Kiinteistönvälitysalan Keskusliiton lakivaliokunnan ylläpitämän Hyvän vuokra-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

Lupa- ja valvontavirasto ja terminologia (koko ohje)

Aluehallintovirastojen tehtävät ovat siirtyneet valtakunnalliselle Lupa- ja valvontavirastolle (LVV) 1.1.2026. Viittaukset aluehallintovirastoon (AVI) on päivitetty koko ohjeeseen.

Luku 1.1 Yleistä välitysliiketoiminnan harjoittamisesta

Välitysliikkeessä on oltava vastaava hoitaja, joka on velvollinen huolehtimaan siitä, että välitystoiminnassa noudatetaan hyvää välitystapaa ja että toimintaa muutoinkin harjoitetaan lainmukaisesti. **Välitysliikkeen vastaavalle hoitajalle säädetty velvollisuus huolehtia välitystoiminnan lainmukaisuudesta edellyttää, että vastaavalla hoitajalla on todellinen ja välitön mahdollisuus ohjata ja valvoa toimintaa sekä puuttua siinä ilmeneviin epäkohtiin.**

➔ Lukuun on lisätty Hyvän välitystavan ohjetta vastaava kirjaus vastaavan hoitajan tosiasiallisista vaikutusmahdollisuuksista.

Luku 1.1.1 Pätevyysvaatimukset ja palveluksessa olo

➔ Lukuun on lisätty, että uudet henkilöt on perehdytettävä ennen toimeksiantojen hoitamisen aloittamista. Lisäksi lukuun on lisätty esimerkkitilanteita siitä, milloin kyse on tai ei ole välitystehtävien itsenäisestä suorittamisesta. Tulkinta vaikuttaa pätevyys- ja palveluksessaolovaatimuksiin ja siihen, voidaanko palvelu hankkia myös ulkopuoliselta palveluntarjoajalta. Kirjaukset vastaavat Hyvän välitystavan ohjeen vuoden 2025 päivitystä.

Luku 1.6 Arkistointi

~~**Edellä mainittuja tietoja ja asiakirjoja koskeva säilytysaika on laissa säädetty vähimmäisvaatimus. Vahingonkorvausvastuiden osalta välitysliikkeen on syytä huomioida vanhentumislain mukainen kymmenen vuoden vanhentumisaika, minkä vuoksi asiakirjoja on syytä säilyttää kymmenen vuoden ajan toimeksiannon päättymisestä tai siitä, kun kaikki toimeksiantosopimukseen liittyvät toimet on tehty.**~~

➔ Tietosuojavaltuutetun toimiston antaman päätöksen perusteella lukua on muokattu siten, että siitä on poistettu kehotus säilyttää kaikki toimeksiantoon liittyvät asiakirjat kymmenen vuoden ajan. Tietosuojavaltuutetun toimiston päätöksen perusteella vuokra-asuntojen hakemustietoja saa pääsääntöisesti säilyttää enintään välitysliikelain mukaisen viiden vuoden ajan. Asunnonhakijoiden tietoja voidaan säilyttää viittä vuotta pidempään vain yksittäistapauksissa ja perustellusta syystä. Perusteltu syy voi olla esimerkiksi esitetty vahingonkorvausvaatimus. Tietosuojalainsäädännön mukaan henkilötietoja saa säilyttää vain niin kauan kuin se on tarpeen tietojen käyttötarkoitusta varten.

Luku 3.1 Toimeksiantosopimuksen muoto ja 3.2 Toimeksiantosopimuksen sisältö

Luvut on osin kirjoitettu uudelleen ja yhdenmukaistettu Hyvän välitystavan ohjeen vastaavien lukujen kanssa.

Luku 3.3 Toimeksiantosopimuksen kesto

Toimeksiantosopimuksen kestosta on aina sovittava. Lain nimenomaisen säännöksen mukaan toimeksiantosopimus voi olla kerrallaan voimassa enintään neljä kuukautta. Sopimus voidaan tehdä joko määräajaksi tai vaihtoehtoisesti toistaiseksi irtisanomista edellyttävänä ilman sovittua päättymispäivää. Irtisanomista edellyttävä sopimus voi olla voimassa esimerkiksi kuukauden kerrallaan, ellei toimeksiantaja irtisano sitä kymmentä päivää ennen sopimuksen päättymistä. Tällöinkin enimmäisvoimassaoloaika on neljä kuukautta. **Osapuolet voivat kuitenkin toimeksiantosopimuksen voimassaoloaikana sopia sopimuksen jatkamisesta.**

Mikäli toimeksiantosopimuksen voimassaoloaika on jo päättynyt, tulee tehdä kokonaan uusi toimeksiantosopimus eikä jatkosopimusta.

➔ Lukuun on lisätty Hyvän välitystavan ohjetta vastaavasti, että sopimuksen jatkamisesta on sovittava toimeksiantosopimuksen voimassaoloaikana. Jos voimassaoloaika on jo päättynyt, on tehtävä kokonaan uusi toimeksiantosopimus.

Luku 3.11 Välitysliikkeen tarjoamat muut palvelut ja niistä perittävät korvaukset

Välitysliike saattaa vuokravälityspalvelun ohella tarjota myös muita vuokraukseen liittyviä palveluita, jotka eivät kuitenkaan ole välitystoimintaa (esim. vuokranmaksun seurannan palvelu, alku- ja lopputarkastusten tekeminen). **Tällaisten** palveluiden suorittamiseen ei sovelleta välityslainsäädäntöä, ohjetta hyvästä vuokravälitystavasta **eikä toiminta myöskään kuulu Lupa- ja valvontaviraston valvonnan piiriin. Asiakkaalle tulee kertoa, kun palvelu ei ole viranomaisvalvonnan alaista välitystoimintaa.** Näistä välitystoimeksiannon ulkopuolisista palveluista korvauksineen **ja vastuineen** tulee aina sopia palvelun tilaajan kanssa erikseen **ja kirjallisesti. Katso myös luku 9.2.**

➔ Lukuun on lisätty, että muut palvelut eivät kuulu Lupa- ja valvontaviraston valvonnan piiriin ja Lupa- ja valvontaviraston näkemyksen mukaisesti asiakkaalle on kerrottava, kun palvelu ei ole viranomaisvalvonnan alaista välitystoimintaa. Selvyyden vuoksi on lisätty maininta kirjallisesta sopimisesta.

Luku 3.12 Välitysliikkeen, sen palveluksessa olevan tai lähipiirin omistama kohde

Hyvän vuokravälitystavan vastaista on, että välitysliikkeen palveluksessa oleva hoitaa omistamansa kohteen välitystehtävää miltään osin itse. 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.** Mikäli välitysliikkeen palveluksessa oleva on ko. välitysliikkeen ainoa välitystyötä tekevä henkilö, tulee tämän vuokrata kohdetta yksityishenkilönä tai antaa kohde vuokrattavaksi toiselle välitysliikkeelle.

Jos välitysliike vuokraa itse 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 vuokrattavan kohteen ja että välityslakia ei sovelleta.

➔ Luvun otsikko on muutettu, ja vuokrausta omaan lukuun koskevat kirjaukset (välityspalkkio, kustannukset ja lähipiiri) on siirretty lukuun 7.3. Lukuun on lisätty Lupa- ja valvontaviraston näkemyksen perusteella, että myös välillinen omistus osakeyhtiön kautta estää palveluksessa olevaa hoitamasta oman kohteensa välitystehtävää. Lisäksi lukuun on lisätty Hyvän välitystavan ohjetta vastaava kirjaus välitysliikkeen itse omistaman kohteen markkinoinnista.

Luku 4.1 Huolellisuusvelvollisuus

Välitystehtävä pitää kokonaisuudessaan suorittaa huolellisesti ja ammattitaitoisesti. Välitystehtävän suorittamiseen liittyviin yhteydenottoihin vastaaminen on osa tunnollista tehtävien hoitamista ja lojaalia vuokrauksen osapuolia kohtaan. Kun on kyse toimeksiannon suorittamiseen liittyvästä asiallisesta yhteydenotosta, on siihen vastattava kohtuullisessa ajassa.

➔ Lisäys perustuu Lupa- ja valvontaviraston ratkaisukäytäntöön ja vastaa Hyvän välitystavan ohjeen kirjausta.

Luku 4.2 Asiakkaan tunteminen (poistettu luku)

➔ Asiakkaan tuntemista koskeva luku on poistettu. Aiheesta on laadittu oma ohjeensa Kiinteistön välitysalan yleisohje asiakkaan tuntemiseksi sekä rahanpesun ja terrorismin rahoittamisen estämiseksi ja pakotteiden noudattamiseksi.

Luku 4.2 Yhdenvertaisuus

Välittäjän velvollisuutena on tiedottaa myös toimeksiantajaa syrjinnänkiellosta ja viime kädessä kieltäytyä vastaanottamasta toimeksiantoa, jossa on syrjiviä ehtoja. **Mikäli toimeksiantaja esittää syrjiviä vaatimuksia toimeksiannon aikana, välitysliikkeen on syytä muistuttaa toimeksiantajaa syrjinnänkiellosta. Viime kädessä välitysliikkeellä on oikeus purkaa toimeksiantosopimus. Tällöin välitysliikkeellä on oikeus palkkioon sekä kustannuksiin toimeksiantosopimuksen mukaisesti tai vahingonkorvaukseen sopimusrikkomuksen perusteella. (Katso lisäksi luku 3.8.)**

➔ Lukuun on lisätty ohjeistus tilanteisiin, joissa toimeksiantaja esittää syrjiviä vaatimuksia toimeksiannon aikana.

Luku 4.3.4 Kohteiden stailaus sekä kuvien ja videoiden muokkaaminen (tekoäly)

- Luku on kirjoitettu kokonaan uusiksi ja yhdenmukaistettu Hyvän välitystavan ohjeen vastaavan luvun kanssa. Luku kattaa nyt virtuaalikalustamisen lisäksi kaiken kuvien ja videoiden muokkaamisen muokkaustavasta riippumatta, erityisesti tekoälyn avulla tehdyn muokkauksen, ja siinä on huomioitu EU:n tekoälyasetus.
- Vuokravälitykseen liittyviä erityispiirteitä on, että virtuaaliremontoituja kuvia saa käyttää vain, jos remontin toteuttamisesta ennen vuokrasuhteen alkua on päätetty. Lisäksi markkinoinnista on käytävä ilmi, että remontti on vasta tulossa (tai kesken) sekä remontin arvioitu valmistumisajankohta. Kuvien on myös vastattava suunniteltua lopputulosta.

Luku 4.4.2 Kuolinpesä vuokranantajana

- Luku on päivitetty laajasti ja yhdenmukaistettu Hyvän välitystavan ohjeen kanssa. Lukuun on lisätty selvyyden vuoksi, että kohteen markkinointia ei saa aloittaa ennen kuin kaikki tarvittavat asiakirjat on saatu.

Luku 5.3 Toimeksiantajan haastattelu – selostusliite

sopimuksessa tai sen liitteenä pitää kuitenkin olla toimeksiantajan antama selvitys kohteen ominaisuuksista. Tämä selvitys on yleensä joko itse sopimuslomakkeessa tai sen osana olevassa **selostusliitteessä (myös** ns. asuntotietolomakkeessa). **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.**

- Asuntotietolomakkeen sijaan puhutaan selostusliitteestä. Lukuun on lisätty Hyvän välitystavan ohjetta vastaava kirjaus siitä, että selostusliite on eri asia kuin kaikki kohdetta koskevat tiedot.

Luku 5.6 Erityinen selonottovelvollisuus

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.

- Lukuun on lisätty velvollisuus pyrkiä hankkimaan ajantasainen tieto, jos toimeksiannon aikana syntyy aihetta epäillä tiedon muuttuneen.

Luku 5.7 Tiedon oikaiseminen (uusi luku)

Jos välitysliike myöhemmin toimeksiannon kestäessä havaitsee, että annettu tieto on virheellistä tai puutteellista, on se välittömästi oikaistava kirjallisesti.

- Luku on uusi ja vastaa Hyvän välitystavan ohjeen kirjausta.

Luku 6 Kohteen markkinointi ja luku 6.1 Ilmoittelu

➔ Luvun johdantoa on täsmennetty ja ilmoituksen ja esitteen tietosisällön ero on tuotu esiin. Luvusta 6.1 on poistettu asuntomarkkinointiasetuksen vähimmäistietojen luettelo, koska asetus on muuttumassa ja se on korvattu esimerkeillä tietosisällöstä.

Hyvän vuokravälitystavan mukaisesti välitysliikkeen tulee jo kohdetta markkinoitaessa korostaa, jos kohde vuokrataan määräajaksi tai, **jos sopimus on aluksi määräaikainen jatkuen toistaiseksi voimassa olevana.** On hyvän vuokravälitystavan vastaista aloittaa neuvottelut määräaikaisen sopimuksen tekemisestä vasta vuokrasopimuksen allekirjoituksen yhteydessä. Jos kohdetta on ryhdytty markkinoimaan siten, että se vuokrataan toistaiseksi voimassa olevalla sopimuksella, voivat osapuolet kuitenkin keskenään sopia myös toisin.

Hyvän vuokravälitystavan mukaista ei ole julkaista kohdetta markkinoinnissa keinotekoisesti uutena kohteena. Keinotekoisuudesta on kyse esimerkiksi silloin, jos kohteesta solmitaan peräkkäisiä lyhyitä määräaikaisia toimeksiantosopimuksia siinä tarkoituksessa, että kohde nousee markkinointiportaaleissa uudeksi kohteeksi aina tehtäessä uusi määräaikainen toimeksiantosopimus tai jos kohteesta solmitaan uusi toimeksiantosopimus jatkosopimuksen sijaan ainoastaan sen vuoksi, että kohde voidaan julkaista uutena kohteena. Kesken toimeksiantosopimuksen voimassaoloajan kohdetta ei voida julkaista uutena kohteena. Myöskään jatketun toimeksiannon kohde ei ole uusi.

➔ Markkinoinnissa korostettavia sopimustyyppejä koskeva kirjaus on päivitetty vastaamaan muuttunutta huoneenvuokralainsäädäntöä (määräaikainen sopimus, joka jatkuu toistaiseksi voimassa olevana, katso luku 9.2). Keinotekoisesti uutena julkaisemista koskeva kirjaus on yhdenmukaistettu Hyvän välitystavan ohjeen kanssa ja siihen on lisätty tilanne, jossa uusi toimeksiantosopimus solmitaan jatkosopimuksen sijaan vain kohteen julkaisemiseksi uutena.

Luku 6.2.1 Esitteen tiedot

Esittelyssä on oltava nähtävillä asuntomarkkinointiasetuksessa määritellyt vähimmäistiedot ja muut olennaiset tiedot sisältävä esite. Esite on erittäin tärkeä tietolähde vuokra-asuntoa etsivälle. **Esitteessä on mainittava vähintään asuntomarkkinointiasetuksen mukaiset vähimmäistiedot.**

➔ Esitteen vähimmäistietojen luettelo on korvattu viittauksella asuntomarkkinointiasetukseen, koska asetus on muuttumassa. Luvusta on poistettu omakotitalon puuttuvaa loppukatselmusta koskeva kappale.

Luku 7.2 Tiedonantovelvollisuus vuokranantajalle

Välitysliikkeen tulee antaa vuokranantajalle tiedot vuokralaisen maksukyvystä. Tätä tarkoitusta varten välitysliike saa kysyä vuokralaisehdokkaalta tulot, koska tulot ovat tärkein tekijä arvioitaessa vuokralaisen vuokranmaksukykyä. Varmistaakseen ilmoitettujen tietojen paikkansapitävyyden välittäjä saa lopullisen päätöksenteon yhteydessä pyytää vuokralaiselta myös palkka- ja/tai verotustodistuksen, mutta välittäjä ei saa ilman erillistä suostumusta luovuttaa niitä eteenpäin vuokranantajalle. Sama koskee myös esimerkiksi eläkkeestä tai ansiosidonnaisesta työttömyyskorvauksesta esitettäviä todistuksia. **Jos vuokralaisehdokas on oikeushenkilö kuten yritys, yhdistys tai säätiö, voidaan maksukykyä selvittää esimerkiksi tilinpäätöstiedoista, maksuhäiriötiedoista ja -käyttäytymisestä (nk. maksutapa).**

➔ Lukuun on lisätty Lupa- ja valvontaviraston palautteen perusteella ohjeistus oikeushenkilönä olevan vuokralaisehdokkaan maksukyvyn selvittämiseen.

Luku 7.3 Vuokraus omaan lukuun tai erityinen etu valvottavana

- Luku on jaettu väliotsikoin vuokrausta omaan lukuun ja erityistä etua koskeviin osiin ja siihen on siirretty luvusta 3.12 välityspalkkiota ja kustannuksia koskevat kirjaukset. Lukuun on lisätty Hyvän välitystavan ohjetta vastaava lähipiirin määritelmä, johon luvussa 3.12 viitataan.
- Erityistä etua koskevia esimerkkejä on laajennettu koskemaan muulla tavoin läheisiä ja taloudellisesti riippuvaisia henkilöitä sekä osakeomistustilanteita. Lisäksi on täsmennetty, että erityisestä edusta on kerrottava ennen vuokrasopimuksen solmimista.

Luku 9.2 Vuokrasopimus ja sen laatiminen

- Koko luku on päivitetty asuinhuoneiston vuokrauksesta annetun lain (AHVL) muutosten vuoksi. Lukuun on muun muassa lisätty kuvaus ns. yhdistelmäsopimuksesta. Aiempi ohjeistus toistaiseksi voimassa olevan sopimuksen ensimmäisestä mahdollisesta irtisanomisajan alkamispäivästä on poistettu, koska tällainen ehto on 1.10.2026 jälkeen tehdyissä sopimuksissa mitätön.

Mikäli välitysliike toimii vuokranantajan tai vuokralaisen edustajana taikka lukuun vuokrasuhteen kestäessä, on tästä hyvän vuokravälitystavan mukaista ottaa maininta vuokrasopimukseen tai sen liitteeseen. Vastaavasti mahdolliset välitysliikkeen hoidettavaksi sovitut vuokrasopimukseen liittyvät tehtävät tulee kirjata vuokrasopimukseen tai sen liitteeseen, esimerkiksi vakuuden säilyttäminen, vuokrankorotusten ilmoittaminen ja huoneiston puutteellisuuksia koskevien kirjallisten ilmoitusten vastaanotto.

- Välitysliikkeen hoidettavaksi sovittujen tehtävien esimerkeistä on poistettu tiedoksiantojen vastaanottaminen johtuen AHVL:n 54 §:stä, jonka mukaan vuokralaisen irtisanomisilmoitus on annettava vuokranantajalle tai sille, jolle vuokranantaja on antanut tehtäväksi periä vuokran, ja muulla tavalla tehty irtisanominen on tehoton. Tiedoksiantojen vastaanottamisen mainitseminen esimerkkinä voisi johtaa harhaan tilanteissa, joissa välitysliike ei peri vuokraa vuokranantajan puolesta.