Kiinteistönvälitysalan Keskusliiton lakivaliokunnan ylläpitämän Hyvän välitystavan ohjeen päivitykset 2026

Päivityksen ajankohta 10.11.2026

Kiinteistönvälitysalan Keskusliitto

NOUDATAMME HYVÄÄ VÄLITYS-TAPAA
Kiinteistönvälitysalan Keskusliitto

Tämä listaus sisältää vain keskeisimmät ohjeeseen tehdyt päivitykset. Pienempiä muokkauksia ja mm. kirjoitusvirhekorjauksia ei ole mainittu. Muokatut/uudet kirjaukset on merkitty omalla värillään.

Päivitetyt osiot ja päivityksen sisältö

Luku 1.3 Asiakasvarat

Mikäli asiakasvaratilille maksetusta käsirahasta kuitataan välityspalkkio **tai muu välitysliikkeelle kuuluva saatava, se** tulee viipymättä siirtää pois asiakasvaratililtä.

➔ Kirjausta on täsmennetty. Aiemmin luvussa mainittiin ainoastaan välityspalkkioiksi muuttuneet käsirahat. Laki ei rajoita kuittausoikeutta pelkästään välityspalkkioon ja kohtaa on tarkennettu siten, että käsirahasta voidaan kuitata välityspalkkion lisäksi myös muu välitysliikkeelle kuuluva saatava (kuten mahdolliset muut toimeksiantajan maksettavaksi sovitut korvaukset)..

Luku 3.1 Toimeksiantosopimuksen muoto

➔ Luku on osin kirjoitettu uudelleen ja yhdenmukaistettu Hyvän vuokravälitystavan ohjeen vastaavan luvun kanssa.

Luku 3.11 Välitysliikkeen, sen palveluksessa olevan tai lähipiirin omistama kohde

Merkitystä ei ole sillä, omistaako välitysliikkeen palveluksessa oleva kohteen yksin vai yhdessä jonkun muun tahon kanssa **taikka välillisesti esim. osin tai kokonaan omistamansa osakeyhtiön kautta.**

Jos välitysliike myy itse ~~kokonaan~~ omistamaansa kohdetta ja markkinointi toteutetaan välitysliikkeen nimissä ja tunnuksilla tai muutoin tavalla, joka voi antaa vaikutelman, että kyse on tavanomaisesta välityskohteesta, on markkinoinnissa ja esitteessä selkeästi ilmoitettava, että välitysliike omistaa itse myytävän kohteen ja että välityslakia ei sovelleta.

➔ Luvun rakennetta on muutettu. Kauppaa omaan lukuun koskevat kirjaukset (julkinen markkinointi ja esittely, oikeus välityspalkkioon ja kustannuksiin) on siirretty lukuun 8.3 ja luvussa 3.11 käsitellään nyt välitysliikkeen, sen palveluksessa olevan tai lähipiirin omistamaa kohdetta. Lukuun on lisätty, ettei palveluksessa oleva saa hoitaa omistamansa kohteen välitystehtävää myöskään silloin, kun hän omistaa kohteen välillisesti esim. osakeyhtiön kautta.

➔ Kirjaus välitysliikkeen itse omistaman kohteen markkinoinnista on siirretty tähän lukuun luvusta 8.3. Samalla sana ”kokonaan” on poistettu, joten kirjaus koskee myös kohteita, jotka välitysliike omistaa vain osittain.

Luku 5.2.6 Kohteiden stailaus sekä kuvien ja videoiden muokkaaminen (tekoäly)

- Koko luku otsikoineen on päivitetty laajasti ja jaettu väliotsikoin stailausta, kuvien ja videoiden muokkaamista sekä markkinoinnin merkintöjä koskeviin osiin. Luvun otsikko ja kirjaukset kattavat nyt kaiken kuvien ja videoiden muokkaamisen muokkaustavasta riippumatta. Päivitys perustuu kentältä ja Hyvän välitystavan lähettiläiltä saatuun palautteeseen ja EU:n tekoälyasetuksen vaatimuksiin.
- Uusina kirjauksina lukuun on lisätty mm. tarkempi määrittely ns. virtuaaliremontoinnista, kielto muuttaa digistailauksessa kohteen pysyviä ominaisuuksia, huomio tekoälyn tahattomasti tekemistä muutoksista, ympäristö- ja vuodenaikamuokkauksiin liittyvä harkinta, välitysliikkeen vastuu markkinointiaineistosta riippumatta aineiston tuottajasta sekä huomio vuokralaisen suostumuksesta fyysisillä kalusteilla tehtävään stailaukseen. Muokkausta koskeva merkintävelvollisuus koskee ohjeen mukaan kaikkia muokattuja kuvia ja videoita ja lukuun on lisätty havainnekuvia sekä tekoälyasetuksen mukaisia merkintöjä koskevat kirjaukset.

Luku 5.3.2 Kuolinpesä myyjänä

Jos käräjäoikeus on määrännyt kuolinpesään pesänselvittäjän, välitysliike tarvitsee perukirjan, sukuselvitysten ja virkatodistusten lisäksi pesänselvittäjän määräyskirjan ennen kohteen markkinoinnin aloittamista. (...) **On huomioitava, että testamentissa määrätyllä testamentin toimeenpanijalla ei välttämättä ole samoja valtuuksia kuin oikeuden määräämällä pesänselvittäjällä.**

- Lukuun on lisätty selvyyden vuoksi maininta testamentin toimeenpanijan valtuuksista.

Luku 5.3.4 Edunvalvontavaltuutus

- Lukuun on viety 1.5.2026 voimaan tulleen lakimuutoksen vuoksi tehdyt päivitykset. Aiemmin luvussa todettiin, että kiinteistökaupassa valtuutuksessa tulee aina olla nimenomainen valtuutus kiinteän omaisuuden myymiseen. Nyt vaatimus riippuu valtakirjan allekirjoituspäivästä.

Luku 5.3.5 Myyjän mahdollinen oikeustoimikelvottomuus

Jos välitysliikkeellä on aihetta epäillä myyjän ymmärrystä, välitysliikkeen on soveliaalla ja riittävällä tavalla selvitettävä myyjän ymmärrys. **Viime kädessä välittäjän on kieltäydyttävä vastaanottamasta toimeksiantoa.**

- Lukuun on lisätty selvyyden vuoksi viimeinen lause.

Luku 6.5.2.11 Öljysäiliöt

Mikäli tarkastuspöytäkirjaa ei saada toimeksiantajalta, ~~se tulee hankkia~~ **sitä tulee tiedustella** paikkakunnan pelastusviranomaiselta.

➔ Kirjausta on muutettu Hyvän välitystavan lähettiläiltä saadun palautteen perusteella. Tarkastuspöytäkirjaa ei enää edellytetä aina hankittavaksi pelastusviranomaiselta, vaan sitä tulee tiedustella sieltä. Luvusta on poistettu maininta pelastusviranomaisen ylläpitämästä säiliörekisteristä, koska kaikilla pelastuslaitoksilla ei ole käytössään tällaista rekisteriä.

Luku 6.5.4 Kuntoselvitykset

Välitysliikkeen tulee kertoa toimeksiantajalle mahdollisuudesta teettää kohteessa kuntotarkastus. Välitysliikkeen on tällöin suositeltava asuntokaupan kuntotarkastusta, joka tehdään asuntojen kuntotarkastuksesta laadittujen **RT-kortistojen ohjeiden mukaan (RT 103996 Suoritusohje ja RT 103997 Tilaajan ohje).**

➔ Viittaukset on päivitetty vastaamaan voimassa olevia kesäkuussa 2026 päivitettyjä RT-kortiston ohjeita.

Luku 7.3.1 Esitteen tiedot

Välitysliikkeen on huomioitava, että kohteesta Internet-sivuilla annettavat tiedot eivät välttämättä sellaisenaan muodosta esitettä. **Internet-sivuilla on selkeästi kerrottava, jos ilmoitus on samalla myös kohteen esite.**

➔ Lukuun on lisätty selvyyden vuoksi vaatimus kertoa selkeästi, jos internet-ilmoitus on samalla kohteen esite.

Luku 8.3 Kauppa omaan lukuun tai erityinen etu valvottavana

Kauppa omaan lukuun

Välitysliikkeen tulee kertoa myyjälle, jos välitysliike tai välitysliikkeen palveluksessa oleva aikoo päättää kaupan omaan lukuunsa. **Hyvän välitystavan vastaista on toiminta, jossa välitysliike jatkuvasti ja aktiivisesti tarjoutuu ostamaan välityskohteita itselleen.**

Välitysliikkeen työntekijöiden ohella välitysliikkeen palveluksessa olevalla tarkoitetaan myös sen johtoon kuuluvia henkilöitä, kuten toimitusjohtajaa ja hallitusta. Välitysliikkeen palveluksessa oleviin ei rinnasteta heidän lähipiiriään, joten lähipiirin lukuun tehdystä kaupasta välitysliikkeellä voi olla oikeus välityspalkkioon. Tällöin välitysliikkeellä on kuitenkin valvottavanaan erityinen etu.

Välitysliikkeen on merkittävä selkeästi ostotarjoukseen, että kaupan tai sopimuksen toimeksiantajalle tai tämän vastapuolelle on ilmoitettu **ennen tarjouksen tekemistä** kaupan tapahtuvan liikkeen tai sen palveluksessa olevan lukuun.

Erityinen etu

(...) Välitysliikkeellä voi tapauskohtaisesti olla erityinen etu valvottavanaan myös silloin, kun välitysliike omistaa ostajana olevan osakeyhtiön osakkeita tai samat henkilöt omistavat sekä välitysliikkeen että ostajayhtiön osakkeita. **Mikäli toimeksiantaja tai toimeksiantajan vastapuoli on välitysliikkeen kanssa samaan konserniin kuuluva yhtiö, on erityinen etu tällöinkin valvottavana.**

➔ Luku on jaettu väliotsikoin kauppaa omaan lukuun ja erityistä etua koskeviin osiin. Lukuun on siirretty luvusta 3.11 kauppaa omaan lukuun koskevat kirjaukset (julkinen markkinointi ja esittely, oikeus välityspalkkioon ja mahdollisiin muihin kustannuksiin). Kirjaus välitysliikkeen itse omistaman kohteen markkinoinnista on puolestaan siirretty lukuun 3.11.

➔ Uusina kirjauksina lukuun on muun muassa lisätty, että välitysliikkeen jatkuva ja aktiivinen tarjoutuminen ostamaan välityskohteita itselleen on hyvän välitystavan vastaista, että palveluksessa olevalla tarkoitetaan myös liikkeen johtoa sekä konserniyhtiöitä koskeva esimerkki erityisestä edusta.

Luku 9.1 Yleistä tarjousmenettelystä

Jos ostaja on maksanut ostotarjouksen vakuudeksi käsirahan, mutta ilmoittaa, ettei sovittua kauppaa tulla tekemään ja osapuolet ovat erimielisiä käsirahan kohtalosta, toimeksiantoa hoitava välitysliike ei välityslain perusteella voi jatkaa kohteen myyntiä tai vastaanottaa muita tarjouksia ennen kuin käsirahaa koskeva riita on ratkaistu ja käsiraha luovutettu myyjälle tai ostajalle, vaikka olisi jo selvää, ettei tarjouksen mukaista kauppaa tehdä. Riidan ratkaiseminen voi kestää kuukausia tai jopa vuosia. Asiasta ja sen merkityksestä on kerrottava toimeksiantajalle viimeistään ennen käsirahan vastaanottamista.

➔ Lukuun on lisätty Lupa- ja valvontaviraston käsirahaa koskeva tulkinta ja sen käytännön vaikutukset kohteen myynnin jatkamiseen. KVKL:n lakivaliokunta on tiedottanut tulkinnasta aiemmin erikseen.