen sopia myös siitä, missä vaiheessa tarjoukset toimitetaan toimeksiantajalle (vasta kerralla tarjousten jättämisajan päätyttyä vai viipymättä kunkin tarjouksen vastaanottamisen jälkeen).**

Lukua 9.1. on täsmennetty: Välitysliikkeen velvollisuutena on kertoa sekä toimeksiantajalle että ostotarjouksen tekijälle ostotarjoukseen ja sen hyväksymiseen liittyvistä kysymyksistä ottaen huomioon molempien osapuolten edut. Välitysliikkeen on kerrottava molemmille tarjouksen osapuolille muun muassa mahdollisesta käsirahan menettämisestä tai vakiokorvauksen maksuvelvollisuuden syntyisestä sekä muutoinkin käsirahan ja vakiokorvauksen merkityksestä ja **mikä merkitys on sillä, jos tarjoukseen ei ole sisällytetty kumpaakaan.**

Lukua 9.1. on täsmennetty: Välitysliikkeellä **ei ole velvollisuutta** kertoa ostajaehdokkaalle mitään aiemmista toimeksiantajan hylkäämistä tarjouksista. Välitysliike saa kuitenkin tarvittaessa kertoa hylätyn tarjouksen rahamäärän ja muut ehdot toiselle ostajaehdokkaalle esim. tilanteessa, jossa ostajaehdokkaaksi olisi jättämässä hylättyä tarjousta **vastaavan tai** huonomman tarjouksen. Myyjän hylkäämistä ostotarjouksista välitysliikkeellä ei tarvitse kertoa toiselle ostajaehdokkaalle. Välitysliike saa kuitenkin tarvittaessa kertoa hylätyn tarjouksen osalta myös sen rahamäärän ja muut ehdot esim. tilanteessa, jossa ostajaehdokkaaksi olisi jättämässä hylättyä tarjousta huonomman tarjouksen.

9.1.2 Kiinteistön ostotarjous ja esisopimus

Lukuun on lisätty informatiivinen alaviite: Maakaaren muutos on vireillä tämän ohjeen laatimishetkellä. Tästä johtuvat ohjeen muutokset julkaistaan erikseen KVKL:n verkkosivulla <https://kiinteistonvalitysala.fi/hyva-valitystapa/>, kun lakimuutos astuu voimaan.

Luku 9.2.2.1 Useita ostajaehdokkaita, käsirahaton ostotarjous (yläluku 9.2.2 Useat päällekkäiset tarjoukset asunto-osakkeen ja vuokraoikeuden kaupassa) ja luku 9.2.3.1 Useita ostajaehdokkaita, käsirahaton ostotarjous (yläluku 9.2.3 Useat päällekkäiset tarjoukset kiinteistön kaupassa)

Suljetuin kuorin tehtävää uutta tarjouskierrosta koskeva kirjaus on poistettu ohjeesta menettelyn vanhanaikaisuuden vuoksi. Kohta on korvattu uudella kirjauksella: **Jos kohteesta on saatu useampia ostotarjouksia, toimeksiantaja päättää, miten tilanteessa menetellään. Toimeksiantaja voi esimerkiksi antaa tarjouksen tekijöille tarjousten voimassaoloajan puitteissa mahdollisuuden parantaa tarjoustaan (kuten korottaa tarjottua hintaa tai muutoin parantaa tarjouksen ehtoja) ennen kuin toimeksiantaja tekee päätöksen tarjousten kesken. Jos tarjouksen voimassaoloaika on jo päättynyt tai toimeksiantaja on hylännyt tarjouksen, edellyttää tämä tarjouksen tekijältä uuden tarjouksen tekemistä.**

Luku 9.2.3.5 Tilanteet, joissa on tehty maakaaren määrämuotoinen esisopimus

Luvun loppuun on lisätty: Jos sitova esisopimus halutaan purkaa, täytyy purkamisen tehdä maakaaren määrämuotovaatimusten mukaan.

Luku 9.2.4 Ehdollisen tarjouksen ehdollinen hyväksyntä

Lukua on täsmennetty ja asioiden esittämisjärjestystä muokattu. Lisäksi ohjeeseen on lisätty Aluehallintovirastojen hyväksymä menettelytapa koskien sitä, että jo tarjouksen tekijän tekemään ostotarjoukseen voidaan tietyissä tilanteissa sisällyttää ehto, jolla myyjä varaa itselleen oikeuden jatkaa kohteen markkinointia ja myyntiä sekä hyväksyä muita ostotarjouksia.

Luvun keskeisimmät muokkaukset: Ehdollisen tarjouksen ehdollisella hyväksynnällä tarkoitetaan tilanteita, joissa ostotarjouksen tekijä tekee tarjouksen ehdollisena ja myyjälle varataan oikeus jatkaa kohteen markkinointia ja myyntiä sekä hyväksyä muita ostotarjouksia.

Menettelyä voidaan käyttää vain niissä tilanteissa, joissa ehdollisen ostotarjouksen hyväksyminen ilman myyjälle varattua oikeutta jatkaa kohteen myyntiä olisi myyjän kannalta kohtuutonta. Tällainen tilanne voi syntyä pääsääntöisesti vain silloin, kun ostotarjouksen tekijä asettaa ostotarjouksessa kaupan edellytykseksi oman asunnon myynnin. Näin ollen myyjälle voidaan **vain poikkeuksellisesti** varata oikeus jatkaa kohteen myyntiä tilanteessa, jossa ostotarjous on muulla tavoin ehdollinen. **Myyjälle tilanne saattaa muodostua kohtuuttomaksi esim. silloin kun, myönteisen rahoituspäätöksen saaminen taikka kuntotarkastuksen tai kosteusmittauksen valmistuminen tulee arvion mukaan kestäväksi poikkeuksellisen pitkään.** Ehdollista hyväksyntää ei voi käyttää silloin, jos ostotarjouksen vakuudeksi on maksettu käsiraha.

Menettelyvaihtoehtoja on kaksi:

1. Kun myyjä haluaa hyväksyä tarjouksen tekijän ehdollisen ostotarjouksen omalta osaltaan ehdollisena, kyseessä on vastatarjous ostotarjouksen tehneelle, joka voi sen puolestaan hyväksyä tai hylätä. Tällöin ostotarjouksen tekijän tulee siis vielä kirjallisesti hyväksyä myyjän vastatarjous eli myyjän ehdollinen hyväksyntä, jotta osapuolten välille syntyy sitova sopimus.
2. **Jo tarjouksen tekijän tekemään ostotarjoukseen voidaan sisällyttää ehto siitä, että myyjällä on oikeus jatkaa kohteen markkinointia ja myyntiä ja hyväksyä muita ostotarjouksia, jolloin myyjällä on mahdollisuus hyväksyä tehty ostotarjous suoraan (mikäli se vastaa muidenkin ehtojen osalta myyjän toivomuksia) eikä erillinen vastatarjous ole tällöin tarpeen. Tätä toimintamallia voidaan kuitenkin käyttää vain silloin, kun toimeksiantaja sitä edellyttää ja ostotarjouksen tekijä on valmis ehdon tarjoukseensa sisällyttämään.**

Luku 9.2.4 Ohjeesta on poistettu lause: Ehdollisesti hyväksytyt tarjoukset voi olla voimassa vain yksi kerrallaan. Aluehallintovirastot eivät nähneet estettä kohdan poistamiselle.

Lukua 9.2.4 on muokattu: Välitysliikkeen tulee ilmoittaa välittömästi ostotarjouksen tekijälle, joka on sitoutunut myyjän oikeuteen jatkaa kohteen myyntiä, 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 kehoitettava ostotarjouksen tekijää varmistamaan kuitenkin välitysliikkeeltä myös itse ennen ostotarjouksen hyväksymistä omasta asunnostaan, ettei tekemänsä tarjouksen kohteesta ole vastaanotettu tai hyväksytty toista tarjousta. **Mikäli tarjouksen tekijän kanssa on sovittu, että välitysliike ilmoittaa tarjouksen tekijälle, mikäli kohteesta on vastaanotettu toinen tarjous, tulee välitysliikkeen toimia sopimansa mukaisesti.**

Luku 10.1.1 Kaupantekoon valmistautuminen

Lukua on täsmennetty, jotta ohjeistuksen tarkoitus käy selkeämmin ilmi: Välitysliikkeen tulee varmistaa toimeksiantajalta, että kaikki selostusliitteelle kirjatut avaimet ovat tallessa ja että toimeksiantaja voi luovuttaa avaimet ostajalle sovitusti. Välitysliikkeen tulee lisäksi huolehtia siitä, että toimeksiantaja voi luovuttaa mahdollisen turvajärjestelmän käyttöohjeet ja tunnukset ostajalle sovitusti.

Välitysliikkeen tulee varmistaa toimeksiantajalta asunnon avainten sijainti ja niiden lukumäärä sekä sopia niiden luovuttamisesta. Välitysliikkeen tulee lisäksi selvittää toimeksiantajalta asunnon mahdollisen turvajärjestelmän käyttöohjeet ja tunnukset sekä sopia niiden luovuttamisesta.

Luku 10.1.2 Kaupantekoon valmistautuminen asunto-osakkeen kaupassa

Isännöitsijätodistuksessa olevat keskeiset tiedot, osakeluettelo tai se ote sekä osakehuoneistotulosta-kohtia on täsmennetty. Lisäksi lukuihin 10.1.3 Kaupantekoon valmistautuminen kiinteistön kaupassa ja 10.1.4 Kaupantekoon valmistautuminen vuokraoikeus rakennuksineen kaupassa on lisätty kohdat koskien lainhuutotodistusta, rasiustodistusta ja kiinteistörekisteriotetta.

Luku 10.2 Kauppakirjan laatiminen

Hallintaoikeuden siirtymistä koskevan ehdon kirjaamista kauppakirjaan koskevaa osiota silloin, kun kauppa tehdään sähköisesti on tiivistetty: Sähköisessä asunto- ja kiinteistökaupassa on syytä kiinnittää huomiota omistusoikeuden sekä hallintaoikeuden siirtymistä koskeviin ehtoihin, koska kauppahintaa ei välttämättä makseta samanaikaisesti kun kauppakirja allekirjoitetaan kaupankäyntijärjestelmässä.

Luku 10.3.1.1 Välitysliikkeen edustaja valtuutettuna

Lukua on muokattu: ~~Välittäjä~~ **Välitysliikkeen palveluksessa oleva henkilö** voi kaupanteossa toimia jommankumman kaupan osapuolen valtuuttamana vain poikkeuksellisesti. Näin voidaan toimia vain, mikäli ei ole mahdollista saada ketään ulkopuolista valtuutetuksi. Mikäli kysymys on uudiskohteesta, **välitysliikkeen edustaja** ~~välittäjä~~ voi kuitenkin rakennusliikkeen valtuuttamana allekirjoittaa RS-kohteen kauppakirjan rakennusliikkeen puolesta.

~~Välittäjä~~ **Välitysliikkeen palveluksessa oleva henkilö** ei missään tilanteessa voi toimia kummankin kaupan osapuolen valtuuttamana samanaikaisesti.

10.4.2 Kaupanteon jälkeiset toimet asunto-osakkeen kaupassa

Osakeluettelo siirretty huoneistotietojärjestelmään ja paperinen osakekirja -kohtaa on täsmennetty:

Silloin kun yhtiön osakeluettelo on huoneistotietojärjestelmässä, mutta kohteen omistusoikeus perustuu edelleen paperisen osakekirjan hallintaan, välitysliikkeen ei tarvitse toimittaa kauppakirjaa tai muita asiakirjoja 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. **Myös välitysliike voi tätä tarkoitusta varten lähettää kauppakirjan isännöitsijälle. Jos välittäjä lähettää kauppakirjan kokonaisuudessaan isännöitsijälle, on lähettämiseen kuitenkin saatava kaupan osapuolten suostumukset. Suostumus kauppakirjan lähettämiseen voidaan pyytää esim. kauppakirjassa.** Ostaja tai ostajan pankki huolehtii ostajan omistusoikeuden rekisteröintihakemuksen tekemisestä ja paperisen osakekirjan toimittamisesta mitätöitäväksi Maanmittauslaitokselle.

Vastaava muokkaus on tehty myös seuraavaan kohtaan *"Sähköinen omistajamerkintä"*.

10.4.3 Lunastuslauseke → Välitysliikkeen velvollisuudet, kun kaupan kohteeseen kohdistuu lunastusoikeus → *Osakeluettelo on huoneistotietojärjestelmässä*

Kohdan loppuun on lisätty: Jos kaupan kohteena on asunnon lisäksi omalla osakesarjallaan oleva autopaikka, ja lunastuslauseke koskee näistä vain jompaakumpaa, on ostajaa ohjeistettava tekemään omistusoikeuden rekisteröintiä koskevat hakemukset Maanmittauslaitokselle molempien osakeryhmien osalta yhdessä. Lisäksi välitysliikkeen on kaupanteon jälkeen syytä toimittaa molemmat kauppakirjat taloyhtiölle.

Aiemmin vuoden 2024 aikana tehdyt päivitykset

2.1.2024 tehty muutos:

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

15.1.2024 tehty muutos:

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

Samalla erityistä selonottovelvollisuutta koskien ohjeeseen tehtiin lisäys: 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.
