



22.10.2024

Hyvän välitystavan ohjeen päivitykset 1.10.2024 jälkeen (muokatut kohdat merkitty väreillä)

Päivityksen voimaantulo: 1.11.2024

Päivityksen tausta: Maakaaren 1.11.2024 voimaan astuvat muutokset.

9.1.2 Kiinteistön ostotarjous ja esisopimus

Kiinteistön ostotarjoukseen ja esisopimukseen sovelletaan maakaaren säännöksiä. Mikäli osapuolten kesken halutaan solmia sitova esisopimus siten, että osapuolet voidaan velvoittaa kaupan tekemiseen esisopimuksen mukaisilla ehdoilla, sopimus on solmittava maakaaren muotomääräysten mukaisesti.

Maakaaren muutoksen johdosta (1.11.2024) kiinteistön ostotarjouksessa on mahdollista sitovasti sopia vakiokorvauksen maksamisesta tai käsirahan menettämisestä korvauksena kaupanteosta kieltäytymisestä ilman, että maakaaren määrämuotovaatimusta tarvitsee noudattaa. Hyvä välitystapa kuitenkin edellyttää, että kaikki tehdyt osto- ja vastatarjoukset olennaisine ehtoineen tehdään ja hyväksytään kirjallisesti tai sähköisesti. Kirjallista tai sähköistä muotoa ei tarvitse käyttää, mikäli tarjous on tehty tai hyväksytty olosuhteissa, joissa kirjallisen tai sähköisen asiakirjan laatiminen tai hyväksyminen olisi kohtuuttoman hankalaa. Vakiokorvauksen tai käsirahan määrä on osapuolten sovittavissa.

Mikäli tarjouksessa ei ole sovittu käsirahasta tai vakiokorvauksesta kaupanteosta vetäytymisen seuraamuksena, sovelletaan toisen osapuolen vetäytyessä maakaaren korvaussäännöstä. Maakaaren korvaussäännöksen mukaan kaupan tekemisestä kieltäytyneen on korvattava vastapuolelle kaupan valmistelusta aiheutuneet kohtuulliset suoranaiset kulut. Ostajan vetäytyessä aiheuttomasti sopimuksesta tällaisia kustannuksia ovat myyjälle kaupan valmistelusta aiheutuneet suoranaiset kulut, esim. myyjän välitysliikkeelle toimeksiantosopimuksen perusteella maksama korvaus. Myyjän vetäytyessä aiheuttomasti sopimuksesta myyjän on vastaavasti korvattava ostajalle kohtuulliset kustannukset, esim. ostajan kustannuksellaan suorittama kuntotarkastus.

Kiinteistön kaupassa välitysliikkeen tulee selvittää sekä myyjälle että tarjouksen tekijän tekijälle käytettävissä olevat sopimisen vaihtoehdot ja eri vaihtoehtojen seuraamukset.

9.2.3.3. Käsirahallinen tai käsirahaton ostotarjous hyväksytty, kun tulee uusi tarjous (Yläluku 9.2.3 Useat päällekkäiset tarjoukset kiinteistön kaupassa)

~~Mikäli sopimusta ei ole tehty maakaaren mukaisessa määrämuodossa, ei osapuolten välille ole syntynyt sitovaa sopimusta.~~ Mikäli toimeksiantaja on jo hyväksynyt jonkin



22.10.2024

ostotarjouksen, ei välitysliike saa ~~sopimuksen sitomattomuudesta huolimatta~~ lähtökohtaisesti ottaa vastaan uutta ostotarjousta. Jos kohteesta kuitenkin olisi tulossa uusi ostotarjous, tulee välitysliikkeen kertoa asiasta toimeksiantajalle. Tällöin välitysliikkeen tulee myös kertoa toimeksiantajalle tehdyn sopimuksen merkityksestä ja ~~sopimuksen rikkomisesta aiheutuvista seuraamuksista~~ (katso luku 9.1.2). 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 (katso luku 9.2.1).

Jos tarjouksen tekijä on tehnyt ehdollisen ostotarjouksen, jonka toimeksiantaja on hyväksynyt, ei välitysliike ~~sopimuksen sitomattomuudesta huolimatta~~ saa lähtökohtaisesti ottaa kohteesta vastaan uutta ostotarjousta. Myyjälle voidaan kuitenkin **varata oikeus** jatkaa kohteen markkinointia ja myyntiä sekä hyväksyä muita ostotarjouksia. Tällöin välitysliike saa jatkaa kohteen markkinointia ja myyntiä sekä ottaa vastaan uuden ostotarjouksen. Katso lisää ehdollisen tarjouksen ehdollisesta hyväksymisestä luku 9.2.4.

9.2.3.4 Myyjä tehnyt vastatarjouksen, kun tulee uusi tarjous (Yläluku 9.2.3 Useat päällekkäiset tarjoukset kiinteistön kaupassa)

~~Jos myyjä on tehnyt vastatarjouksen ostajalle, kun tulee uusi tarjous, kyse on käytännössä tilanteesta, jossa ei ole noudatettu maakaaren määrämuotoa.~~ Jos myyjä on tehnyt vastatarjouksen ostajalle, ei välitysliike lähtökohtaisesti saa ottaa vastaan uutta ostotarjousta **sinä aikana, kun vastatarjous on voimassa**. Välitysliike saa ottaa uuden ostotarjouksen vastaan vasta sen jälkeen, kun myyjän vastatarjouksen hyväksymiselle varaama aika on kulunut umpeen tai kun ostaja on tuona aikana ilmoittanut, ettei hän hyväksy esitettyä vastatarjousta.

Myyjä voi kuitenkin tehdä vastatarjouksensa ehdollisena ja pidättää itsellään oikeuden jatkaa kohteen markkinointia ja myyntiä sekä hyväksyä muita ostotarjouksia. Tällöin välitysliike saa jatkaa kohteen markkinointia ja myyntiä sekä ottaa vastaan uuden ostotarjouksen. Katso lisää 9.2.4.

9.2.3.5 Tilanteet, joissa on tehty maakaaren määrämuotoinen esisopimus (Yläluku 9.2.3 Useat päällekkäiset tarjoukset kiinteistön kaupassa)

Mikäli kaupasta on sovittu maakaaren määrämuodossa (määrämuotoinen esisopimus solmittu), ei välitysliike lähtökohtaisesti saa ottaa vastaan uutta tarjousta. Sillä ei ole merkitystä, onko käsirahaa maksettu vai ei. Jos kohteesta kuitenkin olisi tulossa uusi ostotarjous, tulee välitysliikkeen kertoa asiasta toimeksiantajalle. Tällöin välitysliikkeen on myös selkeästi kerrottava toimeksiantajalle sitovan esisopimuksen merkityksestä, koska



22.10.2024

tällaisessa tilanteessa esisopimuksen mukainen ostaja voi vaatia käsirahan palauttamisen, sovitun sopimussakon tai vahingonkorvauksen maksamisen sijaan myös kaupan tekemistä esisopimuksen mukaisilla ehdoilla. ~~kaupan tekemistä, käsirahan palauttamista, vahingonkorvausta tai sovitun sopimussakon maksamista.~~ Jos sitova esisopimus halutaan purkaa, täytyy purkamisen tehdä maakaaren määrämuotovaatimusten mukaan.