



30.4.2026

Hyvän välitystavan ohjeen päivitykset 30.9.2025 jälkeen (muokatut kohdat on merkitty väreillä)

Päivityksen voimaantulo: 1.5.2026

Päivityksen tausta: Laki edunvalvontavaltuutuksesta muuttui 1.5.2026.

Päivitetty luku:

5.3.4 Edunvalvontavaltuutus

Edunvalvontavaltuutuksen avulla henkilö voi järjestää asioidensa hoidon sen varalta, että hän tulee myöhemmin esimerkiksi sairauden takia kykenemättömäksi huolehtimaan asioistaan. Valtuutus tulee voimaan vasta kun DVV on sen vahvistanut. **Kun välitysliikkeelle esitetään edunvalvontavaltakirja, välitysliikkeen on selvitettävä, että DVV on vahvistanut valtakirjan.** Valtuutuksen sisältö pitää aina tarkistaa huolellisesti.

Ennen 1.5.2026 allekirjoitettujen valtakirjojen osalta valtuutettu saa myydä kiinteistön vain, jos valtakirjassa on nimenomaisesti niin määrätty. 1.5.2026 tai sen jälkeen allekirjoitettujen valtakirjojen osalta valtuutettu saa myydä kiinteistön ilman nimenomaista määräystä edunvalvontavaltakirjassa, jollei valtuuttaja ole tätä erikseen rajoittanut. Ratkaisevaa on valtakirjan allekirjoituspäivä, ei vahvistamispäivä.

.....

Päivityksen voimaantulo: 1.1.2026

Päivityksen tausta: Aluehallintovirastojen toiminta päättyi vuoden 2025 lopussa. Välitysliikkeiden rekisteröinti ja valvonta siirtyi uuteen valtakunnalliseen Lupa- ja valvontavirastoon, joka aloitti toimintansa 1.1.2026.

Päivitetty luvut:

HYVÄ VÄLITYSTAPA

Välityslainsäädännössä säädetään, että kaikessa välitystoiminnassa on noudatettava hyvää välitystapaa. Laissa ei ole tarkempia määritelmiä siitä, mitä hyvällä välitystavalla käytännössä tarkoitetaan. Hyvä välitystapa on joustava normi ja se muotoutuu koko ajan. Siihen vaikuttavat tuomioistuinten päätökset, kuluttajariitalautakunnan (~~KRIL-ent. KVL~~) suositukset, viranomaisten (mm. Lupa- ja valvontavirasto (ent. aluehallintovirasto), Kilpailu- ja kuluttajavirasto, Tietosuojavaltuutettu) ohjeet ja alan vakiintunut käytäntö.



30.4.2026

1. VÄLITYSLIIKETOIMINNAN HARJOITTAMINEN

1.2 Välitysliiketoiminnan valvonta

Välitysliiketoiminnan harjoittamista ja sen lainmukaisuutta valvoo **valtakunnallinen Lupa- ja valvontavirasto (LVV)** **aluehallintovirasto (AVI)**. **Valvontavelvollisuus kuuluu sille aluehallintovirastolle, jonka alueella välitysliikkeen hallinnollinen päätoimipaikka sijaitsee.** Lisätietoja löytyy osoitteesta www.lvv.fi www.avi.fi.

Välitysliikkeen on salassapitosäännösten estämättä pyynnöstä annettava **LVV:lle** **AVI:lle** toimeksianto päiväkirja ja siihen liittyvät asiakirjat sekä muut valvontaa varten tarvittavat asiakirjat ja tiedot.

1.4 Rahanpesun ja terrorismin rahoittamisen estäminen

AVI **Rahanpesulainsäädännön noudattamista valvova Lupa- ja valvontavirasto** on laatinut kaikille ilmoitusvelvollisille suunnatun yleisohjeen rahanpesun ja terrorismin rahoittamisen estämisestä, ohjeen epäilyttävästä liiketoimesta ilmoittamisesta, ohjeen riskiarvion laatimisesta sekä riskiarviolomakepohjan. **Aluehallintoviraston LVV:n** ohjeet löytyvät osoitteesta www.lvv.fi.

1.5 Tietojen luottamuksellisuus

Kaikki asiakassuhteeseen liittyvät tiedot ovat lähtökohtaisesti salassa pidettäviä. Välitysliikkeillä on kuitenkin kiinteistöjen ja vuokrahuoneistojen välityksestä annetun lain (Laki kiinteistöjen ja vuokrahuoneistojen välityksestä, jäljempänä välityslaki) ja välitysliikelain perusteella oikeus antaa toimeksiantoon liittyvät objektiivisesti arvioiden merkitykselliset tiedot kaupan kohteesta kiinnostuneille. Alla on kerrottu esimerkkejä siitä, mitä välitysliikkeen salassapitovelvollisuuden piiriin katsotaan kuuluvan. Katso poikkeus **LVV:n** **AVI:n** osalta edellä luvussa 1.2.

1.7.2 Turvakielto

Asiakkaalla on vastuu siitä, että hän antaa välitysliikkeelle tiedon itseään koskevasta turvakiellostä. Hänen tulee myös ilmoittaa, mikä on se osoitetieto, jota hän haluaa toimeksiantoa hoidettaessa käytettävän. Asiakkaan antama osoite, esim. postilokero-osoite, kirjataan kauppakirjalle ja voidaan välitysliikkeestä tarvittaessa toimittaa eteenpäin esim. viranomaisille kuten **aluehallintovirastoihin** **Lupa- ja valvontavirastoon** ja pankkeihin.

2. VÄLITYSPALVELUIDEN MARKKINOINTI



30.4.2026

2.1 Lainsäädäntö ja valvonta

Markkinointia valvovat Kilpailu- ja kuluttajavirasto (KKV) sekä Lupa- ja valvontavirasto AVI:t. Nämä viranomaiset antavat ohjeita ja kannanottoja, joita välitysliikkeiden tulee seurata ja ottaa toiminnassaan huomioon.

7.2 Ilmoittelu

Sellaista kohdetta, josta on tehty toimeksiantosopimus, mutta kohdetta ei ole vielä selvitetty (eli hankittu kaikkia vaadittuja tietoja ja asiakirjoja), ei voida ~~AVI:n~~ LVV:n näkemyksen mukaan markkinoida edes "tulossa myyntiin" -merkinnällä. Tulossa myyntiin -markkinointi on ~~AVI:n~~ LVV:n näkemyksen mukaan mahdollista vasta siinä vaiheessa, kun kohde on täysimääräisesti selvitetty. LVV:n (ent. AVI) 1.4.2022 päivätyn tiedotteen mukaan...