Ohje hyvästä välitystavasta

10.11.2026



Kiinteistönvälitysalan Keskusliitto

NOUDATAMME HYVÄÄ VÄLITYS-TAPAA
Kiinteistönvälitysalan Keskusliitto

Sisällys

1. VÄLITYSLIIKETOIMINNAN HARJOITTAMINEN 2

1.1 Yleistä välitysliiketoiminnan harjoittamisesta 2
1.1.1 Pätevyysvaatimukset ja palveluksessa olo 2
1.2 Välitysliiketoiminnan valvonta 3
1.3 Asiakasvarat 3
1.4 Rahanpesun ja terrorismin rahoittamisen estäminen 4
1.5 Tietojen luottamuksellisuus 4
1.6 Arkistointi 5
1.7 Tietosuoja 5
1.7.1 Henkilötunnuksen ja tunnistetietojen käsittely välitystoiminnassa 6
1.7.2 Turvakielto 7

2. VÄLITYSPALVELUIDEN MARKKINOINTI 7

2.1 Lainsäädäntö ja valvonta 7
2.2 ”Ostajat valmiina” -ilmoittelu 8
2.3 Markkinointi itsemyyjille 8
2.4 Myyty- ja varattu -merkinnät markkinoinnissa sekä referensseistä kertominen 8
2.4.1 Myyty-, varattu- ja muut merkinnät 8
2.4.2 Referensseistä kertominen markkinoinnissa 10
2.5 Välityspalvelun hinnan ilmoittaminen 10

3. TOIMEKSIANTOSOPIMUS 11

3.1 Toimeksiantosopimuksen muoto 11
3.2 Toimeksiantosopimuksen sisältö 11
3.3 Toimeksiantosopimuksen kesto 12
3.4 Kotimyynti 12
3.5 Etämyynti 13
3.6 Toimeksiantajan suorittama toimeksiantosopimuksen irtisanominen 14
3.7 Toimeksiantajan suorittama toimeksiantosopimuksen purkaminen 14
3.8 Välitysliikkeen oikeus irtisanoa tai purkaa toimeksiantosopimus 15
3.9 Välityspalkkio ja muut toimeksiantajan maksettavaksi tulevat kustannukset 15
3.10 Jälkipalkkio 16
3.11 Välitysliikkeen, sen palveluksessa olevan tai lähipiirin omistama kohde 16
3.12 Toimeksiantosopimuksen todellisuus 17

4. OSTOTOIMEKSIANTOSOPIMUS 17

4.1 Ostotoimeksiantosopimuksesta 17
4.2 Tiedonantovelvollisuus toimeksiantajalle 18
4.3 Markkinointi 18
4.4 Selonottovelvollisuus 18
4.5 Ostoneuvotteluvaihe/tiedonantovelvollisuus ostajalle 19
4.6 Tarjousmenettely 19
4.7 Kaupanteko 19
4.8 Välityspalkkio 20
4.9 Jälkipalkkio 20
4.10 Kaupanteon jälkeen 20

5. VÄLITYSTEHTÄVÄN HOITAMINEN 22

5.1 Huolellisuusvelvollisuus 22
5.2 Tiedonantovelvollisuus toimeksiantajalle 22
5.2.1 Yleistä tiedonantovelvollisuudesta toimeksiantajalle 22
5.2.2 Hinta-arvio 23
5.2.3 Arvioitu keskimääräinen myyntiaika 23
5.2.4 Veroseuraamukset 24
5.2.5 Mahdolliset muut toimeksiantajalle kerrottavat seikat 24
5.2.6 Kohteiden stailaus sekä kuvien ja videoiden muokkaaminen (tekoäly) 24

5.3 Oikea myyjä ja toimeksiantaja ... 26
5.3.1 Aviopuolison suostumus ... 26
5.3.2 Kuolinpesä myyjänä ... 27
5.3.3 Edunvalvonta ... 29
5.3.4 Edunvalvontavaltuutus ... 29
5.3.5 Myyjän mahdollinen oikeustoimikelvottomuus ... 29
5.3.6 Yritys, yhdistys tai säätiö myyjänä ... 29
5.4 Kohteen avainten säilytys ... 29

6. KOHTEEN SELVITTÄMINEN / VÄLITYSLIIKKEEN SELONOTTOVELVOLLISUUS ... 30

6.1 Yleistä selonottovelvollisuudesta ... 30
6.2 Selonottovelvollisuus käytännössä ... 30
6.3 Toimeksiantajan haastattelu -selostusliite ... 30
6.4 Katselmus ... 31
6.5 Asiakirjojen ja selvitysten hankkiminen ... 31
6.5.1 Asunto-osakkeen asiakirjat ja selvitykset ... 32
6.5.1.1 Isännöitsijäntodistus ... 32
6.5.1.2 Yhtiökokoukset ... 33
6.5.1.3 Osakeluettelo tai sen ote ... 33
6.5.1.4 Osakehuoneistotuloste ... 33
6.5.1.5 Energiatodistus ... 34
6.5.1.6 Yhtiöjärjestys ... 34
6.5.1.7 Tilinpäätösasiakirjat ... 34
6.5.1.8 Talousarvio ... 35
6.5.1.9 Kunnossapitotarveselvitys ... 35
6.5.1.10 Taloyhtiön tulevat remontit ja arvio niiden kustannuksista ... 35
6.5.1.11 Pohjapiirros ... 35
6.5.1.12 Yhtiössä tehdyt rakennusten kuntoa koskevat selvitykset ... 35
6.5.1.13 Muut sopimukset ... 36
6.5.1.14 Kaavoitustiedot ... 36
6.5.1.15 Selvitys osakkeiden mahdollisesta panttauksesta ... 36
6.5.1.16 Huoneenvuokrasopimus ... 36
6.5.1.17 Suorituskyvyttömyysvakuus käytetyn asunnon kaupassa ... 37
6.5.1.18 Uudiskohde ... 37
6.5.1.19 Muut selvitykset ... 37
6.5.1.19.1 Pinta-alan selvittäminen ... 37
6.5.1.19.2 Tehdyt muutostyöt ... 39
6.5.1.19.3 Pienet asunto-osakeyhtiöt ... 39
6.5.1.19.4 Kohde on ryhmärakennutettu ... 40
6.5.1.19.5 Suuret taloyhtiölainaosuudet ... 40
6.5.1.19.6 Valinnainen vuokratontti ... 40
6.5.2 Kiinteistön asiakirjat ja selvitykset ... 41
6.5.2.1 Lainhuutotodistus ... 41
6.5.2.2 Kiinteistörekisteriote ... 41
6.5.2.3 Rasitustodistus ... 41
6.5.2.4 Muut rasitukset ja rasitteet ... 42
6.5.2.5 Kartta, josta käy ilmi kohteen sijainti ja alueen rajat ... 42
6.5.2.6 Johtokartta tai vastaava ... 42
6.5.2.7 Pohjapiirros (asumiskäyttöön tarkoitetusta rakennuksesta) ... 42
6.5.2.8 Kaavaote, kaavamääräykset, kunnan rakennusjärjestys ... 42
6.5.2.9 Rakennuslupa/rakentamislupa-asiakirjat ja tehdyt muutostyöt ... 43
6.5.2.10 Energiatodistus, jos se vaaditaan ... 43
6.5.2.11 Öljysäiliöt ... 44
6.5.2.12 Vesihuoltojärjestelmää koskevat mahdolliset selvitykset ... 44
6.5.2.13 Jätevesijärjestelmän suunnitelma, selvitys, käyttö- ja huolto-ohjeet ... 44
6.5.2.14 Mahdollinen hallinnanjakosopimus/yhteisjärjestelysopimus ... 45
6.5.2.15 Liittymäsopimukset ... 45
6.5.2.16 Muut sopimukset ... 45
6.5.2.17 Panttausta koskevat tiedot ... 45
6.5.2.18 Lämmityskustannukset ... 46
6.5.2.19 Vesijättö ... 46
6.5.2.20 Asuinrakennuksen pinta-ala ... 46
6.5.2.21 Kulkuyhteys kiinteistölle ... 48
6.5.2.22 Kunnan etuosto-oikeus ... 48
6.5.2.23 Valtion etuosto-oikeus ... 48
6.5.2.24 EU- ja ETA-alueen ulkopuolisia koskeva lupamenettely ... 48
6.5.2.25 Lisätietoja antavat tahot ... 48

6.5.3 Vuokraoikeuden rakennuksineen asiakirjat ja selvitykset 49
6.5.4 Kuntoselvitykset 49
6.5.5 Asbestikartoitus 50
6.5.6 Valokuvaaminen ja videokuvaaminen 50
6.6 Erityinen selonottovelvollisuus 50
6.7 Tiedon oikaiseminen 51

7. KOHTEEN MARKKINOINTI 51

7.1 Yleistä markkinoinnista 51
7.1.1 Harhaanjohtava markkinointi 51
7.1.2 Uudiskohteiden verkkomarkkinointi 51
7.1.3 Kaupan kohteena maapohja ja urakkasopimus 52
7.2 Ilmoittelu 52
7.3 Esite 53
7.3.1 Esitteen tiedot 53
7.3.2 Esitteen antaminen tiedoksi toimeksiantajalle 54
7.4 Esittely 54
7.4.1 Esittelyssä nähtävillä olevat asiakirjat 54
7.4.2 Esittelyn järjestämisessä huomioitavaa 55
7.4.3 Kaupasta päättäminen tutustumatta kohteeseen paikan päällä 56

8. OSTONEUVOTTELUVAIHE 56

8.1 Tiedonantovelvollisuus ostajalle 56
8.1.1 Yleistä tiedonantovelvollisuudesta ostajalle 56
8.1.2 Muuta huomioitavaa tiedonantovelvollisuudesta ostajalle 57
8.1.2.1 Myyjän maksukyvyttömyys 57
8.1.2.2 Muutoin välitysliikkeen tietoon tulleet seikat 57
8.1.2.3 Monimutkaiset oikeudelliset ja tekniset kysymykset 57
8.1.2.4 Isännöitsijäntodistuksen puutteellisuus ja rakennusten kuntoon liittyvät seikat 57
8.1.2.5 Valtion etuosto-oikeus kiinteistön kaupassa 57
8.1.2.6 Lupa kiinteistön hankintaan 58
8.1.2.7 Muita tietoja 58
8.1.3 Erityispiirteitä asiakirjojen antamisesta ja esittämisestä 58
8.1.3.1 Kuntoon liittyvät selvitykset 58
8.1.3.2 Perukirja liitteineen 58
8.1.3.3 Huoneenvuokrasopimus 59
8.2 Tiedonantovelvollisuus myyjälle 59
8.3 Kauppa omaan lukuun tai erityinen etu valvottavana 60
8.4 Tiedon oikaiseminen 61
8.5 Epävarma tieto 61

9. TARJOUSMENETTELY 61

9.1 Yleistä tarjousmenettelystä 61
9.1.1 Asunto-osakkeen ostotarjous 62
9.1.2 Kiinteistön ostotarjous ja esisopimus 62
9.1.3 Vuokraoikeuden rakennuksineen ostotarjous 63
9.2 Useat päällekkäiset tarjoukset 63
9.2.1 Yleistä 63
9.2.2 Useat päällekkäiset tarjoukset asunto-osakkeen ja vuokraoikeuden kaupassa 64
9.2.2.1 Useita ostajaehdokkaita, käsirahaton ostotarjous 64
9.2.2.2 Käsirahaton ostotarjous saatu, kun tulee uusi tarjous 64
9.2.2.3 Käsirahaton ostotarjous hyväksytty, kun tulee uusi tarjous 65
9.2.2.4 Myyjä tehnyt vastatarjouksen, kun tulee uusi tarjous 65
9.2.3 Useat päällekkäiset tarjoukset kiinteistön kaupassa 65
9.2.3.1 Useita ostajaehdokkaita, käsirahaton ostotarjous 65
9.2.3.2 Käsirahaton ostotarjous saatu, kun tulee uusi ostotarjous 65
9.2.3.3 Käsirahallinen tai käsirahaton ostotarjous hyväksytty, kun tulee uusi tarjous 66
9.2.3.4 Myyjä tehnyt vastatarjouksen, kun tulee uusi tarjous 66
9.2.3.5 Tilanteet, joissa on tehty maakaaren määrämuotoinen esisopimus 66
9.2.4 Ehdollisen tarjouksen ehdollinen hyväksyntä 67

10. KAUPANTEKO 68

10.1 Ennen kaupantekoa 68
10.1.1 Kaupantekoon valmistautuminen 68
10.1.2 Kaupantekoon valmistautuminen asunto-osakkeen kaupassa 69
10.1.3 Kaupantekoon valmistautuminen kiinteistön kaupassa 71
10.1.4 Kaupantekoon valmistautuminen vuokraoikeus rakennuksineen kaupassa 72
10.2 Kauppakirjan laatiminen 73
10.3 Kaupanteko 74
10.3.1 Yleistä kaupanteosta 74
10.3.1.1 Välitysliikkeen edustaja valtuutettuna 74
10.3.2 Asunto-osakkeen kaupanteko 74
10.3.3 Kiinteistön ja vuokraoikeuden rakennuksineen kaupanteko 75
10.3.3.1 Sähköisten panttikirjojen siirto 75
10.3.4 Kauppahinnan maksamisesta sopiminen 77
10.3.5 Muuta huomioitavaa 78
10.4 Kaupanteon jälkeen 78
10.4.1 Kaupanteon jälkeiset toimet maksuehtokaupoissa 78
10.4.2 Kaupanteon jälkeiset toimet asunto-osakkeen kaupassa 78
10.4.3 Lunastuslauseke 79
10.4.3.1 Välitysliikkeen velvollisuudet, kun joku käyttää lunastusoikeutta 81

11. TARJOUSTA, KÄSIRAHAA JA KAUPPAA KOSKEVAT RIITATILANTEET 82

12. OHJEEN PÄIVITYS 82

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 suositukset, viranomaisten (mm. Lupa- ja valvontavirasto (ent. aluehallintovirasto), Kilpailu- ja kuluttajavirasto, Tietosuojavaltuutettu) ohjeet ja alan vakiintunut käytäntö. Hyvään välitystapaan vaikuttavat myös uudet menettelytavat ja arvostukset. Tämän vuoksi Hyvän välitystavan ohje kuvastaa Kiinteistönvälitysalan Keskusliiton (jälj. KVKL) lakivaliokunnan näkemystä kulloisenkin julkaisuhetken hyvästä välitystavasta. Tätä ohjetta sovelletaan kuluttajaan, joka käyttää välitysliikkeen tarjoamia palveluja joko toimeksiantajana tai toimeksiantajan vastapuolena.

Tässä ohjeessa käsitellään ainoastaan kiinteistönvälitystoiminnassa noudatettavaa hyvää välitystapaa. Lakivaliokunta on lisäksi laatinut erillisen ohjeen vuokravälitystoiminnassa noudatettavasta hyvästä välitystavasta (hyvä vuokravälitystapa).

Välitysliikkeen tulee aina toimia asianmukaisesti myös suhteessa kilpailijoihinsa ja tällöin toiminnassaan huomioida Kiinteistönvälittäjän eettiset säännöt. Säännöt ja kaikki ohjeet löytyvät KVKL:n internetsivuilta www.kiinteistonvalitysala.fi.

1. VÄLITYSLIIKETOIMINNAN HARJOITTAMINEN

1.1 Yleistä välitysliiketoiminnan harjoittamisesta

Kiinteistönvälitysliikkeistä ja vuokrahuoneiston välitysliikkeistä annetussa laissa (Laki kiinteistönvälitysliikkeistä ja vuokrahuoneiston välitysliikkeistä, jäljempänä välitysliikelaki) määritellään välitystoiminnan harjoittamisen edellytykset (mm. välitysliikkeen rekisteröinti, vastuuvakuutus, vastaava hoitaja).

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. Vastaavan hoitajan on oltava täysi-ikäinen ja luotettava henkilö, joka ei ole konkurssissa ja jonka toimintakelpoisuutta ei ole rajoitettu. Kiinteistönvälitysliikkeen vastaavalla hoitajalla on oltava kiinteistönvälittäjäkokeessa osoitettu ammattipätevyys (LKV-pätevyys).

Kiinteistönvälittäjällä tarkoitetaan laissa henkilöä, joka on suorittanut Keskuskauppakamarin välittäjäkoelautakunnan järjestämän kiinteistönvälittäjäkokeen. Vain välittäjäkokeen suorittanut henkilö saa käyttää kiinteistönvälittäjän nimikettä tai lyhennettä LKV. Muista kiinteistönvälitysalalla toimivista käytettäviä nimikkeitä ovat esim. kiinteistö- tai myyntiedustaja, asuntomyyjä sekä myyntineuvottelija.

Kiinteistönvälityksellä tarkoitetaan toimintaa, jossa tulon tai muun taloudellisen hyödyn saamiseksi sopijapuolet saatetaan kosketuksiin toistensa kanssa luovutettaessa

1. kiinteistöä tai sen osaa
2. vuokraoikeutta
3. rakennusta
4. osakkeita tai osuuksia, jotka antavat hallintaoikeuden tiettyyn kiinteistöön tai sen osaan, rakennukseen taikka huoneistoon.

Laki koskee Suomessa tapahtuvaa yllä mainittujen kohteiden välitystä riippumatta siitä, sijaitsevatko kohteet Suomessa vai ulkomailla.

1.1.1 Pätevyysvaatimukset ja palveluksessa olo

Vastaavan hoitajan on huolehdittava siitä, että välitysliikkeen palveluksessa ja sen jokaisessa toimipaikassa välitystehtäviä suorittavista vähintään puolella on laissa tarkoitettu **ammattipätevyys** (lähtökohtaisesti LKV, katso jäljempänä). Vastaavan hoitajan on huolehdittava myös siitä, että muillakin välitystoimintaan osallistuvilla henkilöillä on tehtävän edellyttämä riittävä ammattitaito. Jos välitysliikkeeseen esimerkiksi palkataan myyntiesittelijäksi henkilö, jolla ei ole laissa tarkoitettua ammattipätevyyttä eikä riittävää kokemukseen perustuvaa ammattitaitoa, vastaavan hoitajan on huolehdittava siitä, että henkilö asianmukaisesti perehdytetään tehtäviinsä ennen toimeksiantojen hoitamisen aloittamista.

Kiinteistönvälitysliikkeeksi rekisteröitynyt välitysliike voi harjoittaa sekä kiinteistönvälitystä että vuokravälitystä. Mikäli kiinteistönvälitysliike kykenee luotettavasti osoittamaan, että tietty osa välitystehtäviä suorittavista henkilöistä osallistuu vain vuokravälitykseen, voidaan tapauskohtaisesti arvioida ammattipätevyysvaatimusten täyttymistä erikseen kiinteistönvälitystä hoitavien henkilöiden ja erikseen vuokravälitystä hoitavien henkilöiden osalta. Tällöin pelkästään vuokravälitystä hoitavista henkilöistä vähintään puolella tulee olla LVV- tai LKV-pätevyys.

Välitysliikkeen on toiminnassaan huomioitava, että sen nimissä välitystehtäviä suorittavien henkilöiden tulee olla välitysliikkeen **palveluksessa** välitysliikelain tarkoittamalla tavalla. Korkeimman hallinto-oikeuden päätöksen 2022:33 mukaan välitysliikelaissa viitatulla palveluksessa olemisella tarkoitetaan välitysliikkeeseen työsuhteessa olevia ja liikkeen johtoon kuuluvia henkilöitä. Lupa- ja valvontaviraston kannan mukaan liikkeen johdolla tarkoitetaan sen lakisääteisiä elimiä. Osakeyhtiön johtoon voidaan siis katsoa kuuluvan hallitus sekä mahdollinen toimitusjohtaja, avoimen yhtiön johtoon sen yhtiömiehet ja kommandiittiyhtiön johtoon sen vastuunalaiset yhtiömiehet.

Välitystehtäviä ei voi antaa muiden kuin välitysliikkeen palveluksessa olevien hoidettavaksi. Välitystehtävinä voidaan pitää mm. toimeksiantosopimuksen tekemistä, kohteen hinnan/vuokran määrittelyä, kohteen markkinointia, esittelyn pitämistä, kohdetta koskevien tietojen antamista ostaja-/vuokralaisehdokkaille, tarjousten vastaanottamista, kohdetta koskevan sopimuksen laatimista ja osapuolten muuta avustamista sopimuksen teossa. Edellä mainittujen yksittäistenkin tehtävien itsenäinen tekeminen katsotaan välitystehtävien suorittamiseksi.

Välitystehtävien suorittamisena ei pidetä esimerkiksi pelkkien kuvaus- tai stailauspalveluiden suorittamista. Myöskään pelkkien hallinto- tai toimistotehtävien hoitamista ei pidetä edellisessä kappaleessa tarkoitettuna välitystehtävän suorittamisena. Esimerkiksi välityskohdetta koskevien asiakirjojen tilaaminen välitystoimeksiantoa hoitavan välitysliikkeen edustajan pyynnön ja ohjeistuksen perusteella taikka tietojen siirtämistä tilatuista asiakirjoista esitteeseen ja myynti-ilmoitukseen ei pidetä välitystehtävän itsenäisenä suorittamisena, jos toimeksiantoa hoitava henkilö tarkastaa hankittujen asiakirjojen pohjalta esitteen ja myynti-ilmoituksen tiedot ennen kuin esite annetaan toimeksiantajalle tiedoksi ja markkinointi aloitetaan. Toisaalta hankittujen asiakirjojen tietojen tulkintaa ja johtopäätösten tekoa tiedoista voidaan pitää välitystehtävien itsenäisenä suorittamisena. Palveluja, joita ei katsota välitystehtävän suorittamiseksi, voidaan hankkia myös välitysliikkeen ulkopuoliselta palveluntarjoajalta.

1.2 Välitysliiketoiminnan valvonta

Välitysliiketoiminnan harjoittamista ja sen lainmukaisuutta valvoo valtakunnallinen Lupa- ja valvontavirasto (LVV). Lisätietoja löytyy osoitteesta www.lvv.fi.

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

1.3 Asiakasvarat

Välitysliikkeen on pidettävä sen haltuun luovutetut asiakkaalta saadut varat erillään välitysliikkeen omista varoista. Varat eivät saa olla ns. hallinnointiyhtiön tilillä. Varojen erillisyys on erityisen tärkeää asiakkaan suojaamiseksi välitysliikkeen velkojia vastaan. Asiakkaan varojen erillään pidon laiminlyönti voi johtaa siihen, että ne ulosmitataan välitysliikkeen velasta tai niiden katsotaan kuuluvan välitysliikkeen konkurssipesään.

Asiakasvarat on talletettava pankkitilille tai säilytettävä muulla luotettavalla tavalla. Asiakasvarat, kuten käsirahat, varainsiirtoverot, kaupanteossa maksetut osakauppahinnat, varausmaksut ja sopimussakot pitää säilyttää asiakasvaratilillä, joka on välitysliikkeen nimissä ja jonka nimestä käy ilmi, että kyse on asiakasvaratilistä. Asiakasvaratiliä ei saa käyttää muun maksuliikenteen hoitamiseen eikä välityspalkkioita saa ohjata maksettavaksi asiakasvaratilille. Mikäli asiakasvaratilille maksetusta käsirahasta kuitataan välityspalkkio tai muu välitysliikkeelle kuuluva saatava, se tulee viipymättä siirtää pois asiakasvaratililtä. Mikäli käsirahan palauttamisesta on riitaa toimeksiantajan ja ostajan välillä, on välitysliikkeellä oikeus ja velvollisuus säilyttää käsiraha asiakasvaratilillään siihen asti, kunnes asia on tuomiolla tai sovinnolla lainvoimaisesti ratkaistu.

Varojen palauttamisessa on huomioitava rahanpesulain säännökset. Rahanpesun riskien minimoimiseksi on suositeltavaa kieltäytyä tilanteesta, jossa kauppasumma kokonaisuudessaan siirretään välitysliikkeen asiakasvaratilille.

1.4 Rahanpesun ja terrorismin rahoittamisen estäminen

Kiinteistönvälitysliikkeet ovat rahanpesun ja terrorismin rahoittamisen estämisestä annetun lain (Laki rahanpesun ja terrorismin rahoittamisen estämisestä, jäljempänä rahanpesulaki) soveltamisalan piiriin kuuluvia ilmoitusvelvollisia aivan kuten esimerkiksi pankit. Sen vuoksi välitysliikkeet ovat velvollisia selvittämään rahanpesulain edellyttämiä asioita asiakkailtaan. Välitysliikkeen on muun muassa tunnettava asiakkaansa (asiakkaan tunnistaminen ja henkilöllisyyden todentaminen) ja selvitettävä tarvittaessa tosiasiallinen edunsaaja. Lisäksi välitysliikkeelle syntyy tietyissä tilanteissa selonottovelvollisuus, ilmoitusvelvollisuus ja velvollisuus keskeyttää liiketoimi tai lopettaa asiakassuhde. Välitysliikkeen on myös laadittava riskiarvio rahanpesun ja terrorismin rahoittamisen riskien tunnistamiseksi ja arvioimiseksi.

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. LVV:n ohjeet löytyvät osoitteesta www.lvv.fi.

Lisäksi KVKL:n lakivaliokunta on laatinut kiinteistönvälitysalalle yleisohjeen asiakkaan tuntemiseksi sekä rahanpesun ja terrorismin rahoittamisen estämiseksi ja pakotteiden noudattamiseksi. Ohje löytyy osoitteesta www.kiinteistonvalitysala.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 osalta edellä luvussa 1.2.

Toimeksiantajan antamien tietojen osalta lähtökohtana on, että ostajalle ja ostajaehdokkaille saa kertoa vain sellaiset asiat, joilla on merkitystä kaupasta päättämisen kannalta (kaupan kohteen fyysisiin ominaisuuksiin liittyvät seikat ja toimeksiantajan oikeudelliseen statukseen sekä vallintaan liittyvät seikat). Ostajaehdokkaille saa kertoa myös kuinka monta henkilöä asunnossa on asunut.

Salassa pidettäviä tietoja ovat toimeksiantajan henkilöön ja hänen toimintaansa liittyvät seikat. Ilman toimeksiantajan lupaa ei saa kertoa esimerkiksi myynnin syytä (kuten työttömyys, avioero tms.), toimeksiantajan ammattia, toimeksiantosopimuksen sisältöä tai toimeksiantajan taloudelliseen tilanteeseen liittyviä seikkoja (poikkeuksena tieto myyjän todetusta maksukyvyttömyydestä, josta jäljempänä luvussa 8.1). Välitysliikkeellä on oikeus mutta ei velvollisuutta kertoa tietoa siitä, kauanko kohde on ollut myynnissä.

Toimeksiantosopimus selostusliitteineen on toimeksiantajan ja välitysliikkeen kahdenvälinen sopimus, josta ei saa antaa kenellekään kopiota tai tallennetta, ellei toimeksiantaja anna lupaa. Välitysliike saa kuitenkin luovuttaa kopion tai otteen toimeksiantosopimuksesta osoittaakseen toimeksiantosopimuksen voimassaolon tai toimeksiannossa saamansa valtuutuksen tietojen saamiseen esimerkiksi isännöitsijälle, pankille, sähkölaitokselle, vesilaitokselle tai vesiosuuskunnalle. Tällöin välitysliikkeen tulee peittää sopimuksesta mahdolliset henkilöllisyyden todentamisessa

käytetyn asiakirjan tunnistetiedot, PEP-tiedot ja tarvittaessa toimeksiantajan henkilötunnus (katso tarkemmin luvusta 1.7.1). Välitysliike voi peittää sopimuksesta myös esimerkiksi kohteen hintaan ja palkkioon liittyvät tiedot. Sopimuksesta tulee kuitenkin ilmetä toimeksiantosuhteen osapuolet, kohde ja voimassaolo.

Ostajalta saatujen tietojen osalta pääsääntö on, että välitysliike ei saa kertoa edes myyjälle ostajan henkilöön liittyviä tietoja (ammattia tms.), ellei ostaja anna lupaa. Tarjouksen tekijöille ei saa kertoa toisten tarjousten tekijöiden henkilöllisyyttä.

Kolmannelle osapuolelle annettavien tietojen osalta lähtökohtana on, ettei toimeksiannon päätyttyä kohteesta tai kaupan osapuolista anneta mitään tietoja kolmannelle.

Katso tarkemmin ohjeen luvusta 1.7 tietosuojaan liittyvä ohjeistus.

1.6 Arkistointi

Arkistoinnin osalta välitysliikkeiden on huomioitava kaksi eri asiakokonaisuutta, eli välitysliikelain mukaiset tilanteet ja rahanpesulain edellyttämät asiakirjojen säilyttämisvelvollisuudet.

Välitysliikkeen on välitysliikelain mukaan säilytettävä toimeksiantopäiväkirja, toimeksiantosopimukset liitteineen, tarjousasiakirjat, esitteet ja muut toimeksiantoon liittyvät asiakirjat (muun muassa kaikki kohteesta hankitut asiakirjat, valokuvat, kohdevideot ja 3D-tilakuvaukset) viisi vuotta toimeksiannon päättymisestä.

Viiden vuoden säilytysvelvollisuus on laissa säädetty vähimmäisvaatimus. Vahingonkorvausvastuiden osalta välitysliikkeen on syytä huomioida vanhentumislain mukainen kymmenen vuoden vanhentumisaika, minkä vuoksi asiakirjoja yms. toimeksiantoon liittyvää aineistoa on syytä säilyttää kymmenen vuotta toimeksiannon päättymisestä tai siitä, kun kaikki toimeksiantosopimukseen liittyvät toimet on tehty.

Välitysliikkeen on rahanpesulain mukaan säilytettävä kaikki asiakkaan tuntemista ja liiketoimia koskevat asiakirjat ja tiedot luotettavalla tavalla viiden vuoden ajan vakituisen asiakassuhteen päättymisestä/liiketoimen suorittamisesta. Viiden vuoden säilytysvelvollisuus on rahanpesulaissa säädetty vähimmäisvaatimus. Säilytysajan osalta välitysliikkeen on syytä huomioida edellä vahingonkorvausvastuiden osalta mainittu.

Lisäksi rahanpesulaissa säädetään epäilyttäviä liiketoimia koskevien tietojen säilyttämisvelvollisuudesta. Epäilyttävää liiketoimea koskevan ilmoituksen tekemistä varten hankitut välttämättömät tiedot sekä näihin liittyvät asiakirjat on poistettava viiden vuoden kuluttua asiakassuhteen päättymisestä tai epäilyttävän liiketoimen suorittamisesta, jollei niiden säilyttäminen ole tarpeen rikostutkinnan, vireillä olevan oikeudenkäynnin taikka ilmoitusvelvollisen tai sen palveluksessa olevan oikeuksien turvaamiseksi. Tietojen ja asiakirjojen edelleen säilyttämisen tarpeellisuus on tutkittava viimeistään kolmen vuoden kuluttua edellisestä säilyttämisen tarpeellisuuden tarkistamisesta. Tarkistamisesta ja sen ajankohdasta on tehtävä merkintä. Lisäksi välitysliikkeen on kiinnitettävä erityistä huomiota siihen, että edellä tarkoitetut tiedot ja asiakirjat on pidettävä erillään asiakasrekisteristä eikä niitä saa käyttää muuhun kuin rahanpesulaissa säädettyyn tarkoitukseen.

1.7 Tietosuoja

Välitysliikkeet ovat henkilötietoja käsitellessään velvollisia noudattamaan EU:n yleistä tietosuoja-asetusta. Yleistä tietosuoja-asetusta täsmentää kansallinen tietosuojalaki. Välitysliikkeen tulee tuntea tietosuoja-asetuksen ja tietosuojalain sisältö sekä varmistua siitä, että yrityksen noudattamat käytännöt koskien henkilötietojen käsittelyä ovat asianmukaisia.

Henkilötietoja ovat sellaiset tiedot, joiden perusteella henkilö voidaan tunnistaa suoraan tai välillisesti. Henkilötietoja ovat esimerkiksi nimi, kotiosoite, puhelinnumero, sähköpostiosoite, henkilötunnus, henkilöllisyystodistuksen numero, auton rekisterinumero, henkilön yksilöivä valokuva ja kiinteistön paikkatieto. Henkilötietoja ovat siis monet muutkin tiedot kuin pelkkä henkilötunnus.

Henkilötietojen käsittely tarkoittaa esimerkiksi henkilötietojen keräämistä, säilyttämistä, käyttöä, siirtämistä ja luovuttamista. Jotta henkilötietoja voidaan käsitellä, tulee käsittelyyn olla lain mukainen peruste. Lain mukaisia käsittelyperusteita ovat muun muassa henkilön suostumus, sopimuksen toteuttamiseen liittyvä tarve, lakisääteinen velvoite taikka rekisterinpitäjän tai kolmannen osapuolen oikeutettu etu.

Välitysliikkeen tulee tarvittaessa peittää kohteesta kiinnostuneille tarjousvaiheessa tai sitä ennen lähetettävistä asiakirjoista niissä olevia henkilötietoja. Tämä voi olla tarpeen erityisesti silloin, kun asiakirjoissa on muiden kuin myyjän omia henkilötietoja (esim. hallinnanjakosopimus, vuokrasopimus). Lue lisää tietojen peittämisestä luvuista 1.7.1. ja 8.1.

KVKL on julkaissut välitysliikkeille suunnatun tietosuojaohjeistuksen. Ohjeistus löytyy osoitteesta www.kiinteistonvalitysala.fi.

1.7.1 Henkilötunnuksen ja tunnistetietojen käsittely välitystoiminnassa

Tietosuojalain mukaan henkilötunnusta saa käsitellä vain rekisteröidyn suostumuksella tai jos käsittelystä säädetään laissa. Lisäksi henkilötunnusta saa käsitellä, jos rekisteröidyn yksiselitteinen yksilöiminen on tärkeää 1) laissa säädetyn tehtävän suorittamiseksi; 2) rekisteröidyn tai rekisterinpitäjän oikeuksien ja velvollisuuksien toteuttamiseksi; tai 3) historiallista tai tieteellistä tutkimusta taikka tilastointia varten. Henkilötunnusta ei tule merkitä asiakirjoihin tarpeettomasti.

Kun välitysliike saa henkilötunnuksen sisältävän asiakirjan, välitysliikkeen tulee huomioida, että henkilötunnuksen sisältämää asiakirjaa ei jaeta tarpeettomasti. Henkilötunnuksen käsittelyssä tuleekin huomioida tietojen tarpeellisuuden ja minimoinnin vaatimus. Välitysliikkeen tulee tarvittaessa peittää asiakirjoista henkilötunnus joko peittämällä koko henkilötunnus tai sen loppuosa ennen asiakirjan lähettämistä edelleen. Esimerkkejä:

- Isännöitsijälle, pankille, sähkölaitokselle, vesilaitokselle tai vesiosuuskunnalle tms. lähetettävästä toimeksiantosopimuksesta välitysliikkeen tulee peittää rahanpesulain nojalla kerättävät asiakkaan tuntemistiedot (esim. henkilöllisyyden todentamisessa käytetyn asiakirjan tunnistetiedot kuten asiakirjan nimi (passi tai ajokortti tms.), asiakirjan numero, myöntänyt viranomainen ja PEP-tiedot) sekä tarvittaessa toimeksiantajan henkilötunnus.
- Kohteesta kiinnostuneelle tarjousvaiheessa tai sitä ennen lähetettävästä henkilötunnuksen sisältävästä lainhuutotodistuksesta, maanvuokrasopimuksesta, hallinnanjakosopimuksesta tai muusta asiakirjasta tulee peittää henkilötunnukset.
- Kun ostotarjous otetaan paperiselle tarjouslomakkeelle ensimmäisen kerran, tulee siihen aina merkitä ostajan muiden tietojen lisäksi myös ostajan henkilötunnus, mikäli henkilötunnusta ei saada muulla tavoin, kuten henkilöllisyystodistuksen kopiosta. Jos henkilötunnus on kirjattu ostotarjoukseen, tulee se peittää ennen tarjouksen välittämistä myyjälle. Mikäli tarjous saadaan muussa kirjallisessa tai sähköisessä muodossa (esim. sähköpostitse) ja tarjouksessa on ostajan henkilötunnus, tulee se poistaa tai peittää ennen tarjouksen välittämistä myyjälle. Mikäli ostajalta on saatu ostotarjous sähköisesti allekirjoitettuna ja ostajan henkilötunnus näkyy järjestelmän luomassa lomakkeessa automaattisesti, tulee henkilötunnus poistaa tai peittää ennen kuin tarjous välitetään eteenpäin myyjälle. Myös tarjouksessa olevat ostajan henkilöllisyyden todentamisessa käytetyn asiakirjan tunnistetiedot tulee peittää.
- Jos myyjänä on kuolinpesä ja ostajalle on ennen ostotarjouksen jättämistä annettava tilaisuus tutustua perukirjaan (katso tarkemmin luku 8.1), tällöin perukirjasta tulee peittää kaikki siinä olevat henkilötunnukset. Sama koskee myös mahdollisia sukuselvityksiä ja virkatodistuksia.

Peittelemätön asiakirja tulee antaa tarjouksen tehneelle sen jälkeen, kun tarjous on hyväksytty, viimeistään kaupanteon yhteydessä (katso kuitenkin perukirjan osalta luku 8.1). Mikäli lopullista kauppaa ei tehdä ja myyjä ja ostaja riitaantuvat keskenään (esimerkiksi siitä, tuleeko kaupanteosta kieltäytyvän osapuolen maksaa sopimussakko), on välitysliikkeellä oikeus pyydettäessä luovuttaa osapuolen yhteystiedot tämän vastapuolelle ja lisäksi henkilötunnus, mikäli se on tarpeen esimerkiksi vaatimusten esittämiseksi oikeudessa. Tarpeelliset tiedot voi luovuttaa ko. henkilön kiellosta huolimatta. Henkilöllisyyden todentamisessa käytetyn asiakirjan tunnistetietoja ei kuitenkaan tule koskaan antaa.

Jos henkilötunnuksen sisältämä asiakirja on tarpeen lähettää sähköpostitse, tulee sähköposti lähettää suojatussa yhteydessä tai salattuna.

Kaupan osapuolten henkilötunnukset tulee merkitä kauppakirjaan osapuolten yksilöimiseksi.

1.7.2 Turvakielto

Välitysliikkeen tulee huomioida sopimusosapuolten mahdolliset turvakiellot välitystehtävää suorittaessaan. Turvakielto on tietojen luovutuskielto, jolla rajoitetaan henkilön osoitetietojen luovuttamista väestötietojärjestelmästä. Turvakielto koskee yleensä koko perhettä.

Asiakkaalla on vastuu siitä, että hän antaa välitysliikkeelle tiedon itseään koskevasta turvakiellosta. 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 Lupa- ja valvontavirastoon ja pankkeihin.

Turvakieltoasiakkaan henkilötunnus tulee tallentaa tavanomaiseen tapaan välitysjärjestelmään ja kirjata kauppakirjaan. Turvakieltoasiakkaankaan osalta ei voida toimia siten, että asiakkaan tietoja poistetaan välitysjärjestelmistä, koska välitysliikkeillä on velvollisuus säilyttää toimeksiantoon liittyvät asiakirjat.

2. VÄLITYSPALVELUIDEN MARKKINOINTI

2.1 Lainsäädäntö ja valvonta

Kuluttajille suunnattua välityspalveluiden markkinointia säännellään kuluttajansuojalaissa. Lisäksi sovelletaan asetusta kulutushyödykkeen hinnan ilmoittamisesta markkinoinnissa eli ns. hintamerkintäasetusta.

Kuluttajansuojalain mukaan markkinoinnissa ei saa käyttää hyvän tavan vastaista tai muutoin kuluttajan kannalta sopimatonta menettelyä. Markkinoinnissa ei myöskään saa antaa totuudenvastaisia tai harhaanjohtavia tietoja. Välityslain mukaan palvelun on vastattava siitä markkinoinnissa annettuja tietoja.

Markkinoinnissa kuluttajille on annettava välityspalvelusta oikeat ja riittävät tiedot. Välitysliikkeen on markkinoinnissaan kerrottava rekisteriin merkitty toiminimensä tai aputoiminimensä. Markkinoitaessa yksilöityä palvelua tiettyyn hintaan, tulee välitysliikkeen ilmoittaa sen maantieteellinen osoite. Sen lisäksi välitysliikkeen on internetsivuillaan mainittava yritys- ja yhteisötunnus.

Sähköistä suoramarkkinointia (esim. sähköpostitse tai tekstiviestitse tehty markkinointi) saa kohdistaa vain sellaisiin henkilöihin, jotka ovat antaneet siihen ennalta suostumuksensa.

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

2.2 ”Ostajat valmiina” -ilmoittelu

Kun välitysliike harjoittaa ns. ostajat valmiina -markkinointia (esim. ilmaisut ”Ostajat valmiina” tai ”Asiakkaani etsii”), välitysliikkeellä on oltava markkinoinnin taustalla todelliset kirjalliset ostotoimeksiannot asiakkailta. Tällöin välityspalkkionkin maksaa toimeksiantajana oleva ostaja. Jos ostajalta on olemassa ostotoimeksiantosopimus, välitysliike ei saa edellyttää myyjältä myyntitoimeksiannon tekemistä kaupan syntymiseksi tämän ostajan kanssa.

2.3 Markkinointi itsemyyjille

Kun välitysliike tarjoaa välityspalvelua ns. itsemyyjille, tulee sen selkeästi kertoa, että myyjälle ollaan nimenomaan tarjoamassa välityspalvelua ja ilmoittaa tällöin perusasiat tarjottavasta palvelusta kuten palvelun hinta. Ostajaehdokkaaksi tekeytyminen on selvästi hyvän välitystavan vastaista. Tässä yhteydessä kiinnitetään välitysliikkeen huomiota siihen, että sähköisen suoramarkkinointiviestin lähettäminen vaatii tietosuoja-asetuksen mukaan ennalta annetun suostumuksen rekisteröidyltä. Tietosuoja-asioista on kerrottu tarkemmin edellä ohjeen luvussa 1.7.

Ei ole hyvän välitystavan mukaista soittaa sellaisille itsemyyjille, jotka ovat kirjanneet ilmoitukseensa kiellon ”Ei välittäjille” tai vastaavan merkinnän. Välitysliike saa tällaisessa tilanteessa kuitenkin olla ilmoittajaan yhteydessä silloin, kun kohde vastaa välitysliikkeellä olevan ostotoimeksiantosopimuksen kriteerejä ja yhteydenoton tarkoituksena on kysyä tietoja tätä toimeksiantajaa varten.

2.4 Myyty- ja varattu -merkinnät markkinoinnissa sekä referensseistä kertominen

2.4.1 Myyty-, varattu- ja muut merkinnät

Kohteiden ilmoittaminen myyty-, varattu- tai vastaavilla merkinnöillä ei ole hyvän välitystavan mukaista. Merkitystä ei ole sillä, missä markkinointi tapahtuu. Eli myöskään sosiaalisessa mediassa (esim. Facebookissa tai Instagramissa olevat julkaisut) hyvän välitystavan mukaista ei ole myyty-, varattu- tai vastaavien merkintöjen käyttäminen (katso kuitenkin luvussa 2.4.2 referenssimarkkinoinnista todettu). Myyty-, varattu- tai vastaavia merkintöjä ei tule käyttää edes seuraavissa tilanteissa:

Välitysliikkeellä on käsirahallinen ostotarjous, jota ei ole hyväksytty

> Jos välitysliike on ottanut vastaan käsirahan ostotarjouksen vakuudeksi, ei välitysliike saa ottaa samasta kohteesta muuta tarjousta vastaan. Sitä vastoin ostotarjous, jossa käsiraha sitoudutaan suorittamaan vasta tarjouksen tultua hyväksytyksi ei estä päällekkäisten tarjousten vastaanottamista. Jos välitysliike ei voi ottaa vastaan uusia tarjouksia, ei se saa markkinoidakaan kyseistä kohdetta aktiivisesti esimerkiksi järjestämällä kohteessa esittelyjä.
>
> Mikäli kohdeilmoitus on käsirahallisen ostotarjouksen vastaanottamisen jälkeen edelleen internetissä, tulee ilmoitukseen laittaa merkintä siitä, että käsirahallinen ostotarjous on vastaanotettu. Ilmoituksessa olisi suositeltavaa myös mainita siitä, että välitysliike ei voi toistaiseksi ottaa kohteesta vastaan uusia ostotarjouksia eikä järjestää esittelyitä. Uusi tarjous voidaan ottaa vastaan ja aktiivista markkinointia jatkaa vasta sitten, kun käsiraha on palautettu tarjouksen tekijälle tai kun on selvinnyt, että käsiraha jää toimeksiantajalle.

Jos kohteen myynti-ilmoitus on jo ehditty jättää esimerkiksi sanomalehteen ja vasta sen jälkeen vastaanotetaan käsirahallinen ostotarjous, tulee kohteen päälle laittaa merkintä siitä, että käsirahallinen ostotarjous on vastaanotettu.

Välitysliikkeellä on vakiokorvausehtoinen ostotarjous, jota ei ole hyväksytty

Jos välitysliike on ottanut vastaan ostotarjouksen, jossa on vakiokorvausehto, välitysliike saa vastaanottaa samasta kohteesta muita tarjouksia, kunnes tarjous on hyväksytty. Kohdetta voidaan tällöin markkinoida esimerkiksi merkinnöin ”Ostotarjous vastaanotettu”. Tällaisen merkinnän käyttäminen ei kuitenkaan ole välttämätöntä. Sen sijaan kohteen ilmoittaminen myyty-merkinnällä on kiellettyä.

Kaupan tekemisestä on sovittu

Jos kaupan tekemisestä on sovittu esimerkiksi siten, että kohteesta on hyväksytty ostotarjous, ei välitysliike saa ottaa uusia tarjouksia vastaan. Siinäkään tilanteessa, että ostotarjouksen tekijä on tehnyt ehdollisen ostotarjouksen (kaupan edellytyksenä esim. oman asunnon myynti tai lainan saanti), jonka toimeksiantaja on hyväksynyt ilman oikeutta jatkaa kohteen myyntiä, välitysliike ei saa ottaa vastaan uusia ostotarjouksia. Edellä mainituissa tilanteissa ei kohteen markkinoinnin jatkaminenkaan ole sallittua. Myös kohteen ilmoittaminen myyty-merkinnällä on kielletty.

Jos kohteen myynti-ilmoitus on jo ehditty jättää esimerkiksi sanomalehteen ja ostotarjous hyväksytään vasta sen jälkeen, on kohde ensisijaisesti pyrittävä poistamaan ilmoituksesta ennen sen julkaisua. Mikäli kohteen poistaminen on mahdotonta, tai se aiheuttaa kohtuuttoman suuria kustannuksia, tulee kohteen päälle merkitä näkyviin ”Ostotarjous hyväksytty”.

Mikäli ostotarjouksen tekijä on tehnyt ehdollisen ostotarjouksen ja myyjä on varannut itselleen oikeuden jatkaa kohteen markkinointia ja myyntiä sekä hyväksyä muita ostotarjouksia, välitysliike on oikeutettu markkinoimaan kohdetta normaalisti ja ottamaan vastaan uusia ostotarjouksia. Katso tarkemmin ehdollisen tarjouksen ehdollisesta hyväksynnästä ohjeen luvusta 9.2.4.

Asunto on myyty

Välitysliike saa markkinoida vain sellaisia asuntoja, joista välitysliikkeellä on voimassaoleva myyntitoimeksianto. Jo myytyjen asuntojen markkinointi on kiellettyä. Näin ollen myydyn kohteen ilmoittaminen myyty-merkinnällä on kiellettyä.

Myyty- tai varattu -merkinnän käyttö on poikkeuksellisesti sallittua seuraavissa tilanteissa:

Myyty-merkinnän käyttö on poikkeuksellisesti sallittua

Poikkeuksellisesti saattaa käydä niin, että kohteen myynti-ilmoitus on jo jätetty esimerkiksi sanomalehteen ja vasta sen jälkeen asunnosta hyväksytään tarjous ja tehdään kauppa. Mikäli ilmoituksen poistaminen on tällöin mahdotonta, tai se aiheuttaa kohtuuttoman suuria kustannuksia, tulee kohteen päälle poikkeuksellisesti merkitä näkyviin ”Myyty”. Mikäli ilmoituksen poistaminen on mahdollista ilman kohtuuttomia kustannuksia, välitysliikkeen on poistettava kohde ilmoituksestaan.

Varattu-merkinnän käyttö on poikkeuksellisesti sallittua

Asunnon varaaminen on mahdollista vain uudiskohteiden ennakkomarkkinoinnin aikana. Tällöin kohteen ilmoitukseen voidaan varaussopimuksen syntymisen jälkeen merkitä poikkeuksellisesti ”Varattu”. Muissa tilanteissa kohteen varaaminen ei ole mahdollista. Tällaisella varauksella ei ole juridista merkitystä. Tämän vuoksi markkinoinnissakaan ei muulloin saa käyttää varattu-merkintää.

2.4.2 Referensseistä kertominen markkinoinnissa

Välitysliike voi toimintaansa markkinoidessaan kertoa jo myydyistä kohteistaan (referenssimarkkinointi). Hyvän välitystavan mukaista ei kuitenkaan ole toimintaansa markkinoidakseen ilmoittaa kohteita merkinnällä ”Ostotarjous hyväksytty”. Liike voi tehdä luettelon myydyistä kohteista tai laittaa ilmoitukseen vain myydyn/myytyjä kohteita. Ilmoituksesta tulee tällöin ilmetä selkeästi, että kohde/kohteet on myyty. Liikkeen pitää hankkia sekä ostajan että myyjän kirjalliset (esim. sähköpostitse) suostumukset edellä tarkoitetulle ilmoittelulle. Myytävänä olevat ja myydyt kohteet tulee markkinoinnissa pitää erillään toisistaan. Tässä kappaleessa sanottu koskee kaikkea markkinointia riippumatta siitä, tapahtuuko se sosiaalisessa mediassa, internetissä tai lehdessä. Jos myytävänä olevia ja myytyjä kohteita ei kuitenkaan ole sosiaalisessa mediassa mahdollista pitää erillään toisistaan, on riittävää, että kustakin julkaisusta käy selkeästi ilmi, onko kyseessä myynnissä oleva vai jo myyty kohde.

2.5 Välityspalvelun hinnan ilmoittaminen

Välitysliikkeen on hintamerkintäasetuksen mukaan pidettävä palveluhinnasto esillä liikehuoneistossa ja omilla internetsivuilla. Hinnasto on esitettävä siten, että se on kuluttajan helposti havaittavissa, mahdollisuuksien mukaan myös liikehuoneiston ulkopuolelta. Hinnasto voidaan esittää esimerkiksi liikehuoneiston ikkunassa, mainostelineessä tai muulla vastaavalla tavalla.

Markkinointikanavasta riippumatta välityspalvelua markkinoitaessa ei ole pakko ilmoittaa välityspalvelun hintaa. Jos hinta kuitenkin ilmoitetaan, se on ilmoitettava selkeällä, yksiselitteisellä ja kuluttajan kannalta helposti ymmärrettävällä ja havaittavalla tavalla. Ilmoitetun kokonaishinnan tulee sisältää myös arvonlisäveron osuus.

Prosenttiperusteisten välityspalkkioiden osalta ilmoituksesta on lisäksi käytävä ilmi, mistä summasta välityspalkkio peritään (kauppahinnasta tai velattomasta kauppahinnasta). Katso tarkemmin luvusta 5.2.2, mitä eri hintatermeillä tarkoitetaan. Lyhenteitä voidaan käyttää, kunhan merkinnät ovat riittävän selkeitä ja ymmärrettäviä.

Arvonlisäverollinen hinta voidaan ilmoittaa esimerkiksi seuraavasti:

”Välityspalkkio X % velattomasta kauppahinnasta”

Kaikki palkkioperusteet on mainittava eli jos prosenttiperusteiseen palkkioon liittyy minimipalkkio, tulee molemmat perusteet ilmoittaa, esimerkiksi:

”Välityspalkkio X % velattomasta kauppahinnasta, vähimmäispalkkio X euroa”

Jos välitysliike perii palkkion lisäksi korvausta kuluista, on korvauksen peruste ja määrä ilmoitettava, esimerkiksi:

”Välityspalkkio X % velattomasta kauppahinnasta + _____kulut, enintään X euroa”

Jos välitysliike perii korvauksen kuluista, vaikka varsinaista palkkioperustetta ei olisi syntynyt, on korvauksen peruste ja määrä ilmoitettava, esimerkiksi:

> *”Välityspalkkio X % velattomasta kauppahinnasta. Jos ei kauppaa, korvaus _____kuluista, enint. X euroa”*

Välityspalvelun hinnan ilmoittaminen pelkästään siten, että käytetään sanaa alkaen esimerkiksi ”Välityspalkkiot alkaen X %”, ei ole sallittua. Sen sijaan välityspalvelun hinta voidaan ilmoittaa esimerkiksi siten, että ”Välityspalkkio asunto-osakkeet X %, kiinteistöt X %, minimi X euroa tai sopimuksen mukaan”, jolloin välityspalkkion määrästä voidaan sopia vapaasti.

Jos välitysliike markkinoi ilmaista hinta-arviota, on tällaisen arvion pyytäjälle selkeästi ilmoitettava, että kysymys on pelkästään myyntiä varten annettavasta hinta-arviosta eikä varsinaisesta kirjallisesta arviolausunnosta.

3. TOIMEKSIANTOSOPIMUS

3.1 Toimeksiantosopimuksen muoto

Välityslain mukaan toimeksiantosopimus ja mahdolliset jatkosopimukset on laadittava kirjallisesti tai sähköisesti siten, ettei sopimusehtoja voida yksipuolisesti muuntaa ja että ne säilyvät toimeksiantajan saatavilla. Toimeksiantosopimus on allekirjoitettava asianmukaisesti ja toimeksiantajan tulee saada oma kappale sopimuksesta. Välitysliike ei voi kuluttaja-asiakkaan kanssa syntyneessä ristiriitatilanteessa vedota suulliseen sopimukseen.

Jos sopimus solmitaan sähköisesti, toimeksiantajalla tulee olla mahdollisuus tallentaa tai tulostaa sopimus ehtoineen. Pelkkä sopimusehtojen saatavilla pitäminen esimerkiksi internetissä ei ole riittävää. Sähköinen sopimus on laadittava lisäksi siten, että sen sisällön muuttumattomuus on varmistettavissa. Käytännössä sisällön muuttumattomuus voidaan varmistaa esimerkiksi sähköisellä allekirjoituksella käyttämällä vahvaa sähköistä tunnistautumisvälinettä.

Toimeksiantosopimus voidaan tehdä myös siten, että toimeksiantosopimus allekirjoitetaan välitysliikkeen puolesta ja skannataan se asiakkaalle, joka tulostaa skannatun toimeksiantosopimuksen, allekirjoittaa sen sekä skannaa allekirjoitetun toimeksiantosopimuksen välitysliikkeelle takaisin. Allekirjoitusjärjestys voi olla myös päinvastainen.

Välityskohteen hinnan ja muiden välityskohdetta koskevien sopimusehtojen muutoksista voidaan kuitenkin sopia muullakin tavoin. Muutoksista on kuitenkin syytä sopia dokumentoidusti (esim. kirjallisesti tai sähköpostitse), koska näyttötaakka toimeksiantosopimuksen sisällön muutoksista on välitysliikkeellä. Muista ehdoista, esim. välityspalkkiosta ja muista mahdollisista kustannuksista, on aina sovittava toimeksiantosopimuksen muotovaatimuksia noudattaen.

3.2 Toimeksiantosopimuksen sisältö

Toimeksiantosopimus sisältää muun muassa perustiedot välitettävästä asunnosta ja myyjästä. Siinä sovitaan myös sopimuksen kestosta, välitysliikkeen oikeudesta palkkioon eri tilanteissa sekä välitysliikkeen oikeudesta vastaanottaa käsiraha.

Välityslaki edellyttää, että toimeksiantosopimuksessa mainitaan asiaa hoitavan henkilön nimi. Toimeksiantoon liittyviä välitystehtäviä voivat hoitaa myös muut välitysliikkeen palveluksessa olevat henkilöt vain, jos tästä on sovittu toimeksiantosopimuksessa.

Lisäksi toimeksiantosopimuksessa on hyvä sopia kohteen markkinoinnista ja markkinointitavoista (internet, lehdet, esittelyt), käytettävistä markkinointipaikoista (esim. välitysliikkeen kotisivut), markkinoinnin toistuvuudesta sekä välitysliikkeen oikeudesta kuvata kohdetta ja välitysliikkeen ja toimeksiantajan oikeudesta käyttää kuvamateriaalia toimeksiannon aikana ja sen päätyttyä. Välitysliikkeen edustajan tulee käydä sopimus huolellisesti läpi toimeksiantajan kanssa riippumatta siitä, missä muodossa toimeksiantosopimus on tehty. Välitysliikkeen edustajan tulee pyrkiä varmistumaan siitä, että toimeksiantaja ymmärtää, mihin hän on sitoutumassa.

Toimeksiantosopimuksessa tai sen liitteenä tulee olla toimeksiantajan antama selvitys kohteen ominaisuuksista. Tämä selvitys on yleensä joko itse sopimuslomakkeessa tai sen osana olevassa erillisessä selostusliitteessä. Selostusliitettä on käsitelty tarkemmin luvussa 6.3.

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. Toimeksiantosopimusta ei kuitenkaan tarvitse jatkaa pelkästään sen vuoksi, että toimeksiantosopimus päättyy tarjouksen hyväksymisen jälkeen ennen kuin kauppa ehditään tehdä. Sopimuksen jatkaminen on mahdollista aikaisintaan silloin, kun sopimusta on jäljellä yksi kuukausi. Jatkosta sopimisen on tapahduttava samassa muodossa kuin toimeksiantosopimuksesta sopimisen. Varsinaista uutta sopimusta ei kuitenkaan ole pakko tehdä, vaan aikanaan solmittua sopimusta voidaan jatkaa sopimalla siitä alkuperäiseen toimeksiantosopimusasiakirjaan tehdyllä merkinnällä tai erillisellä liitteellä. Pelkkä puhelimitse tai sähköpostitse sovittu sopimuksen jatkaminen ei täytä lain vaatimuksia (katso tarkemmin luku 3.1). Merkinnän tai erillisen liitteen tulee olla molempien osapuolten allekirjoittama.

Mikäli toimeksiantosopimuksen voimassaoloaika on jo päättynyt, tulee tehdä kokonaan uusi toimeksiantosopimus eikä jatkosopimusta. Katso lisäksi luku 7.2.

3.4 Kotimyynti

Lain mukaan kotimyyntisopimuksella tarkoitetaan kuluttajan kanssa solmittavaa 1) sopimusta, joka tehdään muualla kuin välitysliikkeen toimitiloissa osapuolten ollessa samanaikaisesti läsnä. Kotimyynnin ei siis nimestään huolimatta tarvitse tapahtua ainoastaan kuluttajan kotona. Kotimyyntiä tai etämyyntiä (katso tarkemmin luvusta 3.5) on kaikki välitysliikkeen toimiston ulkopuolella tapahtuva toimeksiantosopimusten solmiminen kuluttajan kanssa. Sillä ei ole merkitystä kumman aloitteesta sopimus tehdään. Kotimyynnistä on kyse esimerkiksi silloin, kun välitysliikkeen edustaja saapuu kuluttajan pyynnöstä tämän kotiin ja samassa yhteydessä osapuolet solmivat toimeksiantosopimuksen. Kotimyyntisopimuksella tarkoitetaan myös 2) sopimusta, joka tehdään välitysliikkeen toimitiloissa tai etäviestimellä välittömästi sen jälkeen, kun kuluttajaan on otettu henkilökohtaisesti erikseen yhteyttä paikassa, joka ei ole välitysliikkeen toimitila.

Kotimyyntitilanteissa toimeksiantajalle on annettava kuluttajansuojalain mukaiset ennakkotiedot palvelusta, peruuttamisohje ja -lomake sekä jäljennös sopimuksesta. Em. ennakkotiedot voidaan antaa esim. erillisellä asiakirjalla tai toimeksiantosopimuslomakkeessa. Riittävää ei ole, että toimeksiantajalle toimitetaan pelkästään linkki verkkosivustolle, josta peruuttamisohje ja -lomake löytyvät. Em. ennakkotiedot sisältyvät KVKL:n lakivaliokunnan laatimiin toimeksiantosopimuslomakkeisiin. Toimeksiantajan suostumuksella peruuttamislomake ohjeineen voidaan lähettää hänelle toimeksiantosopimuksen allekirjoittamisen jälkeen sähköpostin liitteenä. Kun vaadittavat

tiedot on annettu, toimeksiantajalla on 14 päivää aikaa peruuttaa tekemänsä sopimus syytä ilmoittamatta. Peruuttamisesta on ilmoitettava esimerkiksi peruuttamislomakkeella tai muulla sellaisella ilmoituksella, josta käy selvästi ilmi toimeksiantajan halu peruuttaa sopimus. Välitysliike voi aloittaa toimeksiannon suorittamisen ennen kuin peruuttamisaika on päättynyt, jos toimeksiantaja tätä nimenomaisesti pyytää. Pyyntö voi tapahtua esimerkiksi niin, että toimeksiantosopimuksesta rastitetaan kohta, jossa toimeksiantaja pyytää toimeksiannon suorittamisen aloittamista välittömästi. Toimeksiantaja voi käyttää peruuttamisoikeutta, vaikka toimeksiannon suorittaminen olisi hänen pyynnöstään aloitettu ennen peruuttamisajan päättymistä. Tällöin toimeksiantajan on kuitenkin maksettava välitysliikkeelle sopimuksen täyttämiseksi tehdystä suorituksesta kohtuullinen korvaus. Kohtuullisena korvauksena pidetään määrää, joka on suhteessa siihen, minkä verran toimeksiantosopimuksesta on täytetty siihen mennessä, kun toimeksiantaja on ilmoittanut peruuttavansa toimeksiantosopimuksen, kun vertailukohtana on toimeksiantosopimuksen täyttäminen kokonaisuudessaan. Jos toimeksiantaja ei ole pyytänyt toimeksiannon suorittamisen aloittamista ennen peruuttamisajan päättymistä, toimeksiantajalla ei ole maksuvelvollisuutta osittain tai kokonaan suoritetusta toimeksiannosta.

Peruuttamisoikeutta ei ole silloin, kun toimeksiantaja on nimenomaisesti pyytänyt toimeksiannon suorittamisen aloittamista, toimeksianto on kokonaan suoritettu ja toimeksiantaja on antanut hyväksyntänsä sille, että peruuttamisoikeutta ei näissä tilanteissa ole.

Jos riittäviä ennakkotietoja ja/tai peruuttamislomaketta ei ole annettu, toimeksiantajalla on yhden vuoden ja 14 vuorokauden peruuttamisoikeus sopimuksen tekemisestä. Tällöin toimeksiantajalla ei myöskään ole maksuvelvollisuutta osittain tai kokonaan suoritetusta toimeksiannosta. Jos välitysliike korjaa puutteen, on toimeksiantajalla 14 vuorokauden peruuttamisoikeus laskettuna oikaisun ajankohdasta.

Koti- ja etämyyntisäännökset toimeksiantajan peruuttamisoikeuksineen koskevat paitsi toimeksiantosopimuksen solmimista myös toimeksiantosopimuksen jatkosta sopimista. Katso toimeksiannon jatkamisesta tarkemmin edellä luvusta 3.3.

Selvyyden vuoksi todetaan, että kyseessä ei ole koti- tai etämyyntitilanne, jos toimeksiantaja on sitoutunut toimeksiantosopimuksen ehtoihin välitysliikkeen toimitiloissa osapuolten ollessa samanaikaisesti läsnä eikä toimeksiantosopimusta ole tehty välitysliikkeen toimitiloissa tai etäviestimellä välittömästi sen jälkeen, kun toimeksiantajaan on otettu henkilökohtaisesti erikseen yhteyttä paikassa, joka ei ole välitysliikkeen toimitila.

3.5 Etämyynti

Etämyyntisopimuksella tarkoitetaan etämyyntiä varten luodussa myynti- tai palveluntarjontajärjestelmässä kuluttajan kanssa solmittavaa toimeksiantosopimusta, joka tehdään ilman, että osapuolet ovat yhtä aikaa läsnä ja jonka tekemiseen käytetään yhtä tai useampaa etäviestintä. Etäviestimellä tarkoitetaan puhelinta, postia, tietoverkkoa ja muuta välinettä, jota voidaan käyttää sopimuksen tekemiseen ilman, että osapuolet ovat yhtä aikaa läsnä.

Etämyyntitilanteisiin sovelletaan pääasiassa samoja säännöksiä ja ohjeita kuin kotimyyntitilanteisiin (katso tarkemmin luvusta 3.4). Esimerkiksi asiakkaalle on etämyynnissä annettava kotimyyntiä vastaavasti ennakkotiedot palvelusta, peruuttamisohje ja -lomake sekä vahvistus tehdystä sopimuksesta. Myös etämyynnissä toimeksiantajalla on oikeus peruuttaa sopimus 14 päivän kuluessa vahvistusilmoituksen saamisesta.

3.6 Toimeksiantajan suorittama toimeksiantosopimuksen irtisanominen

Toimeksiantajan irtisanomisoikeus voi perustua toimeksiantosopimuksen ehtoon tai lain tarkoittamaan olosuhteiden muutokseen.

Toimeksiantajan suorittaman irtisanomisen muodolle ei ole asetettu mitään vaatimuksia. Toimeksiantaja voi irtisanoa sopimuksen esimerkiksi sähköpostilla tai jopa suullisesti. Jos irtisanomisen toimittamisesta tulee erimielisyyttä, on toimeksiantajan kyettävä osoittamaan irtisanomisen tapahtuneen. Suositeltavaa on siis aina, että irtisanomisessa käytetään kirjallista muotoa esimerkiksi sähköpostia.

Kaikissa irtisanomistilanteissa välitysliikkeen tulee kirjallisesti ilmoittaa vastaanottaneensa irtisanomisilmoituksen ja samalla ilmoittaa käsityksensä sopimuksen päättymisajankohdasta ja mahdollisista vaatimuksistaan. Välitysliikkeen on aina vastattava kirjallisesti myös toimeksiantajan suullisesti tekemään irtisanomisilmoitukseen.

Olosuhteiden muutoksista johtuva irtisanominen

Lain mukaan toimeksiantajalla on tietyissä tilanteissa oikeus irtisanoa voimassa oleva sopimus päättymään välittömästi kesken sopimuskauden riippumatta siitä, mitä sopimuksessa on irtisanomisesta sovittu. Laissa tarkoitetut syyt ovat odottamattomia lähinnä työ- tai perhe-elämään liittyviä olennaisia olosuhteiden muutoksia. Tällaisia ovat muun muassa toimeksiantajan sairastuminen tai kuolema, toimeksiantajan lähiomaisen tai tähän verrattavan läheisen henkilön sairastuminen tai kuolema ja lain tai viranomaisen toimenpide.

Toimeksiantajalla on oikeus irtisanoa toimeksiantosopimus myös, jos toimeksiantosopimus muusta pääasiallisesti hänestä riippumattomasta syystä muuttuu hänelle suhteettoman epäedulliseksi tai epätarkoituksenmukaiseksi. Toimeksiantajalla voi olla oikeus irtisanoa toimeksiantosopimus esimerkiksi, jos odottamattomien työhön tai perhe-elämään liittyvien syiden takia tämä tarvitsee välityskohteen omaan tai lähiomaisensa käyttöön. Kun kyseessä on ostotoimeksianto koskeva toimeksianto, tällainen syy voi olla esimerkiksi lomautus tai irtisanominen, joka heikentää merkittävästi toimeksiantajan mahdollisuuksia vastata kaupasta aiheutuvista velvoitteista. Syynä voi olla myös opintojen aloittaminen tai työpaikan saaminen toisella paikkakunnalla.

Tämä poikkeuksellinen irtisanomisoikeus toimeksiantajalla tai toimeksiantajan kuolinpesällä on siihen saakka, kunnes tämä on hyväksynyt ostotarjouksen.

Irtisanomistilanteessa välitysliikkeellä ei ole oikeutta varsinaiseen välityspalkkioon. Välitysliikkeellä on tällöin oikeus saada toimeksiantajalta korvaus kohtuullisista kustannuksista, jotka liikkeelle on aiheutunut toimeksiantoon kuuluvien tehtävien suorittamisesta (esim. valokuvaus-, ilmoitus-, esite-, asiakirjojen hankkimis- ja esittelyiden järjestämisestä aiheutuneet kustannukset).

Jos toimeksiantaja irtisanoo toimeksiantosopimuksen ilman, että hänellä on sopimukseen perustuvaa oikeutta tai laissa tarkoitettua syytä, on kyse sopimusrikkomuksesta, josta voi seurata vahingonkorvausvelvollisuus.

3.7 Toimeksiantajan suorittama toimeksiantosopimuksen purkaminen

Jos välitysliikkeen suorituksessa on virhe, toimeksiantajalla on oikeus purkaa toimeksiantosopimus. Toimeksiantajalla ei ole tätä oikeutta kuitenkaan sen jälkeen, kun toimeksiantaja on hyväksynyt välityskohteesta tehdyn ostotarjouksen. Sopimusta ei saa purkaa, jos virhe on toimeksiantajan kannalta vähäinen. Toimeksiantajalla voi virheen johdosta olla oikeus vaatia välityspalkkion

ja mahdollisesti sovittujen kustannusten alentamista, jos virheestä on aiheutunut toimeksiantajalle haittaa. Jos haitta on olennainen, välitysliikkeellä ei ole oikeutta välityspalkkioon tai korvaukseen kuluista.

3.8 Välitysliikkeen oikeus irtisanoa tai purkaa toimeksiantosopimus

Välitysliikkeellä ei ole oikeutta irtisanoa toimeksiantosopimusta, ellei siitä ole sovittu. Välitysliikkeellä voi kuitenkin olla oikeus purkaa toimeksiantosopimus, mikäli toimeksiantaja rikkoo olennaisesti toimeksiantosopimusta. Olennaisesta sopimusrikkomuksesta on kyse esimerkiksi silloin, kun toimeksiantaja perusteettomasti estää esittelyn pitämisen tai antaa vääriä tietoja taikka jättää antamatta tiedossaan olevia toimeksiannon hoitamiseen liittyviä tietoja. Ennen sopimuksen purkamista välitysliikkeen tulee kuitenkin huomauttaa toimeksiantajaa sopimusrikkomuksesta ja sen seuraamuksesta. Purkamisesta tulee ilmoittaa toimeksiantajalle kirjallisesti. Sopimusrikkomuksesta voi seurata myös vahingonkorvausvelvollisuus.

Molemmilla osapuolilla on lisäksi oikeus purkaa toimeksiantosopimus päättymään heti, jos välitystehtävän suorittaminen toimeksiantosopimuksessa sovituin ehdoin tulee sopimusosapuolista riippumattomista ulkopuolisista syistä mahdottomaksi.

Lisäksi osapuolilla on oikeus purkaa toimeksiantosopimus, mikäli sen solmimisen jälkeen tulee ilmi uusia tietoja, joiden perusteella kohteen kunto on olennaisesti huonompi kuin toimeksiantosopimusta tehtäessä oli perusteltua olettaa (esim. asunnossa asumisesta voi aiheutua merkittävää terveyshaittaa).

3.9 Välityspalkkio ja muut toimeksiantajan maksettavaksi tulevat kustannukset

Välitysliikkeellä on aina oltava voimassaoleva toimeksiantosopimus, jotta se olisi oikeutettu välityspalkkioon. Välityspalkkio voidaan periä vain toimeksiantajalta. Välityslain mukaan välitysliikkeellä ei ole oikeutta välityspalkkioon sopimuksesta, joka on päätetty välitysliikkeen tai sen palveluksessa olevan lukuun. Katso jäljempänä luku 8.3. Välitysliikkeellä on oikeus välityspalkkioon ainoastaan silloin, kun kauppa syntyy, jollei toimeksiantosopimuksessa ole muuta sovittu.

Välitysliike voi sopia, että välityspalkkio on velattomaan kauppahintaan sidottuna prosenttiperusteinen. Välityspalkkion prosenttimäärä voidaan sopia myös siten, että se on sitä korkeampi, mitä korkeammaksi velaton kauppahinta muodostuu, kuitenkin siten, ettei prosenttimäärä voi nousta enää sen jälkeen, kun välitysliikkeen toimeksiantosopimuksessa ilmoittama kauppahintatilastoihin perustuva arvio/käsitys toteutuvasta velattomasta kauppahinnasta on saavutettu.

Toimeksiantosopimuksessa voidaan sopia, että toimeksiantajalta veloitetaan välityspalkkion lisäksi myös muita kustannuksia. Sopimuksessa voidaan sopia myös siitä, että toimeksiantaja on velvollinen suorittamaan välitysliikkeelle korvauksia kustannuksista, vaikka toimeksiantaja ei olekaan velvollinen maksamaan välitysliikkeelle välityspalkkiota. Mikäli tällaisista kulukorvauksista sovitaan, tulee samalla sopia siitä, mikä on ko. ehdon perusteella tehtävän veloituksen enimmäismäärä. On kuitenkin huomioitava, että lopullisen laskun määrän on perustuttava todellisiin eriteltyihin kuluihin, jollei ole sovittu kiinteästä korvauksesta.

Mikäli samalla välitysliikkeellä olevat voimassa olevat osto- ja myyntitoimeksiantosopimukset kohtaavat siten, että osapuolet tekevät kaupan keskenään ko. välitysliikkeen välityksin, välitysliikkeellä on oikeus vain yhden toimeksiannon mukaisen välityspalkkion määrään ja toimeksiantosopimuksessa mahdollisesti sovittuihin välityspalkkion lisäksi toimeksiantajalta veloitettaviin kustannuksiin, jotka ostaja ja myyjä maksavat puoliksi.

Jos kuitenkin kaksi kohdetta, joista kummastakin välitysliikkeellä on voimassaoleva myyntitoimeksianto, vaihdetaan keskenään, välitysliike on oikeutettu välityspalkkioon ja toimeksiantosopimuksessa mahdollisesti sovittuihin välityspalkkion lisäksi toimeksiantajalta veloitettaviin kustannuksiin kummastakin toimeksiannosta.

3.10 Jälkipalkkio

Poikkeuksena voimassaolevan toimeksiantosopimuksen vaatimuksesta on välitysliikkeen oikeus ns. jälkipalkkioon. Toimeksiantosopimus voi sisältää ehdon välitysliikkeen jälkipalkkio-oikeudesta tilanteessa, jossa kauppa syntyy toimeksiantosopimuksen päättymisen jälkeen ja välitysliikkeen toimenpiteet ovat toimeksiantosopimuksen voimassaolon aikana olennaisesti vaikuttaneet kaupan syntymiseen. Toimenpiteiden on pitänyt tapahtua siis toimeksiantosopimuksen voimassaoloaikana. Jos välitysliike on antanut asunnosta esitteen, esitellyt sitä ja käynyt ostoneuvotteluja asiakkaan kanssa, kysymys on yleensä olennaisesta vaikuttamisesta kaupan syntymiseen. Pelkästään esittelyssä käynti tai kohdetta koskevien tietojen antaminen ei riitä jälkipalkkio-oikeuden syntymiseen. Välitysliikkeellä ei kuitenkaan ole oikeutta välityspalkkioon kaupasta, joka on syntynyt kuuden kuukauden kuluttua toimeksiantosopimuksen voimassaoloajan päättymisestä.

Jos toimeksiantaja on sopimuksen päättymisen jälkeen tehnyt toimeksiantosopimuksen toisen välitysliikkeen kanssa ja kauppa tehdään tämän toimesta, toimeksiantaja on velvollinen maksamaan palkkion ainoastaan jälkimmäiselle välitysliikkeelle. Välitysliikkeiden on tällöin jaettava maksettu palkkio suoritustensa mukaisessa suhteessa.

Suoritusten suhdetta arvioitaessa on otettava huomioon ainakin välitysliikkeiden esittelyyn, esitteen laatimiseen, ostoneuvotteluihin, tarjousten vastaanottamiseen ja hyväksyttämiseen käyttämä työmäärä sekä lopulliseen kauppaan johtaneet välittömät toimenpiteet kauppakirjan laatimisineen ja kaupantekoon liittyvine toimineen. Lisäksi on tapauskohtaisesti otettava huomioon välitysliikkeen esimerkiksi markkinointikulujen muodossa toimeksiannon hoitamiseen sijoittamat kustannukset.

Palkkion jakamisen perusteita ei ole lainsäädännössä tarkemmin määritelty. Jakoa harkittaessa voidaan ottaa huomioon kaikki asiasta saatava selvitys tarkastellen sekä toimeksiantosuhteen hoitamista kokonaisuudessaan, että kyseisen ostajan osalta tehtyjä suorituksia.

Jaettava palkkio on toteutuneen kaupan osalta sovittu palkkio siitäkin riippumatta, että toteutuneen kaupan osalta sovittu palkkio on rahamäärältään pienempi kuin ensimmäisen välitysliikkeen kanssa sovittu palkkio. Välitysliikkeiden kesken jaettavan palkkion rahamäärä on tällöinkin jälkimmäisen välitysliikkeen kanssa sovittu alempi välityspalkkio.

Mikäli on kuitenkin näytettävissä, että jälkimmäisen välitysliikkeen kanssa tehty toimeksiantosopimus ei ole todellinen, vaan sopimuksen tarkoituksena on ollut välttää tai pienentää ensimmäiselle välitysliikkeelle maksettavaa palkkiota, myyjä on lähtökohtaisesti velvollinen korvaamaan ensimmäiselle välitysliikkeelle saamatta jäävän osan sen kanssa alun perin sovitusta palkkiosta.

3.11 Välitysliikkeen, sen palveluksessa olevan tai lähipiirin omistama kohde

Hyvän välitystavan 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 myydä kohdetta yksityishenkilönä tai antaa kohde myyntiin toiselle välitysliikkeelle.

Vastaavasti välitysliikkeen palveluksessa olevan ei lähtökohtaisesti tule hoitaa välitystehtävää miltään osin itse silloin, jos toimeksiantajana on (yksin tai yhdessä jonkun muun kanssa) välitysliikkeen palveluksessa olevan lähipiiriin kuuluva henkilö. Katso lähipiiristä tarkemmin luvusta 8.3.

Jos välitysliike myy 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 myytävän kohteen ja että välityslakia ei sovelleta.

3.12 Toimeksiantosopimuksen todellisuus

Toimeksiantosopimuksen on oltava todellinen, jotta toimeksiantaja olisi velvollinen maksamaan välityspalkkion. Todellisuudella tarkoitetaan sitä, että välitysliikkeen on aidosti tarkoitus tehdä välitystyötä tämän toimeksiantajan hyväksi. Toimeksiantosopimusta ei siis ole tehty keinotekoisesti vain välityspalkkion veloittamiseksi.

Jos välityskohteesta kiinnostunut ottaa markkinoinnin perusteella yhteyttä välitysliikkeeseen ja tekee kaupan, on selvää, että ostajan kanssa hetkeä ennen kauppakirjan allekirjoitusta tehty toimeksiantosopimus ei ole todellinen. Toimeksianto ei myöskään ole todellinen, jos välitysliike esimerkiksi vaatii ostajaa tekemään ostotoimeksiantosopimuksen tilanteessa, jossa välitysliikkeellä on myyntitoimeksiantosopimus ostajan toiveita vastaavasta kohteesta. Hyvän välitystavan vastaista onkin esimerkiksi se, että esiteltävänä olevan kohteen näkemisen ehtona on ostotoimeksiantosopimuksen tekeminen esiteltävänä olevasta kohteesta. Hyvän välitystavan vastaista on myös se, että esiteltävän kohteen näkemisen ehtona on myyntitoimeksiantosopimuksen tekeminen kohteesta kiinnostuneen omasta asunnosta.

4. OSTOTOIMEKSIANTOSOPIMUS

4.1 Ostotoimeksiantosopimuksesta

Ostotoimeksiantosopimus on laadittava samassa muodossa kuin myyntitoimeksiantosopimus eli kirjallisesti tai sähköisesti siten, ettei sopimusehtoja voida yksipuolisesti muuntaa ja että ne säilyvät toimeksiantajan saatavilla (katso tarkemmin luvusta 3.1). Toimeksiantosopimuksen muotoa koskevat määräykset koskevat myös ostotoimeksiantosopimuksen jatkamista (katso tarkemmin luvusta 3.3).

Ostotoimeksiantosopimuksen pitää sisältää muun muassa toimeksiantajalle ostettavaksi etsittävän kohteen tiedot (kohteen sijainti ja tyyppi (KT/RT/PT/OKT/vapaa-ajan asunto, tontti/rakennuspaikka), rakennuksen/huoneiston/kiinteistön pinta-alan suuruusluokka, huoneisto-/tilaselitelmä sekä mahdolliset toimeksiantajan esittämät erityistoiveet), kaupan ehtoihin liittyvät tiedot (muun muassa hintaluokka, maksuehdot ja vapautuminen), välitysliikkeen tehtävät toimeksiantoon liittyen, välitysliikkeen oikeus palkkioon ja mahdollisiin muihin toimeksiantajan maksettavaksi tuleviin kustannuksiin eri tilanteissa, välityspalkkion peruste ja sopimuksen voimassaoloaika. Ostotoimeksiantosopimuksessa on sovittava, annetaanko välitysliikkeen tehtäväksi etsiä toimeksiantajalle ostettavaksi huoneisto/kiinteistö yksinoikeudella vai onko toimeksiantajalla rinnakkaisostooikeus. Sopimuksessa on hyvä sopia myös siitä, millä keinoin välitysliike etsii toimeksiantajan määrittelemää kohdetta.

Ostotoimeksiantosopimusta solmittaessa tulee huomioida koti- ja etämyyntisäännökset (katso tarkemmin luvuista 3.4 ja 3.5). Välitysliikkeen tulee huomioida myös rahanpesulain mukaiset velvoitteet koko toimeksiannon hoitamisen ajan (muun muassa asiakkaan tunteminen).

Ostotoimeksiantosopimuksen irtisanomisen osalta katso luku 3.6.

4.2 Tiedonantovelvollisuus toimeksiantajalle

Välitysliikkeellä on välityslain perusteella tiedonantovelvollisuus toimeksiantajalle eli ostotoimeksiantosopimustilanteessa ostajalle. Kaikki sellaiset tiedot, jotka voivat vaikuttaa ostotoimeksiantosopimuksen tekemiseen, on annettava ennen sopimuksen tekoa. Välitysliikkeen on näin ollen kerrottava toimeksiantajalle esimerkiksi varainsiirtoverosta, hintatasosta, markkinatilanteesta sekä arvio kohteen etsintäajasta.

EU- ja ETA-alueen ulkopuolisten ostajien kiinteistökauppoihin on hankittava lupa puolustusministeriöltä (laki eräiden kiinteistöhankintojen luvanvaraisuudesta). Välitysliikkeen tulee selvittää toimeksiantajalle lupamenettelyn sisältö ja sen merkitys, mikäli toimeksiantona on etsiä kiinteistöä ja toimeksiantajan kansalaisuuden perusteella on selvää, että lupa tullaan tarvitsemaan. Katso tarkemmin ohjeen luvusta 8.1.

4.3 Markkinointi

Kuluttajille suunnattuihin ostoilmoituksiin sovelletaan kuluttajansuojalakia, mutta niihin ei sovelleta asuntomarkkinointiasetusta.

Välitysliike saa harjoittaa ns. ostajat valmiina -markkinointia (esim. ilmaisut ”Ostajat valmiina” tai ”Asiakkaani etsii”), silloin kun markkinoinnin taustalla on todellinen ostotoimeksiantosopimus. Tällöin palkkion maksaa toimeksiantajana oleva ostaja. Kun ostajalta on olemassa ostotoimeksiantosopimus, välitysliike ei saa edellyttää myyjältä myyntitoimeksiannon tekemistä kaupan syntymiseksi tämän ostajan kanssa.

Hyvän välitystavan mukaista ei ole soittaa sellaisille itsemyyjille, jotka ovat kirjanneet ilmoitukseensa kiellon ”Ei välittäjille” tai vastaavan merkinnän. Välitysliike saa tällaisessa tilanteessa kuitenkin olla ilmoittajaan yhteydessä silloin, kun kohde vastaa välitysliikkeellä olevan ostotoimeksiannon kriteerejä, ja yhteydenoton tarkoituksena on kysyä tietoja tätä toimeksiantajaa varten.

4.4 Selonottovelvollisuus

Välitysliikkeellä on ostotoimeksiantosopimustilanteissa yhtäläinen selonottovelvollisuus kuin myyntitoimeksiantosopimustilanteissa. Selonottovelvollisuus pitää sisällään:

- Myyjän haastattelun
- Kohteen katselmuksen
- Asiakirjojen ja selvitysten hankkimisen

Kun sellainen kohde löytyy, joka saattaa vastata ostotoimeksiannon kriteerejä, välitysliike voi tehdä alustavan katselmuksen kohteeseen yksin tai yhdessä toimeksiantajan kanssa ilman, että kaikki edellä mainitut selonottovelvollisuuden osa-alueet on täytetty.

Välitysliikkeen tulee tehdä selväksi myyjälle, että kohdetta etsitään ostotoimeksiantosopimuksen tehneelle ja että välitysliike antaa kohteen tiedot toimeksiantajalle, mikäli kohde on toimeksiantajaa kiinnostava.

Mikäli kohde vaikuttaa katselmuksen jälkeenkin kiinnostavalta, tulee välitysliikkeen viimeistään tässä vaiheessa hankkia kohteesta samat asiakirjat ja selvitykset kuin myyntitoimeksiantosopimustilanteissa kohdetta selvitettäessä (katso luku 6.5) eli täyttää kaikki edellä kuvatun selonottovelvollisuuden osa-alueet.

Koska ostajalle tarjottava kohde ei ole välitysliikkeellä myynnissä, ei sen myyntiin sovelleta asuntomarkkinointiasetusta eli kohteesta ei tarvitse laatia asuntomarkkinointiasetuksen mukaista myyntiesitettä. Kohteen selvittämisen jälkeen välitysliikkeen on kuitenkin laadittava toimeksiantajalle myyntiesitettä vastaava seloste tarjottavan kohteen ominaisuuksista.

Mikäli kohteen myyjä on tehnyt myynnistä toimeksiannon välitysliikkeen kanssa, saadaan asiakirjat ja myyntiesite tältä myyjän välitysliikkeeltä. Ostajan välitysliikkeen tulee käydä em. asiakirjat ja myyntiesite huolellisesti läpi ja jos sillä on aihetta epäillä niiden tietoja, on sen selvitettävä tietojen todenperäisyys (erityinen selonottovelvollisuus).

4.5 Ostoneuvotteluvaihe/tiedonantovelvollisuus ostajalle

Välitysliikkeen on kohdetta tarjotessaan annettava ostajalle kaikki ne tiedot, jotka saattavat vaikuttaa kaupasta päättämiseen. Seloste tai myyntiesite kohteesta, kaikki asiakirjat sekä muu selvitys on annettava toimeksiantajalle ennen ostotarjouksen tekemistä ja hänelle on varattava riittävä aika perehtyä niihin.

4.6 Tarjousmenettely

Välitysliike laatii ostotarjouksen. Mikäli kohteen myyjä on tehnyt myyntitoimeksiantosopimuksen ja myyjän välitysliike laatii ostotarjouksen, tulee ostajan välitysliikkeen tarkastaa, että tarjous on ostajan etujen mukainen.

Mikäli myyjä ei ole tehnyt kohteesta myyntitoimeksiantosopimusta, välitysliikkeen tulee huomioida, että se voi välityslain perusteella säilyttää käsirahan ainoastaan myyjän lukuun. Myyjällä ei ole ostajan välitysliikkeen kanssa toimeksiantosopimusta, joten ostajan välitysliike ei voi ottaa käsirahaa myyjän lukuun. Tämän vuoksi tarjoukseen voidaan sisällyttää ainoastaan ehto vakiokorvauksesta. Jos kohteen myyjä on tehnyt myyntitoimeksiantosopimuksen, voi myyjän välitysliike säilyttää käsirahaa myyjän lukuun ja tällöin tarjoukseen voidaan sisällyttää myös käsirahaehto.

Tarjousmenettelyyn soveltuvat samat säännöt kuin myyntitoimeksiantosopimustilanteissa (katso luku 9). Jos kohteen myyjällä ei ole kohteesta myyntitoimeksiantosopimusta, ostajan välitysliikkeen velvollisuutena on kertoa sekä toimeksiantajalleen eli ostotarjouksen tekijälle, että myyjälle ostotarjoukseen ja sen hyväksymiseen sekä mahdolliseen ehdollisuuteen liittyvistä kysymyksistä ottaen huomioon molempien osapuolten edut. Välitysliikkeen on kerrottava molemmille tarjouksen osapuolille muun muassa vakiokorvauksen mahdollisesta konkretisoitumisesta sekä sen oikeusvaikutuksista. Katso tarkemmin luku 11, jossa on kerrottu vakiokorvauksen ja käsirahan suuruisen korvauksen velkomisesta.

4.7 Kaupanteko

Kohteen myyjä on tehnyt myyntitoimeksiannon kohteen myynnistä välitysliikkeen kanssa

Mikäli kohteen myyjä on tehnyt myyntitoimeksiantosopimuksen toisen välitysliikkeen kanssa, myyjän välitysliike huolehtii kaupantekoon valmistautumiseen liittyvistä toimista (katso luku 10.1) sekä kaupantekoon liittyvistä toimista (katso luku 10.3). Myyjän välitysliike laatii myös kauppakirjan (katso luku 10.2). Tällöin ostajan välitysliikkeen on tarkastettava kauppakirja ja huomioitava ostajan edut. Jos yhtiön osakeluettelo on huoneistotietojärjestelmässä, ostajan välitysliikkeen tulee lisäksi kehottaa ostajaa hakemaan maksullista omistusoikeuden rekisteröintiä Maanmittauslaitokselta viipymättä kaupanteon jälkeen sekä antaa ostajalle ohjeet hakemuksen tekemiseksi ja mahdollisen paperisen osakekirjan toimittamiseksi Maanmittauslaitokselle mitätöitäväksi. Kiinteistön ja vuokraoikeuden rakennuksineen kaupassa ostajan välitysliikkeen tulee antaa ohjeet ostajalle lainhuudon ja kirjaamisen hakemisesta sekä varainsiirtoveron maksamisesta ja varainsiirtoveroilmoituksen antamisesta.

Myyjä myy kohdetta itse

Kun kohteen myyjä ei ole tehnyt myyntitoimeksiantosopimusta välitysliikkeen kanssa vaan myy kohdetta itse, ostajan välitysliikkeen velvollisuutena on huolehtia kaikista kaupantekoon liittyvistä toimista (katso luku 10). Välitysliikkeen tulee huolehtia siitä, että kaupanteossa on kaikki tarvittavat asiakirjat ja tiedot. Välitysliikkeen tulee muutoinkin huolehtia kauppakirjan laatimisesta ja kaupanteosta kuten myyntitoimeksiantosopimustilanteissa. Välitysliikkeen tulee kehottaa ostajaa hakemaan maksullista omistusoikeuden rekisteröintiä Maanmittauslaitokselta viipymättä kaupanteon jälkeen sekä antaa ostajalle ohjeet hakemuksen tekemiseksi ja paperisen osakekirjan toimittamiseksi Maanmittauslaitokselle mitätöitäväksi. Osakekaupoissa ostajan välitysliike huolehtii myöskin varainsiirtoveron maksun valvomisesta ja varainsiirtoveroilmoituksesta kuten myyntitoimeksiantotilanteissa. Kiinteistön ja vuokraoikeuden rakennuksineen kaupassa välitysliikkeen tulee antaa ohjeet ostajalle lainhuudon ja kirjaamisen hakemisesta sekä varainsiirtoveron maksamisesta ja varainsiirtoveroilmoituksen antamisesta.

4.8 Välityspalkkio

Välitysliikkeellä on aina oltava voimassa oleva ostotoimeksiantosopimus, jotta se olisi oikeutettu välityspalkkioon. Välityspalkkion maksaa aina toimeksiantaja.

Ostajan tekemä ostotoimeksiantosopimus ja myyjän tekemä myyntitoimeksiantosopimus voivat joskus kohdata siten, että osapuolet tekevät kaupan keskenään saman välitysliikkeen välityksin. Tällöin välitysliike saa periä osapuolilta vain yhtä välityspalkkiota vastaavan määrän.

Mikäli asunto-osakkeen saantoon kohdistuu yhtiöjärjestyksen mukainen lunastusoikeus, välitysliikkeen on kerrottava toimeksiantajalle ennen ostotarjouksen tekemistä, mikäli tämä on velvollinen maksamaan välityspalkkion ja muut mahdollisesti sopimuksessa välityspalkkion lisäksi sovitut toimeksiantajan maksettavaksi tulevat kustannukset, vaikka joku lunastaa kaupan kohteen.

4.9 Jälkipalkkio

Ostotoimeksiantosopimus voi sisältää ehdon välitysliikkeen jälkipalkkio-oikeudesta tilanteessa, jossa kauppa tehdään ostotoimeksiantosopimuksen päättymisen jälkeen ja, jos välitysliikkeen toimenpiteet ovat ostotoimeksiantosopimuksen voimassaolon aikana olennaisesti vaikuttaneet kaupan syntymiseen. Välitysliikkeellä ei kuitenkaan ole oikeutta välityspalkkioon kaupasta, joka on syntynyt kuuden kuukauden kuluttua toimeksiantosopimuksen voimassaoloajan päättymisestä. Toimenpiteiden on pitänyt tapahtua ostotoimeksiantosopimuksen voimassaoloaikana. Katso jälkipalkkiosta tarkemmin edeltä luvusta 3.10.

4.10 Kaupanteon jälkeen

Kohteen myyjä on tehnyt myyntitoimeksiannon kohteen myynnistä toisen välitysliikkeen kanssa

Jos yhtiön osakeluetteloa ei ole vielä siirretty huoneistotietojärjestelmään, tulee myyjän välitysliikkeen asunto-osakkeen kaupassa riippumatta siitä, kohdistuuko saantoon yhtiöjärjestyksen mukainen lunastusoikeus, toimittaa yhtiölle tarvittavat asiakirjat viipymättä kaupanteon jälkeen osakeluettelomerkinnän tekemistä varten. Ostajan välitysliikkeen tulee varmistua siitä, että asiakirjat on toimitettu asunto-osakeyhtiölle pyytämällä kuittaus asiakirjojen toimittamisesta myyjän välitysliikkeeltä esimerkiksi sähköpostitse. Jos yhtiöjärjestyksessä on lunastuslauseke, myyjän välitysliikkeen tulee toimittaa ostajan välitysliikkeelle isännöitsijän antama tieto lunastusajan päättymisajankohdasta. Lisäksi ostajan välitysliikkeen on selostettava ostajalle lunastuksen kulku yleisellä tasolla.

Jos yhtiön osakeluettelo on huoneistotietojärjestelmässä, myyjän välitysliikkeen ei tarvitse toimittaa kauppakirjaa tai muita asiakirjoja taloyhtiölle kaupanteon jälkeen, 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.

Mikäli myyjän omistusoikeus perustuu huoneistotietojärjestelmässä olevaan sähköiseen omistajamerkintään, on sekä myyjän että ostajan välitysliikkeen lisäksi huolehdittava siitä, että ostajan omistusoikeuden rekisteröimiseksi tarvittava myyjän suostumus uuden omistajan omistusoikeuden rekisteröinnille saadaan Maanmittauslaitoksen hyväksymällä tavalla. Katso lisää omistusoikeuden rekisteröinnin hakemisesta ja myyjän suostumuksesta uuden omistajan omistusoikeuden rekisteröinnille jäljempänä luvussa 10.4.2.

Jos osakeluettelo on siirretty huoneistotietojärjestelmään ja saantoon kohdistuu yhtiöjärjestyksen mukainen lunastusoikeus, on myyjän välitysliikkeen toimitettava taloyhtiölle kauppakirja ja tiedusteltava, milloin lunastusaika alkaa ja päättyy. Myyjän välitysliikkeen tulee toimittaa ostajan välitysliikkeelle isännöitsijän antama tieto lunastusajan alkamis- ja päättymisajankohdasta. Lisäksi ostajan välitysliikkeen on selostettava ostajalle lunastuksen kulku yleisellä tasolla.

Maksuehtokaupoissa myyjän välitysliike lähtökohtaisesti valvoo loppukauppahinnan maksamisen. Ostajan välitysliike valvoo lähtökohtaisesti, että osakekirja siirtomerkintöineen tai panttikirjat siirtyvät sovitun mukaisesti. Mikäli myyjän omistusoikeus perustuu huoneistotietojärjestelmässä olevaan sähköiseen omistajamerkintään, sekä myyjän että ostajan välitysliikkeen on huolehdittava siitä, että myyjän suostumus ostajan omistusoikeuden rekisteröimiseksi saadaan Maanmittauslaitoksen hyväksymällä tavalla. Katso tarkemmin luvusta 10.4.1 ja 10.4.2.

Myyjä myy kohdetta itse

Jos yhtiön osakeluettelo on huoneistotietojärjestelmässä, välitysliikkeen ei tarvitse toimittaa kauppakirjaa tai muita asiakirjoja yhtiölle kaupanteon jälkeen, 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.

Mikäli myyjän omistusoikeus perustuu huoneistotietojärjestelmässä jo olevaan sähköiseen omistajamerkintään (paperinen osakekirja on mitätöity), on ostajan välitysliikkeen lisäksi huolehdittava siitä, että ostajan omistusoikeuden rekisteröimiseksi tarvittava myyjän suostumus uuden omistajan omistusoikeuden rekisteröinnille on saatu Maanmittauslaitoksen hyväksymällä tavalla. Katso lisää omistusoikeuden rekisteröinnin hakemisesta ja myyjän suostumuksesta uuden omistajan omistusoikeuden rekisteröinnille jäljempänä luvussa 10.4.2. Välitysliikkeen ei tarvitse toimittaa kauppakirjaa tai muita asiakirjoja yhtiölle kaupanteon jälkeen, 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.

Mikäli osakeluetteloa ei ole siirretty huoneistotietojärjestelmään, asunto-osakkeen kaupassa ostajan välitysliike ilmoittaa tapahtuneesta luovutuksesta viipymättä kaupanteon jälkeen asunto-osakeyhtiölle sekä toimittaa yhtiölle tarvittavat asiakirjat osakeluettelomerkinnän tekemistä varten. Taloyhtiö merkitsee edelleen uuden omistajan osakeluetteloon.

Jos kyseessä on maksuehtokauppa, välitysliikkeen pitää valvoa loppukauppahinnan maksua. Välitysliike valvoo, että osakekirja siirtomerkintöineen tai panttikirjat siirtyvät sovitun mukaisesti, tai että myyjän suostumus ostajan omistusoikeuden rekisteröimiseksi saadaan sovitusti. Katso tarkemmin luvusta 10.4.1.

5. VÄLITYSTEHTÄVÄN HOITAMINEN

5.1 Huolellisuusvelvollisuus

Välityslain mukaan välitysliikkeen on suoritettava välitystehtävä ammattitaitoisesti, huolellisesti ja hyvää välitystapaa noudattaen sekä ottaen huomioon toimeksiantajan ja myös tämän vastapuolen edut. Välitysliikkeen suorituksen tulee myös vastata siitä markkinoinnissa annettuja tietoja.

Vaikka toimeksiantaja onkin välitysliikkeen päämies, välitysliikkeen tulee valvoa molempien osapuolten etua. Tämän vuoksi välitysliikkeen on esimerkiksi annettava kohdetta koskevat tiedot objektiivisesti myös toimeksiantajan kannalta epäedullisista seikoista.

Välitysliikkeellä on toimimisvelvollisuus eli sen on ryhdyttävä suorittamaan välitystehtävää viivytyksettä sopimuksen tekemisen jälkeen, ellei toimeksiantajan kanssa nimenomaan toisin sovita. Koti- tai etämyyntisäännökset taikka toimeksiantajan etu voivat kuitenkin joskus vaatia, että välitystehtävän suorittaminen aloitetaan myöhemmin. Tästä on kuitenkin sovittava toimeksiantajan kanssa erikseen.

Erityisesti silloin, kun asiakirjoja ei laadita toimeksiantajan tai toimeksiantajan vastapuolen äidinkielellä, on välitysliikkeen kiinnitettävä huomiota siihen, että soveliaalla tavalla varmistetaan osapuolten ymmärrys solmittavien sopimusten ehdoista. Asiakasta tulee ohjata käyttämään tulkkia tai käännättämään asiakirjat, jos välitysliikkeen oman harkinnan perusteella vaikuttaa siltä, ettei asiakkaan kielitaito ole riittävä asian ymmärtämiseksi. Asiakas vastaa itse tulkin käyttämisestä tms. aiheutuneista kustannuksista.

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

5.2 Tiedonantovelvollisuus toimeksiantajalle

5.2.1 Yleistä tiedonantovelvollisuudesta toimeksiantajalle

Välitysliikkeellä on välityslain perusteella tiedonantovelvollisuus toimeksiantajalle. Kaikki sellaiset tiedot, jotka voivat vaikuttaa toimeksiantosopimuksen tekemiseen, on annettava ennen sopimuksen tekoa. Välitysliikkeen on näin ollen kerrottava toimeksiantajalle esimerkiksi myynnistä mahdollisesti syntyvästä luovutusvoiton veroseuraamuksesta sekä tilastoihin ja/tai markkinatietämykseen perustuva arvio hinnasta ja keskimääräisestä myyntiajasta.

Jos välityskohteeseen liittyy monimutkaisia oikeudellisia kysymyksiä, on riittävää, että välitysliike tuo asian esille ja kehottaa toimeksiantajaa kääntymään niiltä osin asiantuntijan puoleen. Esimerkiksi tilanteessa, jossa kohteesta puuttuu hallinnanjakosopimus, välitysliikkeen on useimmiten tarpeen suositella asiakasta kääntymään esimerkiksi juristin tai muun ko. aihealueeseen erikoistuneen asiantuntijan puoleen sopimuksen laatimiseksi, koska hallinnanjakosopimuksen laatiminen ei kuulu välitysliikkeen tehtäviin. Jos yhtiöjärjestyksessä on epäselvä määräys (esim. määräykset kunnossapitovastuunjaosta, lunastuslausekkeet), välitysliikkeen tulee pyrkiä selvittämään tulkinta

isännöitsijältä. Mikäli asia jää edelleen epäselväksi, ei välitysliikkeen tule ottaa kantaa siihen, miten epäselvää määräystä tulisi tulkita. Toimeksiantajaa on tällöin kehotettava kääntymään asunto-osakeyhtiöoikeutta tuntevan juristin puoleen sen selvittämiseksi, mikä merkitys tulkinnanvaraiselle yhtiöjärjestyksen määräykselle voidaan antaa. Vastuunrajoitusehtojen muotoilusta katso jäljempänä luvussa 8.2 mainittu. Jos kohteen kuntoa koskevassa selvityksessä todetaan rakennusteknisiä ongelmia, riskejä tai lisätutkimustarpeita, on riittävää, että välitysliike tuo asian esille ja kehottaa toimeksiantajaa kääntymään niiltä osin asiantuntijan puoleen.

5.2.2 Hinta-arvio

Tässä kohdassa hinta-arviolla tarkoitetaan myyntitoimeksiannon tekemisen yhteydessä tehtävää myytävän kohteen hinta-arviota. Kohtaa ei siis sovelleta erillisen arviointitoimeksiantosopimuksen perusteella tehtäviin arviolausuntoihin, koska kyse ei ole välitysliikelain tarkoittamasta välityksestä.

Kohteen hinta on arvioitava realistisesti. Eri tilanteissa mahdollisuudet realistisen hinnan arvioimiseen luonnollisesti vaihtelevat. Tavoitteena kuitenkin tulee olla sellainen hinta-arvio, joka kaupan kohteesta todennäköisesti on mahdollista saada. Hyvän välitystavan mukaista ei ole arvioida kohteen hintaa korkeammaksi kuin sen todennäköinen velaton kauppahinta on vain, jotta välitysliike saisi toimeksiannon hoitaakseen. Hyvän välitystavan mukaista ei myöskään ole arvioida kohteen hintaa alemmaksi kuin sen todennäköinen velaton kauppahinta on, siinä tarkoituksessa, että välitysliike saisi nopeammin kohteen myydyksi. Jos välitysliikkeen ja toimeksiantajan hinta-näkemykset eroavat toisistaan, sopimukseen on kirjattava erikseen myös välitysliikkeen näkemys hinnasta. Jos kohteen todennäköinen velaton kauppahinta yleisen markkinatilanteen muutoksen vuoksi tai kohteen kuntoon liittyvän selvityksen johdosta toimeksiannon aikana laskee tai nousee, välitysliikkeen tulee ilmoittaa asiasta kirjallisesti (esim. sähköpostitse) toimeksiantajalle.

Hinnoista käytetään seuraavia termejä:

Asunto-osakkeen osalta

- *myyntihintapyynnöllä* tarkoitetaan kohteen hintapyyntöä, joka sisältää rahassa maksettavan kauppahinnan, mutta ei mahdollista kohteeseen kohdistuvaa lainaosuutta.
- *velattomalla hintapyynnöllä* tarkoitetaan kohteen hintapyyntöä, joka sisältää sekä rahassa maksettavan kauppahinnan että mahdollisen kohteeseen kohdistuvan lainaosuuden.
- *kauppahinnalla* tarkoitetaan toteutuvaa rahassa maksettavaa kauppahintaa, joka ei sisällä kohteeseen mahdollisesti kohdistuvaa lainaosuutta.
- *velattomalla kauppahinnalla* tarkoitetaan toteutuvaa kokonaiskauppahintaa, joka sisältää sekä rahassa maksettavan kauppahinnan että kohteeseen mahdollisesti kohdistuvan lainaosuuden.

Kiinteistön ja vuokraoikeuden rakennuksineen osalta

- *myyntihintapyynnöllä* tarkoitetaan kohteen hintapyyntöä.
- *kauppahinnalla* tarkoitetaan toteutuvaa kauppahintaa.

5.2.3 Arvioitu keskimääräinen myyntiaika

Myyntiaika on arvioitava realistisesti. Arvioinnin on lähtökohtaisesti perustuttava tilastollisiin keskiarvoihin.

5.2.4 Veroseuraamukset

Välitysliikkeen on kiinnitettävä toimeksiantajan huomiota mahdolliseen kaupan kohteen myynnistä syntyvän luovutusvoiton veroseuraamuksiin. Kaupan kohteen myynnistä syntyvän luovutusvoiton veroseuraamukset voivat olla merkittävästi erilaisia riippuen siitä, tehdäänkö kauppa heti vai lykätäänkö myyntiä johonkin myöhäisempään ajankohtaan. Verotuksellisesti järkevä myynti voi edellyttää myös muiden oikeustoimien (esim. osituksen tai perinnönjaon) tekemistä. Tällöin asiakasta on kehotettava kääntymään asiantuntijan puoleen.

Useimmiten esille tulee kysymys omana tai perheen vakituisena kotina käytetyn asunnon luovutusvoiton verovapaudesta. Jos verovelvollinen myy sellaisen asunnon, jota hän tai hänen perheensä on omistusaikanaan ennen luovutusta käyttänyt vakituisena asuntonaan yhtäjaksoisesti vähintään kahden vuoden ajan, ei sen myynnistä saatu voitto ole veronalaista tuloa.

Välitysliikkeen tulee kiinnittää erityistä huomiota ainakin seuraaviin seikkoihin ja niiden merkitykseen (luettelo ei ole tyhjentävä):

- toimeksiantajana on kuolinpesä
- leski omistaa kohteen yksin
- vainaja on omistanut kohteen yksin
- aviopuolisot tai rekisteröidyn parisuhteen osapuolet ovat omistaneet kohteen yhdessä
- milloin kunkin myyjän omistusaika on alkanut ja milloin se on päättynyt
- milloin kunkin myyjän asumisaika on alkanut ja milloin se on päättynyt
- kuinka suuri osuus asunnosta on ollut vakituisessa asumiskäytössä
- jos myytävä asunto on saatu lahjaksi, milloin lahjoitus on tehty

Välitysliikkeen edustajan on tunnettava perusasiat luovutusvoittoverotuksesta ja siihen liittyvästä ratkaisukäytännöstä. Välitysliikkeen edustaja ei kuitenkaan ole verotuksen erityisasiantuntija, joten tällaista asiantuntemusta edellyttävässä tilanteessa välitysliikkeen on syytä pidättäytyä kokonaan neuvon antamisesta ja ohjata asiakas selvittämään asia Verohallinnon kanssa. Sama koskee tilannetta, jossa välitysliike ei ole saanut toimeksiantajalta riittäviä tietoja veroseuraamusten selvittämiseksi. Tällöin toimeksiantosopimukseen tulee merkitä, että toimeksiantajaa on kehotettu kääntymään Verohallinnon puoleen veroseuraamusten selvittämiseksi ja tämän kehotuksen syy.

5.2.5 Mahdolliset muut toimeksiantajalle kerrottavat seikat

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.

5.2.6 Kohteiden stailaus sekä kuvien ja videoiden muokkaaminen (tekoäly)

Kaikki myyjät haluavat asuntonsa näyttävän hyvältä ja korostaa asuntonsa parhaita puolia. Yleistä on, että potentiaalisten ostajien mielenkiintoa ja asunnon myyntihintaa pyritään nostamaan sekä asunnon myyntiaikaa nopeuttamaan stailauksella tai muokkaamalla kohteista otettuja kuvia tai videoita eri keinoin.

Välitysliike voi kertoa toimeksiantajalle stailauksen sekä kuvien ja videoiden muokkauksen mahdollisuudesta ja tarjoamistaan palveluista sekä näitä palveluja tarjoavista yrityksistä. Tällöin toimeksiantajalle on myös kerrottava siitä, että myyntistailauksen ja muokkauksen tarkoituksena ei saa milloinkaan olla kohteen vikojen tai puutteiden piilottaminen tai niiden vähättely.

Stailaus

Stailauksella tarkoitetaan kohteen siistimistä ja järjestelyä sekä kalustamista tai muuta sisustamista fyysisillä kalusteilla ja tavaroilla. Tyhjiä kohteita saatetaan kalustaa väliaikaisesti myyntiä varten ja asutuissa kohteissa olemassa olevaa sisustusta ja kalustusta saatetaan täydentää tai uusia.

Asunnon laajamittaiseen stailaukseen voi liittyä piirteitä, jotka tekevät toiminnasta hyvän välitystavan vastaista. Ehdottomasti kiellettyä on asunnon stailaaminen siten, että kohteen vikoja tai puutteita pyritään piilottamaan (esim. sijoittamalla mattoja tai kalusteita vaurioiden päälle).

Jos asunto on vuokrattu, on sen stailaamiseen saatava vuokralaisen suostumus.

Kuvien ja videoiden muokkaaminen

Kohteesta otettuja valokuvia ja videoita voidaan muokata esimerkiksi kuvankäsittelyohjelmalla tai tekoälyllä. Tässä luvussa esitettyjä periaatteita sovelletaan muokkaustavasta riippumatta. Tavanomaista kuvankäsittelyä, kuten pientä valotuksen ja värien korjausta, rajausta tai linjojen suoristusta, ei pidetä tässä tarkoitettuna muokkauksena.

Kuluttajansuojalain perusteella markkinointi ei saa olla totuudenvastaista tai harhaanjohtavaa. Muokattujen kuvien ja videoiden käyttäminen markkinoinnissa voi olla harhaanjohtavaa, jos niissä annetaan virheellinen käsitys asunnon ominaisuuksista (esim. kuvassa näkyy verhot, mutta asunnossa ei ole verhotankoa/verhokiskoja taikka kattolamppu sellaisessa kohdassa, jossa ei ole pistoketta tai olohuoneeseen on lisätty iso kulmasohva tai muu huonekalu, joka ei kuitenkaan todellisuudessa tilaan mahdu). Muokkauksella ei myöskään saa muuttaa kohteen pysyviä ominaisuuksia, kuten kiinteitä rakenteita (esim. ikkunoiden ja ovien sijaintia tai kokoa). Erityisesti tekoälyä käytettäessä on huomioitava, että tällaisia muutoksia voi syntyä myös tahattomasti.

Kohteesta otettuja kuvia tai videoita saatetaan muokata siten, että kohde esitetään niissä joko kokonaan tai osin remontoituna, esimerkiksi pintamateriaalit tai värit vaihdettuina, keittiö uudistettuna tai väliseinä poistettuna (ns. virtuaaliremontointi). Kohteesta ei saa esittää tällä tavoin muokattuja kuvia tai videoita, jos on selvää, että esitettyä remonttia ei ole todellisuudessa mahdollista toteuttaa.

Ikkuna- ja pihanäkymiin, kohteen ympäristöön sekä vuodenaikaan liittyvät muokkaukset voivat helposti antaa harhaanjohtavan käsityksen kohteen ominaisuuksista. Esimerkiksi lumen poistaminen kuvasta edellyttää, että lumen alle jäävät alueet, kuten piha, tuotetaan kuvaan arvion perusteella, jolloin kuva ei todennäköisesti vastaa kohteen todellisia ominaisuuksia. Tämän vuoksi tällaisten muokkausten käyttämisessä on syytä käyttää erityistä harkintaa.

Harhaanjohtava markkinointi ei koskaan ole sallittua, riippumatta siitä, millaisia merkintöjä kuvaan tai videoon on lisätty. Välitysliike vastaa markkinoinnissa käytettävästä aineistosta riippumatta siitä, kuka aineiston on tuottanut tai muokannut. Välitysliikkeen on syytä tarkistaa aineisto huolellisesti ennen markkinoinnin aloittamista.

Merkinnät markkinoinnissa ja välitysliikkeen vastuu

Muokatussa kuvassa tai videossa on muokkaustavasta riippumatta selvästi kerrottava, että sisältöä on muokattu (esim. ”Kuva virtuaalisesti kalustettu” tai ”Kuva digistailattu”). Merkinnän on oltava selkeä, helposti havaittava ja ymmärrettävä.

Jos kohde on joltain osin virtuaalisesti remontoitu, on välitysliikkeen kuviin tehdyn merkinnän lisäksi sisällytettävä markkinointimateriaaliin samat kuvat myös muokkaamattomina siten, että muokattua ja muokkaamatonta kuvaa on helppo verrata keskenään (esim. muokkaamaton kuva välittömästi ennen muokattua kuvaa tai sen jälkeen). Markkinoinnissa tulee myös käydä ilmi, että remontti saattaa edellyttää viranomaisen myöntämää rakentamislupaa taikka asunto-osakeyhtiön lupaa.

Mikäli kohteesta esitetään havainnollistavia kuvia, tulee markkinoinnista käydä ilmi, että kyseessä ovat havainnekuvat. Tällainen markkinointi on tyypillistä erityisesti uudiskohteissa, jotka ovat vasta rakenteilla.

Tekoälyllä tuotettuihin tai muokattuihin kuviin ja videoihin sovelletaan lisäksi EU:n tekoälyasetusta. Tekoälyllä sisustettu, kalustettu tai remontoitu kuva voi näyttää aidolta, vaikka se ei vastaa todellisuutta. Tällöin kuvassa tai videossa on kerrottava selkeästi, että sisältö on tekoälyllä tuotettua tai muokattua. Merkintä on tarpeen esimerkiksi silloin, kun kuvaan tai videoon lisätään uusia elementtejä, siitä poistetaan kohteita tai taustoja tai siihen tehdään merkittäviä väri- ja kontrastimuokkauksia. Ulkopuolista palveluntarjoajaa käytettäessä välitysliikkeen on syytä selvittää, onko muokkauksessa käytetty tekoälyä.

5.3 Oikea myyjä ja toimeksiantaja

Välitysliikkeen on ennen kohteen markkinoinnin aloittamista selvitettävä toimeksiantajan oikeus myydä kohde. Kaikkien omistajien/myyjien on allekirjoitettava toimeksiantosopimus joko itse tai valtuuttamansa henkilön välityksin. Valtuutusta käytettäessä välitysliikkeen on aina saatava asianmukainen valtakirja.

5.3.1 Aviopuolison suostumus

Mikäli kaupan kohteena on aviopuolisoiden yhteisenä kotina käytetty tai pääasiallisesti yhteisenä kotina käytettäväksi tarkoitettu asunto-osake tai kiinteä omaisuus, tarvitaan myyntiin myös ei-omistavan aviopuolison suostumus riippumatta siitä, onko omaisuus avio-oikeuden alaista tai siitä vapaata. Kun aviopuolisoiden välinen avioero on lopullinen, suostumus tarvitaan kunnes ositus tai omaisuuden erottelu on lainvoimaisesti toimitettu. Aviopuolison suostumuksen tarve ei kuitenkaan ole kaikissa tapauksissa täysin yksiselitteinen, minkä johdosta välitysliikkeen tulee kiinteistön kaupassa ja vuokraoikeuden kaupassa rakennuksineen tarkistaa Maanmittauslaitokselta (Kirjaamismenettelyn käsikirjasta), edellytetäänkö ei-omistavan aviopuolison suostumusta kyseisessä tapauksessa. Mikäli yksiselitteistä vastausta ei saada todisteellisesti, aviopuolison suostumus tulee hankkia. Aviopuolison suostumuksen tarve on syytä ottaa esiin jo toimeksiantosopimusta tehtäessä. Toimeksiantosopimuksessa mahdollisesti annetun sitoumuksen lisäksi on aviopuolisolta siis erikseen saatava vielä varsinainen suostumus kauppaa varten.

Asunto-osakkeen kaupassa suostumus voidaan antaa vapaamuotoisesti. Suositeltavaa kuitenkin on, että suostumus otetaan aina kirjallisesti. Kiinteistön kaupassa ja vuokraoikeuden kaupassa rakennuksineen suostumuksen tulee olla kirjallinen, päivätty, allekirjoitettu ja kahden esteettömän henkilön oikeaksi todistama tai se tulee olla annettu Maanmittauslaitoksen Kiinteistövaihdannan palvelussa. Jos suostumus annetaan kiinteistön kauppakirjassa, todistajaksi riittää kaupanvahvistaja yksin.

Mikäli avioero on tullut vireille ennen 1.1.1988, puoliso voi myydä avio-oikeuden alaisen asunto-osakkeen ilman suostumuksia. Sen sijaan kaikkiin avio-oikeuden alaisiin kiinteistön kauppoihin tarvitaan puolison suostumus, ellei ositusta ole lainvoimaisesti toimitettu.

Aviopuolisoihin rinnastetaan myös rekisteröidyssä parisuhteessa olevat.

Avopuolison suostumusta ei tarvita riippumatta siitä, sovelletaanko puolisoihin lakia avopuolisoiden yhteistalouden purkamisesta.

5.3.2 Kuolinpesä myyjänä

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.

Perittävästä on hankittava perukirja, jonka tekstiä ei ole miltään osin peitetty. Perukirja on hankittava myös niissä tilanteissa, joissa toimeksiantajana olevalle jakamattomalle kuolinpesälle on kiinteistön osalta myönnetty selvennyslainhuuto, tai asunto-osakkeen osalta kuolinpesälle on huoneistotietojärjestelmässä merkitty sähköinen omistajamerkintä tai selvennyslainhuutoa vastaava selvennyskirjaus vainajan omistamaan osakkeeseen. Vaikka selvennyslainhuudolla/selvennyskirjauksella voidaan luotettavasti todeta kuolinpesän osakkaat, perukirjasta voi kuitenkin ilmetä mahdollisia rekisteristä puuttuvia vallintarajoituksia sekä muun muassa luovutusvoittoverotukseen, osituksen tarpeellisuuteen ja testamenttiin liittyviä tietoja, jotka voidaan varmuudella todeta vain peittelemättömästä perukirjasta. Katso perukirjan peittelystä luku 8.1.3.2.

Lisäksi perittävästä vaaditaan katkeamaton sukuselvitys 15 ikävuodesta kuolinhetkeen asti sekä perillisistä virkatodistukset eli elossaolotodistukset. Sukuselvityksellä tarkoitetaan sukuselvitysmuotoista virkatodistusta tai virkatodistusketjua vainajasta. Mikäli perillisten elää-tieto ilmenee vainajan sukuselvityksestä, ei perillisistä kuitenkaan tarvitse hankkia erillisiä virkatodistuksia. Mikäli vainajan virkatodistuksesta (joka on osa em. sukuselvitystä) ilmenee, että aviopuolisot ovat olleet eri rekisterissä avioliiton aikana, tulee puolisostakin hankkia sukuselvitys. Tarkoituksena on selvittää kaikki kuolinpesän osakkaat. Sukuselvityksen ja virkatodistusten tarpeellisuuden osalta katso kuitenkin jäljempänä tässä luvussa mainittu koskien niitä tilanteita, joissa toimeksiantajana olevalle jakamattomalle kuolinpesälle on kiinteistön osalta myönnetty selvennyslainhuuto, tai asunto-osakkeen osalta kuolinpesälle on huoneistotietojärjestelmässä merkitty sähköinen omistajamerkintä tai selvennyslainhuutoa vastaava selvennyskirjaus vainajan omistamaan osakkeeseen.

Jos myyjänä olevan kuolinpesän osakas (A) on kuollut perittävän (B) jälkeen, on B:n kuolinpesän osakkaana tämän kuolleen osakkaan A:n kuolinpesä (perilliset, testamentinsaaja/t, mahdollinen puoliso). Ko. tilanteessa tulee välitysliikkeen A:n kuolinpesän osakkaiden selvittämiseksi hankkia myös A:n perukirja ja sukuselvitys. Jos taas A on kuollut ennen perittävää eli B:tä, on B:n kuolinpesän osakkaina tällöin A:n sijaan tulevat perilliset, jotka käyvät ilmi A:n sukuselvityksestä (sijaan tulijoiden osalta). A:n sukuselvitys on myöhemmin kuolleen B:n perukirjan liitteinä virkatodistusten muodossa.

Digi- ja väestöviraston (DVV) vahvistamaa perukirjan osakasluetteloa pidetään riittävänä selvityksenä pesän osakkaista. Jos DVV on vahvistanut perukirjan osakasluettelon, eivät sukuselvitys ja virkatodistukset ole tarpeellisia. Suositeltavaa on ainakin laajemmissa kuolinpesissä pyrkiä käyttämään sellaista perukirjaa, jonka osakasluettelon DVV on vahvistanut.

Kuolinpesän ollessa toimeksiantajana voi lisäksi olla tarpeen hankkia muitakin asiaa selvittäviä asiakirjoja, kuten testamentti ja avioehtosopimus sekä mahdollinen osituskirja. Testamentin ja osituskirjan lainvoimaisuus tulee tarkistaa käräjäoikeudesta, mikäli kaikki osakkaat eivät ole sitoutuneet olemaan moittimatta testamenttia tai osituskirjaa.

Jos käräjäoikeus on määrännyt kuolinpesään pesänselvittäjän, välitysliike tarvitsee perukirjan, sukuselvitysten ja virkatodistusten lisäksi pesänselvittäjän määräyskirjan ennen kohteen markkinoinnin aloittamista. Pesänselvittäjällä on oikeus allekirjoittaa kauppakirja. Kauppakirjassa tulee kuitenkin luetella kaikki kuolinpesän osakkaat. Kauppakirjan liitteeksi tulee pesänselvittäjän määräyskirja. Kiinteistön myyntiin tarvitaan lisäksi joko kaikkien osakkaiden suostumukset tai käräjäoikeuden myyntipäätös. Suostumuksen tulee olla nimenomainen, kirjallinen ja kahden esteettömän todistajan oikeaksi todistama. On huomioitava, että testamentissa määrätyllä testamentin toimeenpanijalla ei välttämättä ole samoja valtuuksia kuin oikeuden määräämällä pesänselvittäjällä.

Jos yhtiön osakeluettelo ei ole huoneistotietojärjestelmässä, asunto-osakkeen osalta isännöitsijäntodistuksesta tulee tarkistaa, onko osakeluetteloon tehty kuolemantapauksen johdosta jotain merkintöjä. Jos on, välitysliikkeen tulee hallussaan olevien asiakirjojen ja tietojen perusteella varmistua siitä, että merkintä on asianmukainen.

Jos yhtiön osakeluettelo on siirretty huoneistotietojärjestelmään, mutta paperista osakekirjaa ei ole vielä mitätöity (sähköistä omistajamerkintää ei ole vielä haettu), on suositeltavaa ohjata jakamaton kuolinpesä hakemaan sähköistä omistajamerkintää. Jos sähköinen omistajamerkintä on vielä vainajan nimissä, on suositeltavaa ohjata kuolinpesä hakemaan selvennyskirjausta. Selvennyskirjauksella tarkoitetaan sitä, että jakamattoman kuolinpesän osakkaat hakevat selvennyslainhuutoa (kiinteistö) vastaavaa rekisteröintiä vainajan omistamaan asunto-osakkeeseen. Kuolinpesän osakkaat rekisteröidään tällöin yhdessä osakkeenomistajiksi. Rekisteröintiin vaadittava selvitys on sama kuin kiinteistön selvennyslainhuudossa: Maanmittauslaitokselle on toimitettava vainajan perukirja sukuselvityksineen sekä mahdollinen testamentti tiedoksiantotodistuksineen. Tapauskohtaisesti voidaan vaatia muitakin asiakirjoja. Mikäli kuolinpesälle on osakehuoneistorekisterissä merkitty selvennyskirjaus tai sähköinen omistajamerkintä, ei sukuselvitystä ja virkatodistuksia tarvita toimeksiannon hoitamista varten. Virkatodistusten hankkiminen voi kuitenkin olla tarpeellista esim. etätunnistustilanteessa henkilöllisyyden varmistamiseksi. Katso etätunnistamisesta lisää KVKL:n lakivaliokunnan laatimasta kiinteistönvälitysalan yleisohjeesta asiakkaan tuntemiseksi sekä rahanpesun ja terrorismin rahoittamisen estämiseksi ja pakotteiden noudattamiseksi. Ohje löytyy osoitteesta www.kiinteistonvalitysala.fi.

Todettakoon, että paperiseen osakekirjaan ei tehdä siirtomerkintää vainajalta kuolinpesälle.

Pesän ollessa jakamatta perillisillä ei ole velvollisuutta hakea lainhuutoa pesään kuuluvaan kiinteistöön. Pesän osakkaat voivat kuitenkin saada siihen yhteisen selvennyslainhuudon, jolloin lainhuuto myönnetään jakamattomalle kuolinpesälle, eli kaikille pesän osakkaille yhteisesti. Selvennyslainhuudon tarkoituksena on osoittaa ne henkilöt, joilla on oikeus määrätä kuolinpesään kuuluvasta kiinteistöstä suhteessa kolmansiin. Suositeltavaa on, että välitysliike ohjaa kuolinpesän hakemaan selvennyslainhuutoa asioiden hoitamisen helpottamiseksi. Selvennyslainhuutoa haettaessa tulee Maanmittauslaitokselle toimittaa vainajan perukirja ja sukuselvitys sekä mahdollinen testamentti tiedoksiantotodistuksineen. Tapauskohtaisesti voidaan vaatia muitakin asiakirjoja. Mikäli kuolinpesälle on merkitty selvennyslainhuuto, ei sukuselvitystä ja virkatodistuksia tarvita toimeksiannon hoitamista varten. Virkatodistusten hankkiminen voi kuitenkin olla tarpeellista esim. etätunnistustilanteessa henkilöllisyyden varmistamiseksi. Katso etätunnistamisesta lisää KVKL:n lakivaliokunnan laatimasta kiinteistönvälitysalan yleisohjeesta asiakkaan tuntemiseksi sekä rahanpesun ja terrorismin rahoittamisen estämiseksi ja pakotteiden noudattamiseksi. Ohje löytyy osoitteesta www.kiinteistonvalitysala.fi.

5.3.3 Edunvalvonta

Jos kuolinpesässä tai muutoin myyjäpuolella on alaikäinen tai edunvalvonnassa oleva henkilö, välitysliikkeen on selvitettävä edunvalvojan henkilöllisyys ja tunnistettava hänet sekä todettava edunvalvontasuhteen olemassaolo. Tällöin osapuolten kanssa on myös jo ennakkoon käytävä läpi tarpeellinen lupaprosessi ja huomioitava lupaprosessin kesto.

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.

5.3.5 Myyjän mahdollinen oikeustoimikelvottomuus

Välitysliikkeen tulee tarvittaessa selvittää myyjän oikeustoimikelpoisuus DVV:stä tai virkatodistuksesta. Vaikka henkilö ei ole edunvalvonnassa, hän saattaa kuitenkin olla tosiasiallisesti kykenemätön pätevästi päättämään oikeustoimesta esimerkiksi dementian taikka humalatilan vuoksi. Jos välitysliikkeellä on aihetta epäillä myyjän ymmärrystä, välitysliikkeen on soveliaalla ja riittävällä tavalla selvitettävä myyjän ymmärrys. Viime kädessä välittäjän on kieltäydyttävä vastaanottamasta toimeksiantoa.

5.3.6 Yritys, yhdistys tai säätiö myyjänä

Jos myyjänä on yritys, yhdistys tai säätiö, on niistä hankittava asianmukainen rekisteriote. Lisäksi osakeyhtiöstä tarvitaan yhtiöjärjestys, avoimesta yhtiöstä ja kommandiittiyhtiöstä yhtiösopimus sekä yhdistyksestä ja säätiöstä säännöt. Näistä asiakirjoista tarkistetaan lähinnä nimenkirjoitusoikeudet ja mahdolliset päätöksentekotavat.

5.4 Kohteen avainten säilytys

Välitysliikkeen on säilytettävä myytävän kohteen avaimia huolellisesti siten, etteivät ne joudu ulkopuolisten käsiin. Avaimia on syytä säilyttää lukitussa avainten säilytysyksikössä. Avaimet on säilytettävä ja merkittävä (koodattava) siten, että niitä ei voi yhdistää tiettyyn kohteeseen. Avaintunnisteeseen ei tule ikinä merkitä esimerkiksi myytävän kohteen osoitetietoja. Välitysliikkeen tulee kiinnittää huomiota myös siihen, mitä välitysliikkeen voimassaolevan vastuuvakuutuksen ehdoissa on avainten säilyttämisestä todettu.

Jos toimeksiantajalla on avainten luovuttamisen suhteen erityisiä toivomuksia tai vaatimuksia, asiasta on syytä sopia kirjallisesti toimeksiantosopimusta tehtäessä. Suositeltavaa on, että avainten vastaanottamisessa (välitysliikkeelle) ja palauttamisessa (toimeksiantajalle) käytetään kirjallista kuittausta (katso lisäksi luku 10.3.5). Jos välitysliikkeen hallussa on toimeksiantoihin liittyviä avaimia, joita ei ole noudettu tai palautettu, välitysliikkeen tulee pyrkiä aktiivisesti palauttamaan avaimet.

6. KOHTEEN SELVITTÄMINEN / VÄLITYSLIIKKEEN SELONOTTOVELVOLLISUUS

6.1 Yleistä selonottovelvollisuudesta

Välitysliikkeen selonottovelvollisuudesta säädetään välityslaissa. Välitysliikkeen selonottovelvollisuudesta voidaan puhua kahdessa eri merkityksessä, yleisenä selonottovelvollisuutena ja erityisenä selonottovelvollisuutena.

Yleiseen selonottovelvollisuuteen kuuluu se, että välitysliikkeen on aina selvitettävä ja hankittava tietyt vähimmäistiedot kohteesta. Nämä tiedot käyvät ilmi lähinnä välityslaista, asuntomarkkinointiasetuksesta ja hyvästä välitystavasta. Näistä seikoista enemmän jäljempänä.

Toisaalta selonottovelvollisuus tarkoittaa sitä, että vaikka välitysliike on saanut nämä edellä mainitut tiedot esimerkiksi toimeksiantajalta, niin jos sillä on aihetta epäillä näitä tietoja, on sen selvitettävä näiden annettujen tietojen todenperäisyys (erityinen selonottovelvollisuus, katso luku 6.6).

6.2 Selonottovelvollisuus käytännössä

Välityskohteen selvittäminen tapahtuu käytännössä siten, että kysytään tietoja toimeksiantajalta, suoritetaan kohteessa katselmus paikan päällä ja hankitaan tarvittavat kohdetta selvittävät asiakirjat ja muut selvitykset sekä tutustutaan niihin. Tämän lisäksi suoritetaan vielä näin saatujen tietojen vertailu. Kaikki tiedot ja selvitykset on syytä pyrkiä aina hankkimaan kirjallisesti.

6.3 Toimeksiantajan haastattelu -selostusliite

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.

Selostusliitteen huolellinen täyttäminen toimeksiantajan kanssa on ensimmäinen osa välitysliikkeen selonottovelvollisuuden täyttämistä. Välitysliikkeen edustajan tulee käydä selostusliitteen sisältö ja sen merkitys läpi toimeksiantajan kanssa ennen selostusliitteen allekirjoittamista tai muuta vahvistamista. Toimeksiantajan pitää vahvistaa antamansa tiedot. Vahvistaminen voi tapahtua eri tavoilla, mutta välitysliikkeen tulee kyetä osoittamaan vahvistuksen tapahtuneen. Selostusliitteen tulee lähtökohtaisesti sisältää vain toimeksiantajan antamat kaupan kohdetta koskevat tiedot. Jos selostusliitteellä on valmiiksi esimerkiksi välitysjärjestelmän automaattisesti hakemia yhtiötä koskevia tietoja, tulee selostusliitteestä ilmetä, että ko. tieto ei ole toimeksiantajan antamaa.

Selostusliite on täytettävä huolellisesti ja kaikki kohdat on käytävä läpi toimeksiantajan kanssa. Ellei toimeksiantaja tiedä jotakin seikkaa, selostusliitteeseen tehdään esimerkiksi merkintä “ei tiedossa” tai “?” tms. Toimeksiantajan vahvistamasta selostusliitteestä tulee ilmetä, että selostusliitteen kaikki kohdat on käyty toimeksiantajan kanssa läpi.

Välitysliikkeen tulee saada toimeksiantajalta erillinen vahvistus, jos toimeksiantajan vahvistamaan selostusliitteeseen lisätään jälkikäteen jokin toimeksiantajan antama kaupan kohdetta koskeva tieto.

Toimeksiantosopimus voi olla voimassa, vaikka selostusliitettä ei ole vielä täytetty, mutta kohteen markkinointia ei saa aloittaa ennen selostusliitteen asianmukaista täyttämistä.

Välitysliikkeen tulee aina selvittää toimeksiantajalle, minkälaisista kaupan kohteeseen liittyvistä seikoista hänen tulee kertoa toimeksiantosopimusta tehtäessä. Lisäksi toimeksiantajalle tulee selvittää tietojen antamisen merkitys. Välitysliikkeen tulee esimerkiksi kertoa myyjälle, mitä tarpeistolla tarkoitetaan.

Välitysliikkeen tulee erityisesti kiinnittää toimeksiantajan huomiota siihen, että hänen tulee kertoa kaikki tiedossaan olevat kaupan kohteessa tapahtuneet kosteus- tai muut vauriot siinäkin tapauksessa, että ne on korjattu. Tällaisten vaurioiden osalta välitysliikkeen tulee myös mahdollisuuksien mukaan selvittää, onko taloyhtiölle ilmoitettu kosteus- tai muista vaurioista ja korjauksista sekä milloin, missä laajuudessa ja kenen toimesta korjaukset on tehty.

Toimeksiantajan allekirjoittamaa selostusliitettä ei sellaisenaan ole syytä luovuttaa ostotarjousta harkitsevalle, ostotarjouksen tehneelle ostajaehdokkaalle tai ostajalle.

6.4 Katselmus

Välitysliikkeen palveluksessa olevan on aina tutustuttava myytävään kohteeseen eli suoritettava katselmus. Katselmus kuuluu välitysliikkeen selonottovelvollisuuden piiriin. Katselmus tulee suorittaa paikan päällä siitä huolimatta, että toimeksiantosopimus on tehty ja asiakassuhde perustettu etänä. Katselmus tulee suorittaa ennen markkinoinnin aloittamista.

Asunto-osakkeiden osalta tämä tarkoittaa huoneiston kaikkiin tiloihin tutustumista. Välitysliikkeen on tutustuttava myös osakkaan välittömässä hallinnassa oleviin tiloihin esimerkiksi mahdollisiin kellarissa tai ullakolla sijaitseviin tiloihin. Myös yhteisiin tiloihin pitää pyrkiä tutustumaan.

Kiinteistön osalta on käytävä läpi kiinteistön alue ja kaikki rakennukset. Rakennuksissa on tutustuttava kaikkiin niihin tiloihin, joihin on esteetön pääsy. Välitysliikkeen tulee selvittää kiinteistön rajojen sijainti mahdollisuuksien mukaan. Mikäli jotain rajapyykkiä ei löydy, asiasta on kerrottava selkeästi ostajalle. Tällaisessa tilanteessa välitysliikkeen tulee kertoa ostajalle, että tilanne on selvitettävissä viranomaisten toimesta tehtävällä rajankäynnillä ja siitä aiheutuvien kustannusten jaosta on sovittava erikseen.

Välitysliikkeen ei tarvitse suorittaa mittauksia tai purkaa rakenteita. Välitysliikkeen ei myöskään tarvitse siirtää huonekaluja, ellei tähän ole jotain erityistä syytä. Oikeuskäytännössä on katsottu, että välitysliikkeellä ei ole velvollisuutta tarkastaa esimerkiksi kodinkoneiden toimivuutta.

Välitysliikkeen on myös tarvittaessa kerrottava toimeksiantajalle mahdollisuudesta teettää kohteessa pinta-alamittaus, kosteusmittaus tai kuntotarkastus ennen myynnin aloittamista.

6.5 Asiakirjojen ja selvitysten hankkiminen

Lainsäädäntö ei määrittele, mitä asiakirjoja välitysliikkeen on selonottovelvollisuutensa perusteella hankittava. Asuntomarkkinointiasetus määrittää esittelytilanteessa tarvittavat asiakirjat ja välityslaki kertoo, mitä asiakirjoja ostajalle on ennen ostotarjouksen tekemistä asuntomarkkinointiasetuksessa lueteltujen asiakirjojen lisäksi esitettävä. Näiden säännösten ja hyvän välitystavan perusteella on muotoutunut käytäntö, jonka mukaan välitysliikkeen on selonottovelvollisuutensa perusteella hankittava jäljempänä luetellut asiakirjat ja selvitykset. Kaikki ne asiakirjat, jotka välitysliikkeellä on velvollisuus hankkia, on sillä myös oikeus saada kokonaisuudessaan peittelemättömänä, oli tämä tietoja antava taho sitten esimerkiksi toimeksiantaja, isännöitsijä tai viranomainen. Hankittuihin asiakirjoihin ja selvityksiin on tutustuttava siinä määrin, että tarvittavat tiedot saa-

daan selville. Ellei jotakin asiakirjaa tai selvitystä saada tai se saadaan puutteellisena, tulee tästä kertoa toimeksiantajalle ja myös ostajalle.

Katso asiakirjojen antamisesta ostajaehdokkaille luku 8.1.

6.5.1 Asunto-osakkeen asiakirjat ja selvitykset

Asunto-osakkeesta on hankittava ennen markkinoinnin aloittamista ainakin seuraavat asiakirjat ja selvitykset.

6.5.1.1 Isännöitsijäntodistus

Välitysliikkeen on aina toimeksiantosopimuksen tekemisen jälkeen hankittava kohteesta uusi/tuore isännöitsijäntodistus. Uudella/tuoreella tarkoitetaan tässä tapauksessa joko toimeksiantosopimuksen jälkeen tilattua todistusta tai muutama päivä ennen toimeksiantosopimuksen tekemistä annettua todistusta.

Isännöitsijäntodistus hankitaan sen takia, että siitä selviää lähes kaikki keskeiset ostajaehdokkaille asuntojen markkinoinnissa kerrottavat tiedot ja myös asunto-osakkeita rasittava osuus yhtiön lainoista sekä mahdolliset maksamattomat yhtiövastikkeet tai käyttömaksut. Isännöitsijäntodistus sisältää myös keskeisimmät tiedot taloyhtiön historiasta, taloudellisesta tilasta, yhtiön rakennuksista ja niiden kunnosta sekä tehdyistä, päätetyistä ja suunnitelluista korjauksista. Tiedot on annettava isännöitsijäntodistuksen päiväyksen ajankohtana yhtiön käytettävissä olevien tietojen perusteella. Isännöitsijäntodistuksen tilaajan pyynnöstä tiedot osaketta koskevasta lainaosuudesta voidaan kuitenkin antaa isännöitsijäntodistuksesta ilmenevän sellaisen muun ajankohdan tietojen perusteella, joka on viimeksi päättyneen tilikauden jälkeen.

Isännöitsijäntodistukselta saadaan tieto myös siitä, onko taloyhtiö siirtänyt osakeluettelon huoneistotietojärjestelmään ja perustuuko osakkeiden omistusoikeus paperisen osakekirjan hallintaan vai sähköiseen omistajamerkintään. Ajantasainen tieto yhtiön osakeluettelon ylläpidosta sekä osakkeiden muodosta on kuitenkin suositeltavaa isännöitsijäntodistuksen lisäksi tarkastaa myös kaupallisten palveluntarjoajien kyselypalvelusta tai Maanmittauslaitoksen asiakaspalvelusta. Jos toimeksiannon aikana käy ilmi, että taloyhtiö on siirtänyt osakeluettelonsa huoneistotietojärjestelmään, on kohteesta hankittava isännöitsijäntodistuksen lisäksi osakeluettelo tai sen ote. Katso jäljempänä luku 6.5.1.3.

Jos yhtiön osakeluetteloa ei vielä ole siirretty huoneistotietojärjestelmään, tarvitaan isännöitsijäntodistus myös myytävien osakkeiden omistusoikeuden selvittämiseen. Katso edellä omistusoikeuden selvittämisestä luvussa 5.3 kerrottu. Jos myyjää ei ole merkitty isännöitsijäntodistukseen osakkeiden omistajaksi, tulee välitysliikkeen kehottaa myyjää hakemaan osakeluettelomerkintää ennen myynnin aloittamista.

Toimeksiantoa suoritettaessa isännöitsijäntodistus saa olla enintään 4 kuukautta vanha. Vaikka välitysliike voi käyttää enintään neljä kuukautta vanhaa isännöitsijäntodistusta toimeksiannon suorittamisen aikana, pitää ostajaehdokkaalle kuitenkin antaa kaikki kaupanteon kannalta olennainen tieto ennen tarjouksen tekemistä. Tämä olennaisen tiedon antaminen saattaa edellyttää esimerkiksi uuden isännöitsijäntodistuksen ja liitteiden tilaamista tai tietojen päivittämistä muutoin toimeksiannon aikana. Välitysliikkeen on aina pyrittävä hankkimaan uusi isännöitsijäntodistus tai muuten luotettavasti tarkistettava aiemmin hankitussa isännöitsijäntodistuksessa olevien tietojen ajantasaisuus kaupantekopäivälle, tai jos kauppa tehdään sähköisessä kaupankäyntijärjestelmässä, sille päivälle, jolloin kaupankäynti käynnistetään kaupankäyntijärjestelmässä.

Isännöitsijäntodistuksen tulee olla osakehuoneistojen pinta-alan mittaustavasta ja isännöitsijäntodistuksesta annetun asetuksen ja voimassa olevan KH-kortin mukainen. Mikäli tällaista isännöitsijäntodistusta ei saada, tulee välitysliikkeen kertoa asiasta ja sen merkityksestä sekä toimeksiantajalle että ostajalle.

Välitysliike saa lähtökohtaisesti luottaa isännöitsijäntodistuksessa oleviin tietoihin. Mikäli välitysliike on saanut ristiriitaisia tietoja, taikka jos sillä on erityistä aihetta epäillä saatuja tietoja, välitysliikkeen on pyrittävä selvittämään asiaa isännöitsijältä.

Katso tarkemmin suurista taloyhtiölainaosuuksista luku 6.5.1.19.5.

6.5.1.2 Yhtiökokoukset

Välitysliikkeen tulee pyrkiä selvittämään toimeksiantajalta, yhtiöjärjestyksestä tai tarvittaessa isännöitsijältä milloin yhtiössä tullaan pitämään yhtiökokouksia. Jos välitysliike on saanut yhtiökokouskutsun tai yhtiökokouksen pöytäkirjan liitteineen, on näistä annettava tieto ostajaehdokkaalle. Jos tiedossa on, että toimeksiannon aikana on pidetty yhtiökokous, välitysliikkeen on pyrittävä selvittämään yhtiökokouksen päätökset. Asunto-osakeyhtiölain mukaan pöytäkirjan on oltava osakkeenomistajien saatavilla viimeistään neljän viikon kuluttua kokouksesta. Yhtiökokouksessa saatetaan päättää esimerkiksi vastikkeiden ja muiden maksujen korotuksista, johonkin remonttiin ryhtymisestä ja sen rahoittamisesta, jo tehdyn remontin lainaosuuksista ja rahoitusvastikkeista taikka viimeisimmän tilinpäätöksen vahvistamisesta. Jos tiedossa on, että toimeksiannon aikana on pidetty yhtiökokous, mutta yhtiökokouksen päätöksistä ei ole saatavilla tietoa, on asiasta kerrottava ostajaehdokkaalle.

6.5.1.3 Osakeluettelo tai sen ote

Jos yhtiön osakeluettelo on siirretty huoneistotietojärjestelmään, mutta myyjän osakekirja on vielä paperinen, on välitysliikkeen aina hankittava tuore osakeluettelo tai sen ote ennen markkinoinnin aloittamista. Osakeluettelo tai sen ote voi olla Maanmittauslaitoksen virallinen tuloste tai muu vastaava tuloste, joka sisältää ajantasaiset osakehuoneistorekisterin tiedot. Uudella/tuoreella tarkoitetaan tässä tapauksessa joko toimeksiantosopimuksen jälkeen tilattua tulostetta tai muutama päivä ennen toimeksiantosopimuksen tekemistä annettua tulostetta. Osakeluettelosta tulee tarkistaa, onko myyjä merkittynä osakeluetteloon osakkeiden omistajaksi. Jos myyjää ei ole merkittynä osakeluetteloon, välitysliikkeen tulee kehottaa myyjää hakemaan oman omistuksensa rekisteröintiä huoneistotietojärjestelmään ennen myynnin aloittamista. Käytännössä tämä edellyttää sitä, että myyjä hakee sähköistä omistajamerkintää Maanmittauslaitokselta ja toimittaa samalla paperisen osakekirjan mitätöitäväksi Maanmittauslaitokselle. Välitysliikkeen velvollisuutena ei ole selvittää yhtiön muiden osakeryhmien omistajatietoja taikka antaa niistä tietoja ostajaehdokkaille.

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.

Mikäli kaupan kohteena olevien osakkeiden omistusoikeus perustuu sähköiseen omistajamerkintään, ei kohteesta tarvitse hankkia edellä kerrottua osakeluetteloa. Tällöin välitysliikkeen tulee hankkia osakehuoneistotuloste (katso seuraava luku 6.5.1.4).

6.5.1.4 Osakehuoneistotuloste

Jos osakkeen omistusoikeus perustuu sähköiseen omistajamerkintään, on välitysliikkeen aina hankittava tuore osakehuoneistotuloste myytävästä kohteesta ennen markkinoinnin aloittamista. Tuloste voi olla Maanmittauslaitoksen virallinen tuloste tai muu vastaava tuloste, joka sisältää

ajantasaiset osakehuoneistorekisterin tiedot. Uudella/tuoreella tarkoitetaan tässä tapauksessa joko toimeksiantosopimuksen jälkeen tilattua tulostetta tai muutama päivä ennen toimeksiantosopimuksen tekemistä annettua tulostetta.

Toimeksiantoa suoritettaessa osakehuoneistotuloste saa olla enintään 4 kuukautta vanha. Välitysliikkeen tulee lisäksi hankkia uusi osakehuoneistotuloste kaupantekopäivälle, tai jos kauppa tehdään sähköisesti kaupankäyntijärjestelmässä, sille päivälle, jolloin kaupankäynti käynnistetään kaupankäyntijärjestelmässä.

Välitysliikkeen on tutustuttava osakehuoneistotulosteeseen huolellisesti. Tulosteelta tulee tarkistaa ensinnäkin se, että toimeksiantaja (myyjä) on merkitty osakkeiden omistajaksi. Omistajatiedon lisäksi on tarkistettava mm. osakkeen panttausta koskevat tiedot, sekä mahdolliset osakkaan määräämisvaltaa koskevat rajoitusmerkinnät (esim. ulosmittaus, lesken hallintaoikeus). Jos myyjää ei ole merkitty osakehuoneistotulosteeseen osakkeiden omistajaksi, tulee välitysliikkeen kehottaa myyjää hakemaan oman omistuksensa rekisteröintiä ennen myynnin aloittamista.

6.5.1.5 Energiatodistus

Laki rakennuksen energiatodistuksesta määrää, että rakennuksen energiatodistus tulee esittää myyntitilanteessa ja rakennuksen energialuokka tulee olla näkyvissä. Energiatodistuksen hankinnasta vastaa rakennuksen omistaja tai omistajan edustaja, joka asunto-osakeyhtiössä on useimmiten taloyhtiö (hallitus/isännöitsijä). Kyse on lain vaatimasta asiakirjasta, joka tulee olla hankittuna jo ennen myynnin aloittamista. Välitysliike saa energiatodistuksen isännöitsijäntodistuksen liitteenä. Mikäli todistusta ei saada, tulee sen puuttumisesta ilmoittaa myynti-ilmoituksessa, esitteessä ja kauppakirjassa.

Motiva on laatinut ohjeistuksen energiatodistuksista, jossa ohjeistetaan muun muassa energiatodistuksen hankkimisesta ja energialuokan merkitsemisestä myynti-ilmoituksiin. Lisätietoja energiatodistuksesta löytyy osoitteista www.ym.fi ja www.motiva.fi/energiatodistus.

6.5.1.6 Yhtiöjärjestys

Välitysliikkeen on hankittava ajantasainen yhtiöjärjestys ja verrattava siitä ilmeneviä tietoja toimeksiantajan antamiin tietoihin ja kohteesta havaittaviin seikkoihin. Välitysliikkeen tulee erityisesti kiinnittää huomiota mahdolliseen lunastuslausekkeeseen ja kertoa sen merkityksestä toimeksiantajalle ja ostajalle. Välitysliikkeen tulee myös selvittää yhtiöjärjestyksestä, mitä osakkeenomistajan ja asunto-osakeyhtiön välisestä kunnossapitovastuun jakautumisesta on määrätty. Mikäli yhtiöjärjestyksessä määrätty osakkaan ja yhtiön välinen kunnossapitovastuunjako poikkeaa asunto-osakeyhtiölain mukaisesta kunnossapitovastuunjaosta, on tästä ja sen merkityksestä kerrottava toimeksiantajalle ja ostajalle. Mikäli piha-alueet, autokatokset tai muut vastaavat tilat eivät ole yhtiöjärjestyksen mukaan osakkeenomistajan hallinnassa, välitysliikkeen on kerrottava tästä ja sen merkityksestä toimeksiantajalle ja ostajalle. Jos kyse on kiinteistöosakeyhtiöstä, on asian mahdollisesta merkityksestä kerrottava toimeksiantajalle ja ostajalle.

6.5.1.7 Tilinpäätösasiakirjat

Välitysliikkeen tulee hankkia viimeisimmät tilinpäätösasiakirjat, joihin kuuluvat tuloslaskelma, tase, toimintakertomus ja tilintarkastajan tai toiminnantarkastajan lausunto sekä verrata niistä ilmeneviä tietoja toimeksiantajalta saatuihin tietoihin sekä isännöitsijäntodistuksesta ja sen liitteistä ilmeneviin tietoihin. Jos toimeksiantosopimuksen tekemisen jälkeen vahvistetaan uusi tilinpäätös, välitysliikkeen on hankittava siihen kuuluvat edellä mainitut asiakirjat. Toimintakertomuksesta saattaa ilmetä taloyhtiössä jo tapahtuneita tai tulevia muitakin merkittäviä tapahtumia kuin ainoastaan talouteen liittyviä.

6.5.1.8 Talousarvio

Talousarvio on hankittava, jos sellainen on laadittu. Välitysliikkeen tulee tutustua talousarvioon ja verrattava siitä ilmeneviä tietoja toimeksiantajalta saatuihin tietoihin sekä isännöitsijäntodistuksesta ja sen liitteistä ilmeneviin tietoihin.

6.5.1.9 Kunnossapitotarveselvitys

Asunto-osakeyhtiölain mukaan varsinaisessa yhtiökokouksessa on esitettävä hallituksen kirjallinen selvitys tarpeesta sellaiseen yhtiön rakennusten ja kiinteistöjen kunnossapitoon yhtiökokousta seuraavan viiden vuoden aikana, joka vaikuttaa olennaisesti osakehuoneiston käyttämiseen, yhtiövastikkeeseen tai muihin osakehuoneiston käytöstä aiheutuviin kustannuksiin (kunnossapitotarveselvitys). Kyseessä on yleistasoinen kuvaus hallituksen näkemyksestä koskien mahdollisia tulevia remontteja/korjauksia. Varsinaiset remonttipäätökset tehdään yhtiössä erikseen. Kunnossapitotarvetta tulisi selvittää hyvän kiinteistönhoitotavan mukaisesti. Hallitus voi laatia kunnossapitotarveselvityksen itse, mutta usein selvitys tehdään asiantuntijan toimesta lain edellyttämää laajemmin ja perusteellisemmin siten, että laatimisen pohjana käytetään esimerkiksi kuntotarkastusta tai kuntoarviota (kuntotutkimusta) ja siihen liitettyä PTS:ää eli pitkän tähtäimen suunnitelmaa ja/tai korjausohjelmaa.

Mikäli asunto-osakeyhtiössä on isännöitsijäntodistuksen mukaan laadittu kunnossapitotarveselvitys, tulee välitysliikkeen hankkia ko. asiakirja ja tutustua siihen. Mikäli välitysliike ei yrityksistään huolimatta saa em. asiakirjaa tai sellaista ei ole laadittu, tulee asiasta kertoa sekä toimeksiantajalle että ostajalle.

6.5.1.10 Taloyhtiön tulevat remontit ja arvio niiden kustannuksista

Välitysliikkeen tulee kertoa ostajalle, mikäli isännöitsijäntodistuksesta tai muista saaduista asiakirjoista ilmenee, että taloyhtiössä on suunnitteilla oleva, päätetty tai muutoin varmuudella tiedossa oleva taikka käynnissä oleva korjaus tai perusparannus, joka aiheuttaa merkittäviä kustannuksia osakkaalle. Ostajalle tulee ilmoittaa myös tieto korjauksen toteuttamisajankohdasta, isännöitsijän arvio kokonaiskustannuksesta sekä isännöitsijän arvio huoneistokohtaisista kustannuksista. Yksinomaan kunnossapitotarveselvitykseen kirjatuista 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.

6.5.1.11 Pohjapiirros

Välitysliikkeen on hankittava alkuperäinen pohjapiirros. Mikäli pohjapiirrosta ei ole saatavilla toimeksiantajalta tai taloyhtiöltä, tulee se pyrkiä hankkimaan rakennusvalvontaviranomaiselta. Alkuperäistä pohjapiirrosta tulee verrata nykyiseen tilanteeseen. Mikäli alkuperäinen pohjapiirros ei vastaa nykyistä tilannetta tai sitä ei ole mistään saatavilla, tulee laatia nykytilaa vastaava pohjapiirros.

Ostajalle annettavan pohjapiirroksen tarkoitus on selvittää asunnon nykyinen huonejako ja tilojen sijoittelu. Tehtyjen muutostöiden kertomisesta katso luku 6.5.1.19.2.

6.5.1.12 Yhtiössä tehdyt rakennusten kuntoa koskevat selvitykset

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 saamansa selvitykset sekä tuoda ilmi ne selvitysten tiedot, jotka saattavat vaikuttaa kaupasta päättämiseen. Mikäli välitysliike ei yrityksistään huolimatta saa selvitystä, joka sen tulisi hankkia, tulee asiasta kertoa toimeksiantajalle ja ostajalle.

6.5.1.13 Muut sopimukset

Välitysliikkeen on selvitettävä toimeksiantajalta yhtiössä mahdollisesti laaditut osakassopimukset tai osakkaiden suostumuksin tai yhtiökokouksen tai hallituksen päätösten perusteella omaksutut käytännöt (esim. piha-alueiden hallinta, yhtiön omistamien autopaikkojen jako) ja kerrottava näistä ostajalle.

6.5.1.14 Kaavoitustiedot

Välitysliikkeen tulee lähtökohtaisesti aina selvittää asuntoa koskevan alueen kaavoitustilanne. Mikäli alueella on vahvistettu asemakaava eikä kaavamuutoksia ole vireillä, riittää valmiiksi rakennetuilla alueilla pelkkä tieto voimassaolevasta kaavasta ja kaavoitusviranomaisesta. Jos kyse on osittain rakentamattomasta alueesta, välitysliikkeen tulee antaa tieto kaavan vaikutuksista ja hankkia kaavaote sekä selvittää niiden merkitys toimeksiantajalle ja ostajalle. Välitysliikkeen tulee myös kertoa vireillä olevasta kaavamuutoksesta, voimassaolevan kaavan vastaisesta rakennuskannasta sekä käyttämättömästä rakennusoikeudesta (mikäli tämä pystytään toteamaan), mikäli edellä mainituilla tiedoilla olisi vaikutusta ostopäätöksen kannalta. Myös kaavasta ilmenevät käyttörajoitteet kuten lentomelualue tulee selvittää.

6.5.1.15 Selvitys osakkeiden mahdollisesta panttauksesta

Jos osakehuoneistoa käytetään lainan vakuutena ja osakkeet on annettu pantiksi lainanantajalle, välitysliikkeen tulee selvittää pantinhaltija, panttivastuiden määrä ja mahdollisen paperisen osakekirjan säilytyspaikka. Nämä voidaan selvittää joko toimeksiantosopimuksen selostusliitteessä (pantinhaltijana olevan pankin nimi ja yhteystiedot, panttivastuiden määrä, osakekirjan säilytyspaikka ja erillisinä osakkeina olevan autotallin/varaston/tms. mahdollisen paperisen osakekirjan panttaus- ja säilytystiedot) tai tekemällä erillinen panttausselvitys ja valtuutus. Jos osakkeen omistusoikeus perustuu sähköiseen omistajamerkintään, tarkistetaan panttausta koskevat tiedot osakehuoneistotulosteesta. Välitysliikkeen on tarvittaessa lisäksi varmistettava pantinhaltijalta panttivastuiden määrä sekä millä ehdoilla kaupan kohde on vapautettavissa panttivastuusta.

Jos osakkeiden omistus osoitetaan paperisella osakekirjalla ja paperista osakekirjaa ei ole pantattu, välitysliikkeen tulee varmistaa jo toimeksiantosopimusta tehtäessä osakekirjan fyysinen sijainti (onko osakekirja toimeksiantajan hallussa/pankin tallelokerossa/kadonnut) ja se, että osakekirjaan on tehty tarvittavat siirtomerkinnät.

6.5.1.16 Huoneenvuokrasopimus

Jos huoneisto myydään vuokrattuna, tulee välitysliikkeen pyytää toimeksiantajalta vuokrasopimus ja selvittää mahdollisen vakuuden sijainti. Välitysliikkeen tulee lisäksi tiedustella toimeksiantajalta, onko vuokralainen maksanut vuokrat ajallaan ja mahdollisista muista vuokrasuhteeseen liittyvistä ongelmista. Välitysliikkeen on selvitettävä myös, onko vuokrasopimus irtisanottu huoneenvuokralain edellyttämällä tavalla ja milloin vuokrasopimus päättyy. Välitysliikkeen on syytä muistaa, että irtisanomisesta huolimatta on mahdollista, että huoneisto ei vapaudu irtisanomisajan päättyessä.

6.5.1.17 Suorituskyvyttömyysvakuus käytetyn asunnon kaupassa

Silloin kun myydään käytettyä asuntoa, jonka käyttöönottohyväksynnästä on alle 10 vuotta, välitysliikkeen tulee selvittää isännöitsijältä, onko kohteessa suorituskyvyttömyysvakuus. Jos tietoa ei saada tai suorituskyvyttömyysvakuutta ei ole, on asian merkityksestä kerrottava toimeksiantajalle ja ostajalle.

6.5.1.18 Uudiskohde

Rakentamisvaiheen aikana myytävistä kohteista on hankittava ns. asuntokauppa-asetuksessa mainitut turva-asiakirjat esim. yhtiöjärjestys, vakuustodistukset (esim. todistus suorituskyvyttömyysvakuudesta), taloussuunnitelma, kiinteistöstä kertovat asiakirjat (esim. vuokrasopimus tai lainhuutotodistus), rakennuslupa/rakentamislupa ja lupapiirustukset, rakennustapaselostus ja erikoistyöselostukset. Lisäksi tulee hankkia osakeluettelo tai sen ote taikka osakehuoneistotuloste (katso tarkemmin luvut 6.5.1.3 ja 6.5.1.4), energiatodistus sekä kaavoitustiedot.

Jos toimeksiannon hoitamisen aikana toimeksiantaja tekee muutoksia asiakirjoihin, esimerkiksi taloussuunnitelmaan, rakennuslupa/rakentamislupapiirustuksiin tai rakennustapaselostukseen, tulee välitysliikkeen saada päivitetyt asiakirjat. Tämän varmistamiseksi välitysliikkeen on syytä sopia perustajaurakoitsijan kanssa solmittavassa toimeksiantosopimuksessa siitä, että toimeksiantaja sitoutuu välittömästi ilmoittamaan välitysliikkeelle asiakirjoihin tekemistään muutoksista.

Silloin kun rakentamisvaiheen kauppakirjaan perustuvat oikeudet ja velvollisuudet siirretään eteenpäin rakentamisvaiheen aikana ns. siirtosopimuksella, välitysliikkeen on hankittava myös kohdetta koskeva perustajaosakkaan ja alkuperäisen ostajan välillä solmittu rakentamisvaiheen kauppakirja. Rakentamisvaiheen kauppakirja on annettava ostajaehdokkaalle tutustuttavaksi ennen ostotarjouksen tekemistä. Siirtosopimusta ei voi käyttää enää sen jälkeen, kun omistusoikeus on siirtynyt alkuperäiselle ostajalle.

Valmiina myytävästä uudesta asunnosta tulee hankkia yhtiöjärjestys, isännöitsijäntodistus, viimeinen tilinpäätös tai jos sellaista ei vielä ole niin taloussuunnitelma, talousarvio, mahdollinen selvitys taloyhtiön tulevista remonteista ja arvio niiden kustannuksista, mahdollinen selvitys yhtiössä suoritetuista rakennusten kuntoa koskevista selvityksistä ja mahdollinen hallituksen laatima selvitys kunnossapitotarpeesta, muut sopimukset sekä selvitys osakkeiden mahdollisesta panttauksesta, mahdollinen huoneenvuokrasopimus, todistus suorituskyvyttömyysvakuudesta sekä muista voimassa olevista vakuuksista (rakentamisvaiheen vakuus/rakentamisvaiheen jälkeinen vakuus) sekä yhtiön kiinteistöä koskevat asiakirjat (vuokrasopimus tai lainhuutotodistus). Lisäksi tulee hankkia osakeluettelo tai sen ote taikka osakehuoneistotuloste (katso tarkemmin luvut 6.5.1.3 ja 6.5.1.4), energiatodistus sekä kaavoitustiedot. Uudiskohteiden markkinointia on käsitelty luvussa 7.

Kuluttaja-asiamies on laatinut asuntokauppalain mukaisiin vakuuksiin liittyen linjauksen "Asunnonostajan hyväksi asetettavat vakuudet".

6.5.1.19 Muut selvitykset

6.5.1.19.1 Pinta-alan selvittäminen

Asuntomarkkinointiasetuksen mukaan välitysliikkeen on markkinoinnissaan ilmoitettava asunnon pinta-ala eriteltyinä asuintiloihin ja muihin tiloihin. Tämän vuoksi välitysliikkeen tulee pyrkiä selvittämään asuintilojen ja muiden tilojen pinta-ala.

Asuintilojen ja muiden tilojen pinta-ala

> Asetuksen mukaisia ”asuintilojen” ja ”muiden tilojen” käsitteitä ei ole määritelty lainsäädännössä eikä asuntomarkkinointiasetuksessa. Kyseiset pinta-ala käsitteet on kuitenkin ohjeel-

lisina määritelty joulukuussa 2011 julkaistussa uudistetussa SFS 5139 standardissa (Rakennuksen pinta-alat), jota julkaistaan mm. RT-korttina 12-11055 ja KH-korttina XO-00494.

Sellaisissa asunto-osakeyhtiöissä, jotka on perustettu 1.1.1992 jälkeen, on yhtiöjärjestykseen merkitty huoneiston pinta-ala tullut mitata SFS 5139 standardin mukaista huoneistoalan laskemismenetelmää käyttäen. Tätä aikaisemmin perustetuissa yhtiöissä ilmoitetut pinta-alat on saatettu mitata jonkin muun standardin tai menetelmän mukaisesti. On syytä huomata, että sellaisissa kiinteistöosakeyhtiöissä ja keskinäisissä kiinteistöosakeyhtiöissä, joissa ei lain tai yhtiöjärjestysmääräyksen perusteella noudateta asunto-osakeyhtiölakia, ei yhtiöjärjestykseen merkittyä huoneiston pinta-alaa ole tarvinnut mitata SFS 5139 standardin mukaisesti edes siinä tapauksessa, että kyseessä on uusi yhtiö.

Mikäli välitysliike epäilee pinta-alatiedon oikeellisuutta, tulee toimeksiantajaa jo toimeksiantoa tehtäessä kehottaa suorittamaan pinta-alan tarkistusmittaus. Mittaustuloksesta ei kuitenkaan välttämättä ilmene, mitä tiloja asuintiloihin kuuluu.

Asuintilojen pinta-ala kerrostalossa

Standardin SFS 5139 mukaan mitattu huoneistoala vastaa asuintilojen pinta-alaa kerrostalohuoneistoissa.

Asuintilojen pinta-ala rivitaloissa ja muissa pientaloissa

Rivitaloissa ja muissa pientaloissa on syytä tarkistaa, mitä tiloja yhtiöjärjestyksen mukaiseen pinta-alaan on otettu mukaan. SFS 5139 standardin mukaan asuintiloja ovat asumisen toimintoihin asuin-, majoitus- ja työtiloista annetun ympäristöministeriön asetuksen (aiemmin RakMK G1) mukaan tarvittavat tilat. Tällaisia tiloja ovat ensinnäkin 1) varsinaiset asuinhuoneet. Varsinaisia asuinhuoneita ovat sellaiset tilat, jotka ovat rakennusosaa koskevassa rakennuslupa/rakentamislupapiirustuksessa merkitty asuinhuoneeksi, keittiöksi, keittokomeroksi, keittotilaksi tai ruokailutilaksi.

Asuintiloja ovat myös 2) muut asumisen toimintoihin tarvittavat tilat: wc-tilat, peseytymistilat, sauna, vaatehuoltotilat, kodinhoitotilat, säilytystilat (kaapit, komerot, vaatehuoneet), eteinen, kulkutilat ja tuulikaappi, riippumatta em. tilojen sijaintikerroksesta tai siitä täyttävätkö ne asuin-, majoitus- ja työtiloista annetun ympäristöministeriön asetuksen asuinhuoneelle asettamat edellytykset esimerkiksi huonekorkeuden ja ikkuna-alan suhteen.

Muita tiloja (siis muita kuin asuintiloja) voivat SFS 5139 standardin mukaan olla esimerkiksi 1) säilytystilat muualla kuin asuintilojen välittömässä yhteydessä, kuten varastotilat polkupyörille, urheiluvälineille, lastenvaunuille, pihanhoitovälineille sekä varastotilat ullakolla tai kellarissa, 2) autotalli tai autosuoja ja 3) tekniset tilat, kuten lämmönjakohuone tai kattilahuone.

Huomattava on, että edellä kerrotulla jaottelulla asuintiloihin ja muihin tiloihin ei ole yhteyttä tontin rakennusoikeuden ja rakennuksen kerrosalan määrittelyssä käytettävään pääasiallisen käyttötarkoituksen määrittelyyn.

Epäselvää on edelleen se, kuuluuko rakennus-/rakentamisluvan mukaisissa pääpiirustuksissa esimerkiksi takkahuoneeksi tai askarteluhuoneeksi merkitty kellarissa sijaitseva tila asuintiloihin vai muihin tiloihin. Varmuuden vuoksi nämä tilat suositellaan merkitsemään muiksi tiloiksi.

Pinta-alatiedot esitteessä

Tilojen jakautuminen asuintiloihin ja muihin tiloihin on tuotava selkeästi esiin esitteessä esimerkiksi seuraavalla tavalla:

”Asuintilat yhteensä 90 m^2, joihin on luettu 3 asuinhuonetta, keittiö, wc ja kylpyhuone varsinaisessa asuinkerroksessa sekä kellarikerroksen sauna ja pesuhuone. Muut tilat yhteensä 35 m^2, joihin on luettu kellarikerroksessa askarteluhuone ja takkahuone sekä yläkerran käyttöullakko.”

Jollei huoneiston pinta-alasta ole varmuutta, tulee esitteeseen selkeästi kirjata pinta-alatietoa koskeva epävarmuus, joka voi olla esimerkiksi seuraavanlainen:

”Huoneiston asuinpinta-ala on yhtiöjärjestyksen, isännöitsijäntodistuksen ja myyjän ilmoituksen (mikäli myyjä on ilmoittanut jotakin pinta-alasta) mukaan x m^2. Edellä mainittu pinta-ala saattaa tämän ikäisessä kohteessa poiketa olennaisestikin huoneiston nykyisten mittaustapojen ja standardien mukaan laskettavasta pinta-alasta. Huoneiston todellinen asuinpinta-ala voi siis olla yhtiöjärjestyksessä, isännöitsijäntodistuksessa ja esitteessä mainittua pienempi tai suurempi.”

6.5.1.19.2 Tehdyt muutostyöt

Jos ilmenee, että kaupan kohteessa on toimeksiantajan tai aiempien osakkaiden toimesta tehty tai teetetty muutostöitä, tulee selvittää muutostöiden ajankohta ja laajuus sekä onko niistä ilmoitettu yhtiölle ja onko niihin haettu ja saatu tarvittavat luvat.

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. Mikäli välitysliike ei yrityksistään huolimatta saa em. selvityksiä, asiasta ja sen merkityksestä on kerrottava sekä toimeksiantajalle että ostajalle. Mikäli asianmukaiset luvat muutostöille on saatu, välitysliikkeen on kuitenkin kerrottava toimeksiantajalle ja ostajalle, ettei taloyhtiö siitä huolimatta välttämättä vastaa osakkaan muutosten kunnossapidosta tai ennallistamisesta.

6.5.1.19.3 Pienet asunto-osakeyhtiöt

Pienellä asunto-osakeyhtiöllä tarkoitetaan tässä yhteydessä asunto-osakeyhtiötä (tai keskinäistä kiinteistöosakeyhtiötä), jossa on enintään neljä huoneistoa. Pienissä asunto-osakeyhtiöissä välitysliikkeen tulee hankkia edellä mainittujen asiakirjojen lisäksi yhtiön omistamasta kiinteistöstä lainhuuto- ja rasitustodistus sekä kiinteistörekisteriote. Jos rasitustodistuksesta ilmenee, että kiinnityksistä on annettu paperisia panttikirjoja, tulee välitysliikkeen selvittää, kenen hallussa panttikirjat ovat. Jos panttikirjat ovat sähköisiä, välitysliikkeen tulee kiinnittää huomiota siihen, onko taloyhtiöllä panttivastuita.

Välitysliikkeen on kiinnitettävä huomiota pienten asunto-osakeyhtiöiden osalta maapohjan hallintaperusteeseen. Jos maapohjan hallintaoikeus perustuu maanvuokrasopimukseen, välitysliikkeen tulee kiinnittää huomiota jäljellä olevan vuokra-ajan pituuteen. Vuokraoikeus tulee olla kirjattuna erityisenä oikeutena lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin parhaalle etusijalle muihin kiinnityksiin nähden.

Välitysliikkeen on pienten asunto-osakeyhtiöiden osalta kiinnitettävä erityistä huomiota mahdollisiin toimeksiantajan/aiemman omistajan huoneistossa tekemiin/teettämiin korjauksiin, remontteihin ja muutostöihin. Jos toimeksiannon hoitamisen aikana ilmenee, että huoneistossa on tehty

korjauksia, remontteja tai muutostöitä (esim. jälkeenpäin rakennettu sauna), välitysliikkeen tulee selvittää niiden ajankohta ja laajuus. Lisäksi välitysliikkeen on selvitettävä, onko muutostöistä ilmoitettu taloyhtiölle, onko rakennusvalvonnasta haettu/saatu lupa ja onko lopputarkastus (hyväksytysti) tehty.

Välitysliikkeen tulee myös selvittää, onko yhtiön asuin- ja muissa mahdollisissa rakennuksissa lopputarkastus suoritettu hyväksyttävästi. Jos (varsinaista) lopputarkastusta ei ole toimitettu, on rakennus keskeneräinen. Käyttöönottotarkastus (osittainen lopputarkastus) ei tee rakennuksesta valmista.

Myös yhtiön taloudellinen tilanne on selvitettävä. Jos tilinpäätösasiakirjoja ei ole saatavissa, välitysliikkeen tulee kehottaa toimeksiantajaa hoitamaan asia kuntoon sekä kertoa, että hoitamatta jättämisessä kyse on lakisääteisen velvollisuuden laiminlyönnistä. Jos asiaa ei hoideta kuntoon, on asiasta ja sen merkityksestä kerrottava ostajalle.

Välitysliikkeen on myös pienten asunto-osakeyhtiöiden osalta kiinnitettävä erityistä huomiota piha-alueiden hallintaoikeuteen; onko yhtiön piha-alueet määrätty yhtiöjärjestyksessä osakkaiden hallintaan, ja onko osakkaiden hallinta-alueet yhtiöjärjestyksessä määritelty. Yhtiöjärjestyksen määräyksiin äänimäärien perusteista ja jakautumisesta osakkeenomistajien kesken, samoin kuin kunnossapitovastuun jakautumista taloyhtiön ja osakkaan välillä koskeviin määräyksiin tulee myös kiinnittää erityistä huomiota.

Pienten asunto-osakeyhtiöiden osalta välitysliikkeen on lisäksi kiinnitettävä huomiota siihen, että vaikka energiatodistuksen hankinnasta vastaa rakennuksen omistaja (eli yhtiö) tai omistajan edustaja (kuten hallitus tai mahdollinen isännöitsijä), tulee välitysliikkeen kiinteistöjä vastaavalla tavalla kertoa myyjälle toimeksiantosopimusta tehtäessä ja ostajalle ennen tarjouksen tekemistä energiatodistuslain asettamista velvoitteista ja niiden laiminlyönnin seuraamuksista. Katso tarkemmin luku 6.5.2.10.

6.5.1.19.4 Kohde on ryhmärakennutettu

Välitysliikkeen tulee selvittää, onko kyse niin sanotusta grynderirakennuttamisesta vai ryhmärakennuttamisesta. Jos kyse on ryhmärakennuttamisesta, pitää selvittää onko rakentaminen tapahtunut ryhmärakennuttamislain voimaantulon jälkeen vai sitä ennen. Ryhmärakennuttamishankkeissa ei ole asuntokauppalain mukaista perustajaosakasta ja tästä syystä on selvitettävä vakuuksiin liittyvät seikat. Rakentajan vastuu perustuu korostetusti vain urakkasopimukseen. Rakennuttajan vastuuta ei käytännössä ole. Tällöin täytyy kiinnittää erityistä huomiota myös asunto-osakeyhtiön kunnossapitovastuuseen liittyviin kysymyksiin.

6.5.1.19.5 Suuret taloyhtiölainaosuudet

Jos kohteen valmistumisesta on kulunut alle viisi vuotta, välitysliikkeen tulee varmistua siitä, sisältääkö isännöitsijäntodistuksessa oleva rahoitusvastike pelkän koron vai myös lainanlyhennyksen. Jos kyse on sellaisesta kohteesta, jossa taloyhtiölainaosuus on suuri ja taloyhtiölainan osalta on alussa sovittu lyhennysvapaata, esitteessä tulee olla perustajaosakkaan arvio rahoitusvastikkeen suuruudesta lyhennysvapaakauden jälkeen sekä mihin korkoon taloyhtiölaina on sidottu. Mikäli taloyhtiön hallinto on luovutettu osakkeenostajille, tulee välitysliikkeen pyrkiä saamaan edellä mainittu tieto isännöitsijältä.

6.5.1.19.6 Valinnainen vuokratontti

Kun taloyhtiö on valinnaisella vuokratontilla, taloyhtiö on vuokrannut tontin, josta taloyhtiö voi ostaa/lunastaa määräosia. Osakas voi halutessaan maksaa huoneistoonsa kohdistuvan osuuden taloyhtiön vuokraamasta tontista. Maksun jälkeen taloyhtiö ostaa määräosan tontista taloyhtiön

omistukseen. Mikäli osakas ei maksa osuuttaan, osakas maksaa erillistä tontinvuokravastiketta. Välitysliikkeen pitää näissä tilanteissa merkitä esitteeseen taloyhtiön arvio tontinosan lunastushinnasta, tontinvuokravastikkeen määrä ja mahdolliset tontinosan lunastushinnan korotusehdot sekä muut mahdolliset lunastusehdot.

6.5.2 Kiinteistön asiakirjat ja selvitykset

Kiinteistön osalta on hankittava ainakin seuraavat asiakirjat ja selvitykset ennen markkinoinnin aloittamista.

6.5.2.1 Lainhuutotodistus

Välitysliikkeen on toimeksiantoa aloitettaessa hankittava aina uusi/tuore lainhuutotodistus. Uudella/tuoreella tarkoitetaan tässä tapauksessa joko toimeksiantosopimuksen jälkeen tilattua todistusta tai muutama päivä ennen toimeksiantosopimuksen tekemistä annettua todistusta. Tämän jälkeen lainhuutotodistus saa toimeksiantoa suoritettaessa olla enintään 4 kuukautta vanha. Välitysliikkeen tulee lisäksi hankkia uusi lainhuutotodistus kaupantekopäivälle tai jos kauppa tehdään sähköisessä kaupankäyntijärjestelmässä, sille päivälle, jolloin kaupankäynti käynnistetään kaupankäyntijärjestelmässä. Mikäli toimeksiantajan omistusoikeus ei ilmene lainhuutotodistuksesta, tulee välitysliikkeen kehottaa toimeksiantajaa hakemaan lainhuutoa ennen myynnin aloittamista.

6.5.2.2 Kiinteistörekisteriote

Välitysliikkeen on toimeksiantoa aloitettaessa hankittava aina uusi kiinteistörekisteriote. Tämän jälkeen kiinteistörekisteriote saa olla toimeksiantoa suoritettaessa enintään 4 kuukautta vanha. Välitysliikkeen tulee lisäksi hankkia uusi kiinteistörekisteriote kaupantekopäivälle tai jos kauppa tehdään sähköisessä kaupankäyntijärjestelmässä, sille päivälle, jolloin kaupankäynti käynnistetään kaupankäyntijärjestelmässä.

Kiinteistörekisteriotteessa tulee kiinnittää huomiota kiinteistöön kohdistuviin rasitteisiin ja kiinteistön hyväksi perustettuihin oikeuksiin. Rasitteiden sijainti kiinteistöllä tulee tarvittaessa selvittää (esim. tierasite). Mikäli otteesta ilmenevät tiedot ovat ristiriidassa toimeksiantajalta saatujen tietojen tai asiakirjoista saadun selvityksen kanssa, tulee välitysliikkeen ottaa yhteyttä rekisterinpitäjään ja pyrkiä selvittämään asia.

Välitysliike saa lähtökohtaisesti luottaa kiinteistörekisteriotteesta ilmeneviin tietoihin. Kiinteistörekisteriotteesta ei kuitenkaan välttämättä ilmene kaikki kiinteistöön kohdistuvat sopimuksiin tai suostumuksiin perustuvat käyttöoikeudet. Jos toimeksiantajalta saatujen tietojen perusteella tällaisia rasitteita kiinteistöön kohdistuu, tulee välitysliikkeen hankkia myös niistä selvitys. Ellei välitysliike saa selvitystä, tulee asian merkityksestä kertoa ostajalle.

Välitysliikkeen tulee kiinteistörekisteriotteesta tai kartoista selvittää kiinteistön maapohjan pinta-ala. Kiinteistörekisteriotteen osalta välitysliikkeen on kuitenkin kiinnitettävä huomiota siihen, että ennen kiinteistörekisterilain voimaantuloa (ennen 1.7.1985) kiinteistörekisteriin merkityissä tiedoissa voi olla huomattaviakin virheitä.

6.5.2.3 Rasitustodistus

Välitysliikkeen on toimeksiantoa aloitettaessa hankittava aina uusi rasitustodistus. Tämän jälkeen rasitustodistus saa olla toimeksiantoa suoritettaessa enintään 4 kuukautta vanha. Välitysliikkeen tulee hankkia uusi rasitustodistus kaupantekopäivälle tai jos kauppa tehdään sähköisessä kaupankäyntijärjestelmässä, sille päivälle, jolloin kaupankäynti käynnistetään kaupankäyntijärjestelmässä.

Välitysliikkeen tulee selvittää rasitustodistuksesta kiinteistöön kohdistuvat rasitukset kuten kiinteistöön vahvistetut kiinnitykset (panttikirjat).

6.5.2.4 Muut rasitukset ja rasitteet

Välitysliikkeen tulee pyytää toimeksiantajalta selvitys sellaisista kiinteistöön kohdistuvista rasituksista ja rasitteista, jotka eivät ilmene rasitustodistuksesta tai kiinteistörekisteriotteesta.

Tällaisten oikeuksien tai rajoitusten olemassaolo selviää yleensä toimeksiantajalta tai katselmuksessa. Mikäli tällaisia on, niiden peruste on selvitettävä.

6.5.2.5 Kartta, josta käy ilmi kohteen sijainti ja alueen rajat

Välitysliikkeen tulee hankkia Kiinteistötietojärjestelmästä kartta, josta ilmenee kohteen sijainnin lisäksi rajat (esim. Kiinteistö kartalla -tuloste).

6.5.2.6 Johtokartta tai vastaava

Jos kohde ostetaan rakentamista varten tai ostaja ilmoittaa käyttävänsä kiinteistöllä jäljellä olevaa rakennusoikeutta, välitysliikkeen tulee hankkia kaupan kohdetta koskeva johtokartta tai vastaava, mikäli sellainen on saatavilla. Välitysliikkeen tulee kertoa toimeksiantajalle ja ostajalle, etteivät johtokartat välttämättä vastaa tosiasiallista tilannetta.

Käyttämättömän rakennusoikeuden osalta välitysliikkeen tulee mahdollisuuksien mukaan varmistaa, että käyttämättä oleva rakennusoikeus on tosiasiassa hyödynnettävissä. Tähän liittyy muun muassa sen varmistaminen, missä kohdin naapurikiinteistölle tai asianomaiselle kiinteistölle menevät johdot kulkevat. Ellei johtojen sijainnin varmistaminen ole mahdollista, tulee asian merkityksestä kertoa toimeksiantajalle ja ostajalle.

6.5.2.7 Pohjapiirros (asumiskäyttöön tarkoitetusta rakennuksesta)

Välitysliikkeen on hankittava alkuperäinen pohjapiirros. Mikäli toimeksiantajalla ei ole pohjapiirrosta, tulee se hankkia rakennusvalvontaviranomaiselta. Alkuperäistä pohjapiirrosta tulee verrata nykyiseen tilanteeseen. Mikäli alkuperäinen pohjapiirros ei vastaa nykyistä tilannetta tai sitä ei ole mistään saatavilla, tulee laatia nykytilaa vastaava pohjapiirros.

Ostajalle annettavan pohjapiirroksen tarkoitus on selvittää asunnon nykyinen huonejako ja tilojen sijoittelu. Tehtyjen muutostöiden kertomisesta katso luku 6.5.2.9.

6.5.2.8 Kaavaote, kaavamääräykset, kunnan rakennusjärjestys

Välitysliikkeen tulee hankkia asemakaava-alueilla kaavaote määräyksineen. Jos myytävä kiinteistö sijaitsee alueella, jossa on sitova tonttijako eikä kiinteistöä ole merkitty tonttina kiinteistörekisteriin, välitysliikkeen on selvitettävä asian merkitys toimeksiantajalle ja ostajalle. Välitysliikkeen on varmistettava, että kiinteistön tonttijaon mukainen raja kulkee samassa kohdassa kuin mihin raja on hankitussa kartassa merkitty. Välitysliikkeen on kiinnitettävä huomiota kiinteistöllä käytännössä muodostuneisiin rajoihin (esimerkiksi aidat).

Välitysliikkeen on selvitettävä asemakaava-alueella sijaitsevan kiinteistön osalta mahdollinen katualueen lunastus/lunastusvaraus sekä sen mahdollinen vaikutus rajoihin, rakentamiseen sekä jäljellä olevan rakennusoikeuden määrään.

Jos toimeksiannon kohteena on asemakaava-alueen ulkopuolella sijaitseva kiinteistö, tulee välitysliikkeen hankkia yleiskaava- taikka maakuntakaavaote määräyksineen.

Myös kaavasta ilmenevät käyttörajoitteet kuten lentomelualue tulee selvittää.

Välitysliikkeen on hankittava viimeisin kaavoituskatsaus ja tutustuttava siihen huolellisesti.

Välitysliikkeen on myös hankittava ja tutustuttava rakennusjärjestykseen sekä sen määräyksiin ja rajoituksiin.

6.5.2.9 Rakennuslupa/rakentamislupa-asiakirjat ja tehdyt muutostyöt

Välitysliikkeen tulee pyytää toimeksiantajalta rakennuslupa/rakentamislupa-asiakirjat, käyttöönottotarkastuspöytäkirja (eli osittainen lopputarkastuspöytäkirja) sekä lopputarkastuspöytäkirja. Mikäli välitysliike ei saa niitä toimeksiantajalta, välitysliikkeen tulee hankkia ne rakennusvalvontaviranomaisilta. Mikäli niitä ei ole saatavissa kunnan viranomaisiltakaan, tulee asiasta ja sen merkityksestä kertoa toimeksiantajalle ja ostajalle.

Jos ilmenee, että kaupan kohteessa on toimeksiantajan tai aiempien omistajien toimesta tehty tai teetetty muutostöitä, tulee selvittää muutostöiden ajankohta ja laajuus. Rakennuslupa/rakentamislupa-asiakirjoista tulee tarkistaa, että kaikilla rakennuksilla ja niihin myöhemmin tehdyillä muutostöillä on tarvittavat luvat ja, että rakennusten markkinoinnissa ilmoitettavat käyttötarkoitukset vastaavat lupa-asiakirjoissa määriteltyjä käyttötarkoituksia.

6.5.2.10 Energiatodistus, jos se vaaditaan

Rakennuksen energiatodistuksesta annetun lain mukaan ostajalle on rakennusta myytäessä annettava energiatodistus joko alkuperäisenä tai jäljennöksenä. Rakennuksen energiatodistuksen hankkimisesta vastaa lain mukaan rakennuksen omistaja. Energiatodistusta ei vaadita muun muassa alle 50 neliömetrin suuruisten asuinrakennusten osalta tai sellaisten loma-asumiseen tarkoitettujen rakennusten osalta, joita ei käytetä majoituselinkeinon harjoittamiseen.

Jos kohteesta vaaditaan energiatodistus, välitysliikkeen tulee pyytää energiatodistus toimeksiantajalta. Rakennuksen energialuokka merkitään myynti-ilmoituksiin energiatodistuksessa olevalla kirjaimella (E-luku). Myynti-ilmoituksissa tulee energialuokan kirjaintunnukseen lisätä myös energialuokan kirjaintunnuksen alaindeksi (esimerkiksi C2013). Alaindeksit kertovat siitä, minkä voimassa olleen säädösten mukaan todistus on laadittu. Välitysliikkeen on tarvittaessa kiinnitettävä ostajan huomiota siihen, että eri säännösten mukaan laaditut energiatodistukset eivät ole vertailukelpoisia keskenään.

Mikäli kohteesta ei ole laadittu energiatodistusta, välitysliikkeen tulee kehottaa toimeksiantajaa hankkimaan sellainen. Mikäli toimeksiantaja ei hanki todistusta kehotuksesta huolimatta, tulee välitysliikkeen kertoa, että rakennuksen omistaja voidaan viranomaisen toimesta velvoittaa sellainen jälkikäteen hankkimaan. Energiatodistuksia valvova asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus ARA voi viranomaisena kehottaa myyjää hankkimaan energiatodistuksen määräaikana tai lopulta uhkasakon uhalla määrätä myyjän teettämään todistus. Viranomainen voi myös teettää puuttuvan energiatodistuksen, jolloin kustannukset peritään myyjältä. Energiatodistus voidaan vaatia tehtäväksi myös jälkikäteen kauppojen jo toteuduttua. Todistuksen puuttumisesta tulee ilmoittaa myynti-ilmoituksessa, esitteessä ja kauppakirjassa. Välitysliikkeen tulee kertoa energiatodistuslain asettamista velvoitteista ja niiden laiminlyönnin seuraamuksista myyjälle toimeksiantosopimusta tehtäessä ja ostajalle ennen ostopäätöstä. Välitysliikkeen on pystyttävä osoittamaan, että energiatodistuksen puuttumisesta ja sen merkityksestä on kerrottu toimeksiantajalle ja ostajalle. Tämä voi tapahtua esimerkiksi antamalla erillinen asiakirjatoimeksiantajalle ja ostajalle, jossa asiasta kerrotaan.

KVKL on laatinut välitysliikkeille malliasiakirjan, joka annetaan toimeksiantajalle ja ostajalle tilanteessa, jossa lain edellyttämää energiatodistusta ei ole hankittu (”Energiatodistuksen hankkimisvelvollisuus pientalon myynnissä”). Lisäksi Motiva on laatinut ohjeistuksen energiatodistuksista, jossa ohjeistetaan muun muassa energiatodistuksen hankkimisesta ja energialuokan merkitsemisestä myynti-ilmoituksiin. Malliasiakirja ja ohje löytyvät KVKL:n sivuilta www.kiinteistonvalitysala.fi. Lisätietoja energiatodistuksesta löytyy osoitteista www.ym.fi ja www.motiva.fi/energiatodistus.

Välitysliikkeen on lisäksi kiinnitettävä osapuolten huomiota siihen, että koska kyse on lain vaatimasta asiakirjasta, joka tulee olla hankittuna jo ennen myyntitilannetta, energiatodistuksen puuttumisen kirjaaminen kauppakirjalle ei poista myyjän lakisääteistä vastuuta hankkia energiatodistus. Myyntitilanteessa ei voida ostajan ja myyjän välillä täten pätevästi sopia, että myyjä ja ostaja hankkivat energiatodistuksen yhdessä tai että todistuksen hankkii ostaja.

6.5.2.11 Öljysäiliöt

Välitysliikkeen on selvitettävä toimeksiantajalta, onko kiinteistöllä sijaitseva öljysäiliö tarkastettu ja tarkastuksen ajankohta. Jos säiliötä ei ole voimassaolevien säännösten mukaisesti tarkastettu, välitysliikkeen on kerrottava tästä toimeksiantajalle ja ostajalle. Tarkastuspöytäkirjasta välitysliikkeen tulee varmistaa säiliölle annettu kuntoluokitus, jonka mukaan seuraava määräaikaistarkastus ja tarvittavat toimenpiteet määräytyvät (esim. A-luokka: tarkastettava viiden vuoden välein tai D-luokka: poistettava välittömästi käytöstä), katso tarkastamisesta tarkemmin www.tukes.fi. Mikäli tarkastuspöytäkirjaa ei saada toimeksiantajalta, sitä tulee tiedustella paikkakunnan pelastusviranomaiselta

Jos ilmenee, että kiinteistölle on jätetty maanalainen käytöstä poistettu öljysäiliö, on välitysliikkeen varmistettava, että öljysäiliön jättämiselle maaperään on saatu kunnan ympäristönsuojeluviranomaisen poikkeuslupa. Mikäli päätöstä poikkeusluvan myöntämisestä ei saada, tulee tästä ja sen merkityksestä kertoa toimeksiantajalle ja ostajaehdokkaille.

6.5.2.12 Vesihuoltojärjestelmää koskevat mahdolliset selvitykset

Välitysliikkeen on selvitettävä, minkälainen vesihuoltojärjestelmä kiinteistöllä on (kunnallinen vesijohto, yhteenliittymä (kuten vesiosuuskunta), yhteinen kaivo jonkun kanssa tai oma kaivo).

Välitysliikkeen on selvitettävä, onko kiinteistö vesihuoltolaitoksen toiminta-alueella ja jos on, onko kiinteistö liitetty vesihuoltolaitoksen vesijohtoon ja jätevesiviemäriin. Jos kiinteistöä ei ole liitetty verkkoon, vaikka näin pitäisi olla, on välitysliikkeen selvitettävä liittymisvelvollisuuden aikataulu ja kustannus.

Oman kaivon osalta on vielä selvitettävä, onko jollakin toisella kiinteistöllä siihen käyttöoikeus ja minkä tyyppinen kaivo on (esim. porakaivo). Välitysliikkeen tulee myös kysyä toimeksiantajalta kaivoveden riittävyydestä, laadusta ja kaivon sijainnista sekä varmistettava, että se sijaitsee myytävän kiinteistön alueella. Mikäli kaivo ei sijaitse myytävän kiinteistön alueella, on asiasta ja sen merkityksestä kerrottava samoin kuin se, mihin kaivon käyttöoikeus perustuu.

6.5.2.13 Jätevesijärjestelmän suunnitelma, selvitys, käyttö- ja huolto-ohjeet

Jos kiinteistö ei kuulu vesihuoltolaitoksen viemäriverkoston piiriin, tulee toimeksiantajan kanssa käydä läpi, miten kiinteistön jätevesihuolto on järjestetty. Erityisesti tulee kiinnittää huomiota siihen, onko kiinteistön jätevesijärjestelmä voimassa olevien säännösten mukainen. Välitysliike voi saada tiedon edellä mainitusta myyjältä ja tarvittaessa tarkistaa asian kunnan ympäristönsuojeluviranomaiselta. Erityisesti huomiota tulee kiinnittää siihen, sijaitseeko ko. kiinteistö vedenhankinnan pohjavesialueella tai enintään 100 metrin päässä vesistön tai meren keskiveden mukaisesta rantaviivasta taikka muualla (kuin edellä mainituilla alueilla). Välitysliikkeen tulee ottaa huomioon myös mahdolliset ikäperusteiset poikkeamat jätevesien perustason puhdistusvaatimuksesta. Välitysliikkeen on tarkistettava saostuskaivon ja imeytyskentän sijainti sekä se, että ne sijaitsevat myytävän kiinteistön alueella.

Kuten edellä luvussa 6.5.2.12 todettiin, jos kiinteistöä ei ole liitetty vesihuoltolaitoksen jätevesiviemäriin, vaikka näin pitäisi olla, on välitysliikkeen myös selvitettävä liittymisvelvollisuuden aikataulu ja kustannus.

Suomen ympäristökeskus SYKE on tuottanut viitteellisen 100 metrin vyöhykkeen Manner-Suomen vesistöille ja merenrannoille. Aineisto on kuntien viranomaisten apuna hajajätevesisäädösten siirtymäaikoihin liittyvän aluemäärittelyn tekemisessä, sekä myös muiden tiedontarvitsijoiden käytettävissä. Aineisto on ilmainen. Karttapalveluun on yhdistetty myös luokitellut pohjavesialueet. Paikkatietoaineiston käyttö rakennuksen etäisyyteen rannasta antaa suuntaa-antavan tuloksen ja siihen liittyy merkittävää paikallista epävarmuutta.

Välitysliikkeen on hankittava toimeksiantajalta jätevesijärjestelmän käyttö- ja huolto-ohjeet, selvitys talousjätevesijärjestelmästä ja/tai jätevesijärjestelmää koskeva suunnitelma. Mikäli näitä ei ole, tulee välitysliikkeen kertoa ympäristönsuojelulain ja ns. hajajätevesiasetuksen vaatimista toimenpiteistä ja asiakirjojen merkityksestä.

6.5.2.14 Mahdollinen hallinnanjakosopimus/yhteisjärjestelysopimus

Mikäli kaupan kohteena on kiinteistön määräosa, välitysliikkeen tulee tarkistaa toimeksiantajalta ja rasitustodistuksesta, ovatko kiinteistön yhteisomistajat tehneet keskinäisen sopimuksen kiinteistön maa-alueen ja sillä sijaitsevien rakennusten käytöstä ja hallinnoinnista taikka yhteisjärjestelyistä. Mikäli kohteesta on tehty tällaisia sopimuksia, tulee välitysliikkeen hankkia ne ja tutustua niihin. Välitysliikkeen tulee kertoa toimeksiantajalle ja ostajalle sopimuksista, niiden merkityksestä sekä mikä merkitys sillä on, jos sopimusta ei ole kirjattu.

6.5.2.15 Liittymäsopimukset

Sähkö-, vesi- ja viemäriliittymien sekä kaukolämpösopimuksen osalta on toimeksiantajalta kysyttävä sopimuksista ja niiden siirrettävyydestä. Myös sähköliittymän kapasiteetti on selvitettävä. Keskeistä on se, mitä liittymiä kiinteistöllä on ja onko liittymämaksut maksettu. Välitysliikkeen tulee myös selvittää, onko sähkö-, vesi- ja kaukolämmön käyttömaksut maksettu.

Uusien ja rakenteilla olevien omakotitalojen osalta on tarkistettava, koskeeko voimassa oleva liittymäsopimus vakituista asumista ja onko liittymä maksettu. Mikäli liittymäsopimus on voimassa vain rakentamisen ajan, on siitä ja sen merkityksestä kerrottava toimeksiantajalle ja ostajalle. Vesiosuuskuntien osalta välitysliikkeen on selvitettävä toimeksiantajalta maksamattomat liittymismaksut tms.

Välitysliikkeen tulee kysyä toimeksiantajalta mahdollisista kaapeliverkkoliittymistä ja tiedonsiirtoliittymistä. Välitysliikkeen on selvitettävä toimeksiantajalta, mitä kautta televisiosignaali vastaanotetaan; kaapeliverkon, antennin vai satelliittiantennin kautta ja onko kiinteistö liitetty kaapeliverkkoon. Mikäli toimeksiantajalta ei saada näitä tietoja, asiasta on kerrottava ostajalle.

6.5.2.16 Muut sopimukset

Jos kaupan kohteeseen liittyy jokin muu mahdollinen kaupan kohteen käyttämistä koskeva sopimus, joka tulee siirtää kaupan yhteydessä ostajalle, välitysliikkeen on hankittava se ja tutustuttava siihen. Tällainen sopimus voi olla esimerkiksi kunnan kanssa tehty maankäyttösopimus. Välitysliikkeen tulee kertoa sopimuksesta ja sen merkityksestä toimeksiantajalle ja ostajalle.

6.5.2.17 Panttausta koskevat tiedot

Jos kaupan kohteena olevaa kiinteistöä käytetään lainan vakuutena ja panttikirjat on annettu pantiksi lainanantajalle, välitysliikkeen tulee selvittää pantinhaltija (sähköisten panttikirjojen saaja/haltija sekä kirjallisten panttikirjojen haltija) ja panttivastuiden määrä sekä fyysinen sijainti. Nämä voidaan selvittää joko toimeksiantosopimuksen selostusliitteessä (pantinhaltijana olevan pankin nimi ja yhteystiedot, panttivastuiden määrä, panttikirjan säilytyspaikka) tai tekemällä erillinen panttausselvitys ja valtuutus. Lisäksi välitysliikkeen tulee tarvittaessa selvittää pantinhaltijalta panttivastuiden määrä ja millä ehdoilla kaupankohde on vapautettavissa panttivastuusta.

Jos kirjallista panttikirjaa ei ole pantattu, välitysliikkeen tulee varmistua jo toimeksiantosopimusta tehtäessä panttikirjan fyysisestä sijainnista (onko panttikirja fyysisesti toimeksiantajan hallussa/pankin tallelokerossa/kadonnut).

6.5.2.18 Lämmityskustannukset

Välitysliikkeen on kysyttävä lämmityskustannusten suuruutta ensisijaisesti toimeksiantajalta. Sähkölämmitteisestä rakennuksesta tulee selvittää keskimääräiset kustannukset kokonaissähkönkulutuksesta. Keskimääräisen kokonaissähkönkulutuskustannuksen (€/kk tai €/vuosi) tulee perustua vähintään 12 kuukauden kuluihin (viimeiset 12 kk tai viimeinen kokonainen kalenterivuosi), jotta kustannuksessa on mukana myös talvikuukaudet, ja kustannusten tulee sisältää sähköenergiamaksut ja sähkönsiirtomaksut. Jos tietoa ei ole saatavissa tai sitä on aihetta epäillä, välitysliikkeen on pyrittävä selvittämään ne esimerkiksi laskuista.

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.

6.5.2.19 Vesijättö

Jos välitettäväksi annetaan rantakiinteistö, välitysliikkeen tulee selvittää mahdollinen vesijätön olemassaolo. Jos kiinteistöllä on tai sillä voi olla vesijättöä, asian merkitys on selvitettävä toimeksiantajalle ja ostajalle. Ostajalle on kerrottava selkeästi, että vesijättöalue ei ole vesijättöön rajoittuvan maa-alueen haltijan omistuksessa eikä kuulu kauppaan. Ostajalle on kerrottava lisäksi siitä, että hän voi vesijättöön rajoittuvan kiinteistön omistajana hakea vesijätön lunastusta kiinteistöönsä. Toimituksessa päätetään muun muassa siitä, onko lunastamiselle laissa säädetyt perusteet ja ratkaistaan vesijättöalueesta maksettava lunastuskorvaus.

6.5.2.20 Asuinrakennuksen pinta-ala

Asuntomarkkinointiasetuksen mukaan välitysliikkeen on markkinoinnissaan ilmoitettava asunnon pinta-ala eriteltyinä asuintiloihin ja muihin tiloihin. Tämän vuoksi välitysliikkeen tulee pyrkiä selvittämään asuintilojen ja muiden tilojen pinta-ala.

Asuintilojen ja muiden tilojen pinta-ala

> Asetuksen mukaisia ”asuintilojen” ja ”muiden tilojen” käsitteitä ei ole määritelty lainsäädännössä eikä asuntomarkkinointiasetuksessa. Kyseiset pinta-ala käsitteet on kuitenkin ohjeellisina määritelty joulukuussa 2011 julkaistussa uudistetussa SFS 5139 standardissa (Rakennuksen pinta-alat), jota julkaistaan mm. RT-korttina 12-11055 ja KH-korttina XO-00494.
>
> Asuinrakennuksen pinta-alatiedot voidaan yleensä varmimmin selvittää hyväksytyistä rakennuslupa/rakentamislupapiirustuksista. Näistä ei kuitenkaan aina välttämättä selviä asuintilojen pinta-ala tai huoneistoala. Omakotitaloja ei myöskään ole aina rakennettu luvan mukaisesti. Myös jälkikäteiset remontit ovat saattaneet muuttaa pinta-alaa. Näistä välitysliike voi saada tietoa toimeksiantajalta tai vertaamalla olemassa olevaa tilannetta rakennuslupa/rakentamislupapiirustuksiin.
>
> Mikäli välitysliike epäilee rakennuksen pinta-alatiedon oikeellisuutta, tulee toimeksiantajaa jo toimeksiantoa tehtäessä kehottaa suorittamaan pinta-alan tarkistusmittaus. Mittaustuloksesta ei kuitenkaan välttämättä ilmene, mitä tiloja asuintiloihin kuuluu. Vaihtoehtoisesti voidaan toimia siten, että esitteessä, kauppakirjassa ja muissa ostajalle annettavissa asiakirjoissa tuodaan selkeästi esiin pinta-alatietoon liittyvä epävarmuus.

Pientaloissa on aina syytä rakennuslupa/rakentamislupapiirustuksista tarkistaa eri tilojen käyttötarkoitukset. SFS 5139 standardin mukaan asuintiloja ovat asumisen toimintoihin asuin-, majoitus- ja työtiloista annetun ympäristöministeriön asetuksen (aiemmin RakMK G1) mukaan tarvittavat tilat. Tällaisia tiloja ovat ensinnäkin 1) varsinaiset asuinhuoneet. Varsinaisia asuinhuoneita ovat sellaiset tilat, jotka ovat rakennusosaa koskevassa rakennuslupa/rakentamislupapiirustuksessa merkitty asuinhuoneeksi, keittiöksi, keittokomeroksi, keittotilaksi tai ruokailutilaksi.

Asuintiloja ovat myös 2) muut asumisen toimintoihin tarvittavat tilat: wc-tilat, peseytymistilat, sauna, vaatehuoltotilat, kodinhoitotilat, säilytystilat (kaapit, komerot, vaatehuoneet), eteinen, kulkutilat ja tuulikaappi, riippumatta em. tilojen sijaintikerroksesta tai siitä täyttävätkö ne asuin-, majoitus- ja työtiloista annetun ympäristöministeriön asetuksen asuinhuoneelle asettamat edellytykset esim. huonekorkeuden ja ikkuna-alan suhteen.

Muita tiloja (siis muita kuin asuintiloja) voivat SFS 5139 standardin mukaan olla esimerkiksi 1) säilytystilat muualla kuin asuintilojen välittömässä yhteydessä, kuten varastotilat polkupyörille, urheiluvälineille, lastenvaunuille, pihanhoitovälineille sekä varastotilat ullakolla tai kellarissa, 2) autotalli tai autosuoja ja 3) tekniset tilat, kuten lämmönjakohuone ja kattilahuone. Muilla tiloilla tarkoitetaan ainoastaan tiloja, jotka sijaitsevat ko. asuinrakennuksessa.

Huomattava on, että edellä kerrotulla jaottelulla asuintiloihin ja muihin tiloihin ei ole yhteyttä tontin rakennusoikeuden ja rakennuksen kerrosalan määrittelyssä käytettävään pääasiallisen käyttötarkoituksen määrittelyyn.

Epäselvää on edelleen se, kuuluuko rakennus-/rakentamisluvan mukaisissa pääpiirustuksissa esimerkiksi takkahuoneeksi tai askarteluhuoneeksi merkitty kellarissa sijaitseva tila asuintiloihin vai muihin tiloihin. Varmuuden vuoksi nämä tilat suositellaan merkitsemään muiksi tiloiksi.

Vapaa-ajan asuntojen osalta noudatetaan soveltuvin osin samoja periaatteita, mutta tilojen ei aina tarvitse olla lämpöeristettyjä.

Pinta-alatiedot esitteessä

Tilojen jakautuminen asuintiloihin ja muihin tiloihin on tuotava selkeästi esiin esitteessä esimerkiksi seuraavalla tavalla:

”Asuintilat yhteensä 150 m², joihin on luettu 4 asuinhuonetta, keittiö, wc ja kylpyhuone varsinaisessa asuinkerroksessa sekä kellarikerroksessa wc, sauna ja pesuhuone. Muut tilat yhteensä 50 m², joihin on luettu kellarikerroksessa askarteluhuone, takkahuone sekä autotalli.”

Jollei asuinrakennuksen pinta-alasta ole varmuutta, tulee esitteeseen selkeästi kirjata pinta-alatietoa koskeva epävarmuus, joka voi olla esimerkiksi seuraavanlainen:

”Asuinrakennuksen asuinpinta-ala on myyjän ilmoituksen (mikäli myyjä on ilmoittanut jotakin pinta-alasta) mukaan x m². Edellä mainittu pinta-ala saattaa tämän ikäisessä kohteessa poiketa olennaisestikin asuinrakennusten nykyisten mittaustapojen ja standardien mukaan laskettavasta asuintilojen pinta-alasta. Asuinrakennuksen todellinen asuinpinta-ala voi siis olla esitteessä mainittua pienempi tai suurempi.”

6.5.2.21 Kulkuyhteys kiinteistölle

Jos kulkuyhteys kiinteistölle on järjestetty toisen kiinteistön kautta, on välitysliikkeen verrattava kulkuyhteyden maastossa olevaa sijaintia toimituskarttaan merkittyyn sijaintiin. Mikäli nämä poikkeavat toisistaan, on asian merkitys selvitettävä toimeksiantajalle ja ostajalle. Välitysliikkeen on myös selvitettävä, perustuuko oikeus kulkuyhteyteen rasitteeseen vai johonkin sopimukseen tai suostumukseen.

Jos kulkuyhteys kiinteistölle on järjestetty yksityistielain mukaisen yksityistien kautta, on tällöin selvitettävä tien käyttöön liittyvät rajoitukset ja maksut.

6.5.2.22 Kunnan etuosto-oikeus

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.

6.5.2.23 Valtion etuosto-oikeus

Valtiolla voi olla oikeus lunastaa myyty kiinteistö (laki valtion etuosto-oikeudesta eräillä alueilla). Välitysliikkeen tulee selvittää sekä toimeksiantajalle että ostajalle valtion etuosto-oikeuden sisältö ja sen merkitys. Katso tarkemmin ohjeen luvusta 8.1. Jos välitysliikkeen tietoon tulee, että kiinteistö sijaitsee valtion etuosto-oikeusalueella, tulee myyntiesitteessä mainita, että kiinteistöön kohdistuu valtion etuosto-oikeus. Katso tarkemmin ohjeen luvusta 7.3.1. Ostotarjouksessa ja kauppakirjassa on oltava maininta valtion etuosto-oikeudesta.

6.5.2.24 EU- ja ETA-alueen ulkopuolisia koskeva lupamenettely

EU- ja ETA-alueen ulkopuolisten ostajien kiinteistökauppoihin on hankittava lupa puolustusministeriöltä (laki eräiden kiinteistöhankintojen luvanvaraisuudesta). Välitysliikkeen tulee selvittää ostajalle lupamenettelyn sisältö ja sen merkitys, mikäli lupatarve on olemassa. Ostotarjouksessa ja kauppakirjassa on oltava maininta lupamenettelystä, mikäli luvan tarve on olemassa. Katso tarkemmin ohjeen luvusta 8.1.

6.5.2.25 Lisätietoja antavat tahot

Katselmuksen, myyjän haastattelun ja asiakirjojen hankkimisen lisäksi välitysliikkeen on tarvittaessa oltava yhteydessä seuraaviin tahoihin:

- kunnan rakennusvalvontaviranomainen
- Maanmittauslaitos
- metsänhoitoyhdistys
- Digi- ja väestötietovirasto (DVV)
- kaupparekisteriviranomainen (kaupparekisteriotteen taikka yhtiöjärjestyksen hankkimiseksi)
- ulosottoviranomainen
- pankki (vakuusasiat)
- sähkölaitos (liittymän hinta tms.)
- asianomaisen kunnan viranomainen (tietoja palveluista, vesi- ja viemäröinti- sekä kaavoitusasiat)

6.5.3 Vuokraoikeuden rakennuksineen asiakirjat ja selvitykset

Mikäli kaupankohteena on vuokraoikeus ja sillä sijaitseva rakennus, välitysliikkeen tulee edellä kerrottujen kiinteistöä koskevien selvitysten lisäksi hankkia kaupan kohdetta koskeva vuokrasopimus, todistus vuokraoikeuden kirjaamisesta ja rasitustodistus sekä kiinteistöstä että vuokraoikeudesta.

Välitysliikkeen tulee erityisesti kiinnittää huomiota vuokrasopimuksen päättymiseen ja siihen, millä ehdoilla se päättyy. Välitysliikkeen tulee myös tarkistaa vuokrasopimuksesta, onko siinä kuntien asuntoalueen maanvuokrasopimusmalleissa yleisesti käyttämää ehtoa uuden vuokralaisen erääntyneisiin vuokriin kohdistuvasta maksuvelvoitteesta. Jos ehto on, välitysliikkeen on tällöin tarkistettava vuokranantajalta, kohdistuuko vuokraoikeuteen maksamattomia vuokraeriä.

Välitysliikkeen tulee huomioida myös se, että kunnan käyttämissä maanvuokrasopimuksissa voi olla ehto, jossa uudelle vuokralaiselle on asetettu velvollisuus ilmoittaa vuokraoikeuden siirrosta vuokranantajalle tietyssä määräajassa siitä, kun siirto on tapahtunut. Mikäli vuokrasopimuksessa on tällainen ehto, välitysliikkeen tulee kertoa ostajalle ilmoitusvelvollisuudesta.

6.5.4 Kuntoselvitykset

Välitysliikkeen tulee tiedustella toimeksiantajalta, onko kohteesta joskus tehty kuntoon liittyviä selvityksiä. Jos tällaisia on tehty, välitysliikkeen pitää pyytää kaikki tehdyt raportit ja tutustua niihin. Jos raporttien perusteella on tehty korjauksia, tulee välitysliikkeen pyytää selvitys korjausten tekoajasta, laajuudesta ja tekijästä. Mikäli tietoa tehdyistä korjauksista ei saada, tulee asiasta kertoa toimeksiantajalle ja ostajalle.

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). Jos välitysliike antaa toimeksiantajalle kuntotarkastuksia suorittavien yritysten yhteystietoja, tulee välitysliikkeen antaa mahdollisuuksien mukaan useamman päteväksi arvioimansa elinkeinonharjoittajan yhteystiedot. Jos välitysliike saa suosittelemaltaan kuntotarkastusyritykseltä vinkkipalkkion tai muun korvauksen, tulee tästä kertoa toimeksiantajalle.

Välitysliikkeen on tunnettava muun muassa seuraavat rakennuksen kuntoa selvittävät menetelmät ja termit:

- Kuntoarvio on rakennuksen rakenteellisen kunnon tutkimus, joka perustuu silmämääräiseen havainnointiin rakenteita rikkomatta.
- Kuntotutkimus on kuntoarviota tarkempi tutkimus, jossa perehdytään jonkin rakennuksen osan kuntoon rakenteita rikkovien tai muiden silmämääräistä tarkempien menetelmien avulla.
- Asuntokaupan kuntotarkastus on pääasiassa aistinvaraisilla havainnoilla rakennetta rikkomattomin menetelmin tehty rakennusteknisen kunnon arviointi. Apuvälineenä käytetään teknisiä mittalaitteita. Asuntokaupan kuntotarkastuksen sisältö, suoritustapa ja raportointi on määritelty kuluttajan näkökulmasta tilaajan ohjeessa sekä suoritusohjeessa.
- Kosteuskartoitus on tutkimus, jossa tutkitaan mahdollisen yksittäisen vaurion tai ongelman syytä ja laajuutta mittaamalla rakenteiden kosteutta pintamittauksin rakenteita rikkomatta.

Välitysliikkeen edustajan on mahdollisuuksien mukaan oltava paikalla kuntotarkastuksessa (tai muussa selvityksessä) ja tutustuttava raporttiin huolellisesti. Raportissa ilmenevät kauppaan vaikuttavat seikat on huomioitava esitettä ja kauppakirjaa laadittaessa.

Välitysliikkeen on kiinnitettävä myyjän huomiota siihen, että kuntoselvitys ei poista myyjän vastuuta kaikista vioista ja ostajan huomiota siihen, että kuntoselvitys ei poista ostajan tarkastusvelvollisuutta.

6.5.5 Asbestikartoitus

Välitysliikkeen on huomioitava ns. asbestilainsäädännön vaikutukset talon omistajan ja taloyhtiön osakkaan remontteihin. Jos myytävän kohteen isännöitsijäntodistuksen mukainen valmistumisvuosi tai kiinteistöjen osalta lopputarkastus on hyväksytty ennen vuotta 1994, välitysliikkeen tulee tiedustella toimeksiantajaltaan, onko asbestikartoitusta tehty. Asiaa voi tarvittaessa taloyhtiöissä tiedustella vielä isännöitsijältä. Mikäli kartoitusta ei ole tehty, voidaan huoneiston esitteeseen kirjata esimerkiksi, että kohde on valmistunut ennen vuotta 1994 eikä asbestikartoitusta ole tehty. Kiinteistön esitteessä kirjaus voi olla esimerkiksi, että rakennus on rakennettu tai hyväksytty loppukatselmuksessa ennen vuotta 1994 eikä asbestikartoitusta ole tehty. Mikäli kartoitus on tehty, pitää välitysliikkeen pyytää kartoitusraportti. Tällöin esitteeseen voidaan merkitä, että asbestikartoitus on tehty ja raportin saa välitysliikkeeltä. Kartoitusraportti on annettava ostajalle ennen ostopäätöksen tekemistä.

6.5.6 Valokuvaaminen ja videokuvaaminen

Valokuvaaminen ja videokuvaaminen asunnossa sekä valokuvien ja videoiden käyttäminen kohdemarkkinoinnissa edellyttää aina sopimista asunnon asukkaiden kanssa.
Mikäli asunto on vuokrattu, välitysliikkeen tulee sopia sen valokuvaamisesta ja videokuvaamisesta sekä valokuvien ja videoiden käyttämisestä vuokralaisen kanssa. Valokuvaamisesta on syytä sopia vuokralaisen kanssa hyvissä ajoin ennakkoon. Näin vuokralainen pääsee itse vaikuttamaan siihen, mitä tavaroita valokuvissa näkyy ja millaisessa kunnossa huoneisto on sitä kuvattaessa. Asuttua asuntoa ei saa kuvata sillä tavoin, että vuokralaisen henkilökohtaiset tavarat ovat näkyvissä, ellei vuokralainen anna siihen lupaa. Vuokralainen ei kuitenkaan sen enempää asunnon näyttämisestä tai kuvaamisesta sovittaessa saa kohtuuttomasti hankaloittaa huoneistoon pääsyä.

Dronella tai vastaavalla kuvattaessa on noudatettava voimassa olevaa sääntelyä ja ohjeita (katso www.droneinfo.fi).

Välitysliikkeen on huomioitava, ettei kuvissa tai videoissa saa näkyä tunnistettavia ihmisiä, ellei heiltä ole saatu suostumusta.

6.6 Erityinen selonottovelvollisuus

Erityinen selonottovelvollisuus syntyy, jos välitysliikkeellä on sille asetettu ammattitaito ja huolellisuusvaatimus huomioon ottaen, aihetta epäillä saatujen tietojen paikkansapitävyyttä. Selonottaminen saattaa tulla aiheelliseksi esimerkiksi, jos eri asiakirjoissa kohteesta esitetyt tiedot ovat ristiriitaisia tai jos asiakirjat ovat vanhoja. Välitysliikkeellä on oikeus luottaa esimerkiksi isännöitsijäntodistuksesta saamiinsa tietoihin, jollei sillä ei ole erityisiä syitä epäillä saatujen tietojen paikkansa pitävyyttä. Erityiseen selonottovelvollisuuteen liittyy keskeisesti saatujen tietojen vertaileminen ja mahdollisten ristiriitaisuuksien etsiminen.

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.

6.7 Tiedon oikaiseminen

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

7. KOHTEEN MARKKINOINTI

7.1 Yleistä markkinoinnista

Välitysliikkeen tulee kohdetta markkinoidessaan huolehtia siitä, että ilmoituksesta ilmenee ja kohteen esitteessä mainitaan ainakin asuntomarkkinointiasetuksessa määritellyt vähimmäistiedot. Asetuksen edellyttämä ilmoituksen pakollinen tietosisältö on paljon suppeampi kuin esitteen. Kaikkia esitteelle kirjattavia tietoja ei myöskään ole syytä tai tarkoituksenmukaista kirjata ilmoitukseen. Esittelyssä on lisäksi oltava ostajien nähtävillä asuntomarkkinointiasetuksessa ja välityslaissa määritellyt asiakirjat ja muu selvitys. Välitysliikkeen tulee myös selittää ostajalle asiakirjoista ilmenevien keskeisten tietojen merkitys.

7.1.1 Harhaanjohtava markkinointi

Välitysliikkeen tulee markkinoinnissaan huomioida myös kuluttajansuojalain säännökset. Kuluttajansuojalain mukaan markkinoinnissa ei saa antaa totuudenvastaisia tai harhaanjohtavia tietoja, jos tiedot ovat omiaan johtamaan siihen, että kuluttaja tekee ostopäätöksen, jota hän ei ilman annettuja tietoja olisi tehnyt. Markkinoinnin voidaan katsoa olevan virheellistä ja harhaanjohtavaa esimerkiksi

- Jos välitysliike ilmoittaa asuinpinta-alan suurempana kuin kohteen todellinen asuintilojen pinta-ala on.
- Jos välitysliike korostaakseen kiinteistöllä sijaitsevan asuinrakennuksen kokonaispinta-alaa ilmoittaa asunnon myynti-ilmoituksen otsikossa vain kokonaispinta-ala. Samoin se, että otsikossa ilmoitetun kiinteistöllä sijaitsevan asuinrakennuksen asuinpinta-alan lisäksi ilmoitettuun kokonaispinta-alaan (esimerkiksi ”Asuinpinta-ala 110 m2 / Kokonaispinta-ala 235 m2”) on laskettu mukaan ko. kiinteistöllä sijaitsevien muiden (erillisten) rakennusten kokonaispinta-aloja (esimerkiksi kiinteistöllä sijaitseva erillinen talousrakennus, venevaja, puuliiteri, jätekatos).
- Jos markkinoinnissa ilmoitetut rakennuksen ja/tai rakennuksen huoneiden/tilojen käyttötarkoitukset eivät vastaa rakennuslupa/rakentamislupa-asiakirjoissa määriteltyjä ko. tilojen käyttötarkoituksia.
- 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.

7.1.2 Uudiskohteiden verkkomarkkinointi

Uudiskohteiden markkinoinnissa on teknisten mahdollisuuksien mukaan huomioitava Kilpailu- ja kuluttajaviraston linjaus uudisasuntojen erkkomarkkinoinnista
https://www.kkv.fi/kuluttaja-asiat/tietoa-ja-ohjeita-yrityksille/kuluttaja-asiamiehen-ohjeistukset/uudisasuntojen-verkkomarkkinointi/.

7.1.3 Kaupan kohteena maapohja ja urakkasopimus

Tilanteissa, joissa kaupan kohteena on kiinteistön maapohja ja ostaja on velvollinen solmimaan urakkasopimuksen asuinrakennuksen rakentamisesta myydylle maapohjalle, markkinoinnissa tulee selkeästi tuoda ilmi kohteen luonne ja sen toteuttamisen edellyttämä sopimuskokonaisuus (esim. kiinteistön määräosan kauppa ja urakkasopimus). Kohteesta ei saa ilmoittaa vain kokonaishintaa, vaan maapohjan hinta ja urakkasopimuksen kokonaisurakkahinta tulee ilmoittaa erikseen. Markkinoinnissa tulee myös ilmoittaa kohteen arvioitu valmistumisaika.

Kun kaupan kohteena on maapohja ja urakkasopimus, ostajalle tulee korostaa, että hänestä tulee rakentamislain tarkoittama rakennushankkeeseen ryhtyvä. Lisäksi ostajalle tulee selvittää hänen asemansa ja vastuunsa suhteessa urakoitsijaan. Urakoitsija voi olla joko maapohjan myyjä tai ulkopuolinen taho. Ostajalle on syytä suositella ammattimaisen valvojan hankkimista.

Jos kohde on ostajan silmin rinnastettavissa asunto-osakeyhtiömuotoiseen rakentamiseen (esim. paritalo), tulee ostajalle tehdä selväksi, että kyse ei ole asunto-osakeyhtiömuotoisesta rakentamisesta ja että asuntokauppalain säännökset eivät koske kyseistä kauppaa. Lisäksi tällöin tulee ostajalle selvittää, että kohteen kunnossapito- ja korjausvastuu poikkeaa asunto-osakeyhtiömuotoisen rakennuksen vastuista.

Tällaisia kohteita myytäessä välitysliikkeen velvollisuutena on huolehtia siitä, että urakkasopimuksen ehdot ovat kuluttajan edun mukaiset. Mikäli näin ei ole, saattaa välitysliike joutua asiasta vastuuseen.

7.2 Ilmoittelu

Ilmoittelulla tarkoitetaan muun muassa internet-ilmoittelua, sosiaalisessa mediassa tapahtuvaa kohteen tietojen antamista, lehti-ilmoittelua, toimiston ikkunailmoittelua sekä suoramarkkinointijakelua. Kaikissa ilmoittelumuodoissa on oltava asuntomarkkinointiasetuksessa määritellyt vähimmäistiedot. Verkkomarkkinoinnissa riittävää on, että tarkemmat asetuksen mukaiset tiedot löytyvät helposti yhden linkin takaa.

Mikäli ilmoittelussa esitetään kohteesta valokuvia, tulee niiden lähtökohtaisesti olla otettu kyseisestä kohteesta. Mikäli näin ei ole, tulee tämä tuoda selkeästi ja nimenomaisesti ilmi ilmoittelussa.

Hyvän välitystavan 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.

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

> Ennakkomarkkinoinnin-käsitteellä tarkoitetaan asuntokauppalaissa suunnitteilla tai rakenteilla olevan asuinhuoneiston tarjoamista kuluttajan varattavaksi sellaisin ehdoin, että tarjoaminen ei kuulu 2 luvun soveltamisalaan.

Välitysliikkeet ovat harjoittaneet ennakkomarkkinoinnin lisäksi tietyn tyyppistä ”tulossa myyntiin” -markkinointia. ”Tulossa myyntiin” -ilmoittelu ja markkinointi kohdistuu useimmiten käytettyihin asuntoihin. Kuitenkin, jos kohde ei ole asuntokauppalain mukaisessa ennakkomarkkinoinnissa, sovelletaan kohteen markkinointiin asuntomarkkinointiasetuksen vaatimuksia täysimääräisesti. Näin ollen välitysliikkeen tulee selvittää kohteen kaikki tiedot ennen markkinoinnin aloittamista.

Yksittäisen asunnon ”tulossa myyntiin” -ilmoittelu on myytävän asunnon markkinointia, johon sovelletaan asuntomarkkinointiasetusta. Esimerkiksi käytetyn asunnon kohdalla kohteen tiedot ovat lähtökohtaisesti mahdollista selvittää, jolloin tällaista kohdetta ei voida markkinoida vastoin asuntomarkkinointiasetuksen edellyttämiä tietoja. Välitysliikkeen tulee selvittää asuntomarkkinointiasetuksen edellyttämät tiedot voidakseen markkinoida asuntoa, ellei kyse ei ole asuntokauppalain tarkoittamasta ennakkomarkkinoinnista ja tiedot eivät ole vielä tosiasiallisesti saatavilla. Tällöinkin asuntomarkkinointiasetuksen mukaisista tiedoista tulee markkinoinnissa antaa ne tiedot, jotka tosiasiassa ovat kyseisen markkinoinnin vaiheessa olemassa.

Asuntomarkkinointiasetusta ei voida jättää soveltamatta sillä perusteella, että välitysliike ei ole selvittänyt kohdetta, vaikka se sinänsä olisi ollut mahdollista.

Myyty-, varattu- ja muiden vastaavien merkintöjen käyttämisestä markkinoinnissa on kerrottu luvussa 2.4.1.

7.3 Esite

7.3.1 Esitteen tiedot

Esittelyssä on oltava nähtävänä asuntomarkkinointiasetuksessa määritellyt vähimmäistiedot ja muut olennaiset tiedot sisältävä esite. Esite on erittäin tärkeä tietolähde asunnon ostoa suunnittelevalle.

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. Mikäli ostajalla on mahdollisuus saada kohteen myyntiesite internet-sivulta, välitysliikkeen on kiinnitettävä huomiota siihen, että esite sisältää samat tiedot kuin paperimuotoinen esite.

Lentomelun johdosta asunto saattaa poiketa olennaisesti siitä, mitä kuluttajalla on kohtuudella aihetta olettaa. Välitysliikkeen tulee selvittää ja ilmoittaa myyntiesitteessä asunnon sijaintipaikan mukainen kaavaan merkitty lentomeluvyöhyke. Kuluttajalle tulee selvittää myös meluvyöhykkeen merkitys, esimerkiksi meluvyöhykkeestä johtuvat ko. rakennuspaikalle asetetut vaatimukset koskien talotyyppiä sekä rakennuksen materiaaleja, suuntauksia ja ikkunoita. Meluvyöhyke voi olla syytä ilmoittaa myös alueen käyttöä tai luovutusta koskevana rajoituksena, jos lentomeluvyöhykkeellä ei sallita enää uutta asutusta. Lisätietoa lentomelumittauksista ja lentomelukarttoja saa esimerkiksi Finavian internet-sivuilta. Kuntien/kaupunkien karttapalveluista löytyy myös usein lentoliikennemelun leviämiskarttoja.

Välitysliikkeen on myöskin tarvittaessa syytä selvittää www.ymparisto.fi -sivustolta, onko kohde tulvariskialueella.

Jos välitysliikkeen tietoon tulee, että kiinteistö sijaitsee valtion etuosto-oikeusalueella, tulee myyntiesitteessä mainita, että kiinteistöön kohdistuu valtion etuosto-oikeus. Kiinteistön myyntiesitteessä tulee olla tieto valtion etuosto-oikeudesta myös ainakin siinä tilanteessa, kun välitysliikkeellä on

syytä epäillä, että kiinteistö saattaa sijaita valtion etuosto-oikeusalueella eikä kiinteistön omistaja ole varmistanut asiaa Maanmittauslaitokselta. Kiinteistön mahdollista sijaintia valtion etuosto-oikeusalueella voi tiedustella vain kiinteistön omistaja (ei välitysliike).

Jos myytävässä rakennuksessa ei ole tehty lopputarkastusta hyväksytysti, tulee tästä asiasta sekä rakennuksen keskeneräisyydestä mainita myyntiesitteessä. Niin sanottu käyttöönottotarkastus (osittainen lopputarkastus) ei tee rakennuksesta valmista.

Mikäli välityskohteen tiedot muuttuvat välitystoimeksiannon hoitamisen aikana, tulee välitysliikkeen laatia uusi esite.

7.3.2 Esitteen antaminen tiedoksi toimeksiantajalle

Esite tulee ennen markkinoinnin aloittamista toimittaa tiedoksi (esimerkiksi sähköpostilla) toimeksiantajalle mahdollisia kommentteja varten. Mikäli välitysliike laatii uuden esitteen, tulee uusi esite toimittaa tiedoksi toimeksiantajalle. Välitysliikkeen tulee huomioida, ettei esitteen tiedoksianto toimeksiantajalle eikä toimeksiantajan nimenomainen ilmoitus esitteen hyväksymisestäkään siirrä välitysliikkeen vastuuta esitteen virheellisistä tiedoista toimeksiantajalle. Välitysliike ei kuitenkaan vastaa toimeksiantajan antamista sellaisista virheellisistä tiedoista, joita välitysliikkeen ei tarvitse tarkistaa.

7.4 Esittely

Esittelyllä tarkoitetaan tilaisuutta, jossa asunnosta kiinnostunut pyytää lisätietoja kohteesta. Tämä voi tapahtua välitysliikkeen toimitiloissa tai välityskohteessa.

7.4.1 Esittelyssä nähtävillä olevat asiakirjat

Asunto-osakkeen esittelyssä on asuntomarkkinointiasetuksen mukaan oltava nähtävillä paperisena tai sähköisesti seuraavat asiakirjat:

- yhtiöjärjestys taikka osuuskunnan tai asumisoikeusyhdistyksen säännöt,
- yhtiön tilinpäätösasiakirjat (katso edellä luku 6.5.1.7),
- suunnitteilla tai rakenteilla olevan asunnon rakennustapaseloste,
- asunnon pohjapiirros (katso edellä luku 6.5.1.11),
- jos asunnon hallintaan saanti edellyttää kauppakirjan lisäksi muita sopimuksia, malli näistä sopimuksista,
- energiatodistus aina kun sellainen on saatavilla.

Asuntomarkkinointiasetus ei edellytä isännöitsijäntodistuksen nähtävillä oloa esittelyssä. Välitysliike ei saa automaattisesti antaa isännöitsijäntodistusta liitteineen esittelyssä kaikille kävijöille, vaan ainoastaan ostotarjouksen tekemistä harkitseville. Sama koskee näiden antamista sähköpostitse.

Asuntomarkkinointiasetus ei edellytä osakeluettelon tai sen otteen taikka osakehuoneistotulosteen nähtävillä oloa esittelyssä. Välitysliike ei saa automaattisesti antaa asiakirjaa esittelyssä kaikille kävijöille, vaan ainoastaan ostotarjouksen tekemistä harkitseville. Sama koskee tulosteen antamista sähköpostitse. Jos kohteesta on osakeluettelo-otteen sijasta hankittu koko osakeluettelo, tarjouksen tekemistä harkitsevalle esitetään vain tarjouksen kohteena olevaa osakeryhmää koskeva omistajatieto. Muita yhtiön osakeryhmiä koskevat tiedot tulee peittää tai poistaa tarjouksen tekemistä harkitsevalle annettavasta asiakirjasta.

Kiinteistön esittelyssä on asuntomarkkinointiasetuksen mukaan oltava nähtävillä paperisena tai sähköisesti seuraavat asiakirjat:

- kartta ja selvitys myytävän alueen rajoista,
- maa-alueen vuokrasopimus (jos kohteena rakennus vuokramaalla),
- suunnitteilla tai rakenteilla olevan rakennuksen kalusteita, varusteita ja pinnoitteita koskeva seloste,
- asumiskäyttöön myytävän rakennuksen pohjapiirros (katso edellä luku 6.5.2.7),
- energiatodistus aina kun sellainen on saatavilla.
- Asuntomarkkinointiasetus ei edellytä lainhuutotodistuksen, rasitustodistuksen tai kiinteistörekisteriotteen nähtävillä oloa esittelyssä. Välitysliike ei saa automaattisesti antaa lainhuutotodistusta tai rasitustodistusta esittelyssä kaikille kävijöille, vaan ainoastaan ostotarjouksen tekemistä harkitseville. Sama koskee niiden antamista sähköpostitse.

Välitysliikkeen on ammattitaitonsa ja kokemuksensa perusteella arvioitava, onko kohteen asiakirjoja pyytävä henkilö siinä määrin harkitsemassa tarjouksen tekoa, että hänelle voidaan toimittaa hänen pyytämänsä asiakirja. On mahdollista, että henkilö harkitsee tarjouksen tekemistä, vaikka hän ei ole vielä tutustunut kohteeseen paikan päällä. Henkilöä saatetaan myös pitää tarjouksen tekemistä harkitsevana, vaikkei hänen kanssaan ole vielä käyty varsinaisia ostoneuvotteluita. Selvää kuitenkin on, että esimerkiksi myyntikohteesta kiinnostuneen asiakkaan portaalien kautta lähettämä pelkkä vakiomuotoinen yhteydenotto-/lisätietopyyntö ei vielä osoita henkilön harkitsevan tarjouksen tekemistä, eikä edellä mainittuja asiakirjoja tule lähettää asiakkaalle pelkästään tällaisen yhteydenoton perusteella. Jos esimerkiksi välitysliikkeen edustaja soittaa asiakkaalle, joka on lähestynyt välitysliikettä tällaisella portaalin ”Olen kiinnostunut kohteesta/Haluan lisätietoja kohteesta” -viestillä, ja keskustelussa ilmenee, että henkilö on harkitsemassa ostotarjouksen tekoa, voidaan hänelle asiakirjat toimittaa, jos hän niitä pyytää. Pyytämättä asiakirjoja ei välitysliikkeen tule kuitenkaan koskaan toimittaa.

7.4.2 Esittelyn järjestämisessä huomioitavaa

Välitysliikkeen valvontavelvollisuus

Välitysliikkeen on huolehdittava esittelyssä olevan kohteen valvonnasta siten, ettei asunnossa rikota mitään tai ettei sieltä varasteta mitään. Välitysliike on vastuussa toimeksiantajalle sekä asunnon mahdolliselle vuokralaiselle, mikäli se laiminlyö valvontavelvollisuutensa.

Valvontavelvollisuutensa perusteella välitysliikkeellä on oikeus kerätä esittelyssä käyvien henkilöiden nimet ja yhteystiedot (puhelinnumero ja sähköpostiosoite). Jos välitysliike kerää edellä tarkoitettuja henkilötietoja, välitysliikkeen on tiedotettava asiakkaita kerättävien tietojen käsittelystä (tiedottaminen voi tapahtua esim. esittämällä välitysliikkeen tietosuojaseloste tietojen keräämisen yhteydessä tai toimittamalla esittelyyn tuleville tietosuojaseloste etukäteen sähköpostitse). Välitysliikkeen on määriteltävä ko. henkilötietojen säilytysaika omassa tietosuojaselosteessaan.

Kohteessa olevat kotieläimet

Välitysliikkeen tulee sopia toimeksiantajan kanssa siitä, missä toimeksiantajan kotieläimet ovat esittelyn ajan.

Muiden tilojen esittely (kellari, ullakko tms.)

Yleisesittelyssä ei ole tarpeen esitellä kellaria tms. tilaa ilman erityistä syytä. Ostajalle on kuitenkin tarjottava mahdollisuus tutustua tällaisiin tiloihin ennen ostopäätöksen tekemistä.

Kohteen rajojen näyttäminen / ns. luonnolliset rajat

Jos myytävän kohteen rajat poikkeavat luonnollisista rajoista, välitysliikkeen on näytettävä rajojen sijainti. Jos esimerkiksi piha-aluetta rajaava orapihlaja-aita ei sijaitse myytävän kohteen rajalla, on välitysliikkeen kiinnitettävä toimeksiantajan ja ostajan huomiota asiaan.

Vuokrattu kohde

Mikäli myyntitoimeksiannon kohteena oleva asunto on vuokrattuna, esittelystä tulee sopia etukäteen vuokralaisen kanssa sen mukaisesti, mitä hyvästä vuokratavasta annettu ohje[1] edellyttää. Mikäli vuokralainen kieltäytyy päästämästä vuokranantajan valtuuttamaa välitysliikkeen edustajaa huoneistoon sen esittelemiseksi, voi välitysliike kehottaa toimeksiantajaa esimerkiksi pyytämään virka-apua poliisilta huoneistoon pääsemiseksi.

7.4.3 Kaupasta päättäminen tutustumatta kohteeseen paikan päällä

Ostajan tulisi ehdottomasti aina tutustua kohteeseen paikan päällä ennen tarjouksen tekemistä. Ostotarjouksen ja/tai kaupan tekeminen pelkästään esimerkiksi valokuvien tai videoesittelyn perusteella ei ole missään tapauksessa suositeltavaa. Mikäli ostaja kuitenkin ehdottomasti haluaa tehdä tarjouksen ja/tai tehdä kaupan käymättä kohteessa paikan päällä, tulee välitysliikkeen kertoa sekä ostajalle että toimeksiantajalle menettelyyn liittyvistä merkittävistä riskeistä. Ostotarjoukseen ja kauppakirjaan tulee lisätä maininta siitä, että ostaja on halunnut tehdä tarjouksen pelkkien valokuvien, videoesittelyn tms. perusteella ilman ennakkotarkastusta eli käymättä kohteessa paikan päällä.

8. OSTONEUVOTTELUVAIHE

8.1 Tiedonantovelvollisuus ostajalle

8.1.1 Yleistä tiedonantovelvollisuudesta ostajalle

Välitysliikkeen on välityskohdetta tarjotessaan annettava ostajalle kaikki ne tiedot, jotka saattavat vaikuttaa kaupasta päättämiseen. Kaikki tiedot ja asiakirjat on annettava ennen ostotarjouksen tekemistä. Välitysliikkeen on muun muassa huolehdittava, että ostaja on saanut edellä kerrotun mukaisen esitteen.

Jos uusia kaupan kannalta vaikutuksellisia tietoja annetaan ostotarjouksen tekemisen jälkeen, ostotarjouksen tekijällä saattaa olla mahdollisuus vetäytyä tekemästään tarjouksesta ilman seuraamuksia.

Pääsääntöisesti välitysliike ei saa peittää mitään tarjouksen tekemistä harkitsevalle esitettävää asiakirjaa miltään osin. Jos asiakirja kuitenkin sisältää ostopäätöksen tekemisen kannalta tarpeettomia henkilötietoja, tulee välitysliikkeen peittää asiakirjasta ko. henkilötiedot. Tällöin välitysliikkeen tulee kuitenkin antaa ko. asiakirjat vielä peittelemättöminä tarjouksen tultua hyväksytyksi kuitenkin viimeistään kaupanteossa (katso kuitenkin poikkeus perukirjan osalta luku 8.1.3.2). Jos kohteesta on osakeluettelo-otteen sijasta hankittu koko osakeluettelo, tarjouksen tekemistä harkitsevalle esitetään vain tarjouksen kohteena olevaa osakeryhmää koskeva omistajatieto. Muita yhtiön osakeryhmiä koskevat tiedot tulee peittää tai poistaa tarjouksen tekemistä harkitsevalle annettavasta asiakirjasta.

1 RAKLI ry, Suomen Vuokranantajat ry, Vuokralaiset VKL ry, Suomen Kiinteistönvälittäjät ry, Kuluttajaliitto ry, Suomen Kiinteistöliitto ry, Asukasliitto ry, Isännöintiliitto ry, Kiinteistönvälitysalan Keskusliitto ry ja Kohtuuhintaisen vuokra-asumisen edistäjät KOVA ry ovat laatineet yhteistyössä ohjeistuksen hyvästä vuokratavasta asuinhuoneistojen vuokraamisessa. Ohje on luettavissa kokonaisuudessaan KVKL:n internetsivuilta www.kiinteistonvalitysala.fi.

8.1.2 Muuta huomioitavaa tiedonantovelvollisuudesta ostajalle

Tapauskohtaisesti voi olla myös muita kuin edellä mainittuja tietoja, joista ostajalle tulee kertoa ennen ostopäätöksen tekemistä:

8.1.2.1 Myyjän maksukyvyttömyys

Myyjän maksukyvyttömyys voi vaikuttaa ostajan mahdollisuuteen saada välityskohteen virheen perusteella myyjältä hinnanalennusta tai toteuttaa kaupan purku. Tämän vuoksi välitysliikkeen on kerrottava ostajalle tiedossaan olevasta myyjän maksukyvyttömyydestä, esimerkiksi tuomioistuinvelkajärjestelystä. Jos välitysliikkeellä on toimeksiannon hoitamisen yhteydessä esille tulleiden seikkojen perusteella syytä epäillä myyjän maksukyvyttömyyttä, välitysliikkeen tulee pyytää ulosottoviranomaiselta myyjää koskeva todistus ulosottorekisteristä. Mikäli selvityksessä saadaan tieto myyjän maksukyvyttömyydestä, asiasta on kerrottava ostajalle.

8.1.2.2 Muutoin välitysliikkeen tietoon tulleet seikat

Mikäli välitettävä kohde on aikaisemminkin ollut toimeksiannon kohteena, on kaikki aiemman välitystoimeksiannon/aiempien välitystoimeksiantojen aikana saadut ostopäätökseen vaikuttavat tiedot annettava ostajalle. Vastaavasti mikäli välitysliike on saanut yhtä toimeksiantoa koskien tietoa, jolla voi olla vaikutusta toiseen toimeksiantoon, on tieto annettava ostajalle.

8.1.2.3 Monimutkaiset oikeudelliset ja tekniset kysymykset

Jos välityskohteeseen liittyy monimutkaisia oikeudellisia kysymyksiä (esimerkiksi yhtiöjärjestyksen epäselväksi jääneet määräykset, katso 5.2.1) tai erityisosaamista vaativia rakennusteknisiä ongelmia, on riittävää, että välitysliike tuo asian esille ja kehottaa ostajaa kääntymään niiltä osin asiantuntijan puoleen, jolloin tämä voi itse asiantuntijan avustuksella hankkia tarvittavan selvityksen.

8.1.2.4 Isännöitsijäntodistuksen puutteellisuus ja rakennusten kuntoon liittyvät seikat

Mikäli kaupan kohteena olevasta asuinhuoneistosta ei saada isännöitsijäntodistusta koskevan asetuksen edellyttämiä tietoja sisältävää isännöitsijäntodistusta liitteineen, on välitysliikkeen kiinnitettävä ostajan huomiota yhtiön rakennusten ikään ja tehtyihin peruskorjauksiin (julkisivu, putkisaneeraus, katon uusiminen jne.) sekä siihen, että kunnossapitotarpeista ei ole tarkempaa tietoa.

8.1.2.5 Valtion etuosto-oikeus kiinteistön kaupassa

Kiinteistöjen osalta välitysliikkeen on kerrottava ostajalle valtion etuosto-oikeutta eräillä alueilla koskevasta laista. Etuosto-oikeudella tarkoitetaan valtion oikeutta lunastaa myyty kiinteistö, määräosa kiinteistöstä tai määräala. Valtiolla on etuosto-oikeus vain sellaisiin kiinteistöihin, jotka sijaitsevat tai joiden osa sijaitsee 1) maakunta-, yleis- tai asemakaavassa Puolustusvoimien tai Rajavartiolaitoksen tarpeisiin osoitetuilla alueilla tai enintään 1000 metrin etäisyydellä niistä, 2) enintään 1000 metrin etäisyydellä viestiasemista, tutka-asemista, lentopaikoista tai satamista, jotka palvelevat Puolustusvoimien tai Rajavartiolaitoksen vesi- tai ilmailuliikennettä, ja 3) enintään 1000 metrin etäisyydellä muista Puolustusvoimien tai Rajavartiolaitoksen käytössä olevista kiinteistöistä, jotka edellyttävät suoja-aluetta. Kiinteistön omistaja, ei siis välitysliike, voi tiedustella kiinteistönsä mahdollista sijaintia valtion etuosto-oikeusalueella Maanmittauslaitokselta. Katso edeltä ohjeen luvusta 7.3.1 valtion etuosto-oikeuden mainitsemisesta myyntiesitteessä.

Kiinteistön omistaja (myyjä) voi halutessaan ennen kiinteistön luovutusta pyytää puolustusministeriöltä ennakkotiedon siitä, aikooko valtio käyttää etuosto-oikeutta. Ennakkotiedon pyytämisestä peritään maksu, eikä valtiolla ole velvollisuutta antaa pyydettyä ennakkotietoa. Huomattava on kuitenkin, että tämä ei lisää välitysliikkeenvelvollisuuksia eikä ennakkotietoa edellytetä siihen, että

kiinteistö voitaisiin myydä tai muutoinkaan luovuttaa edelleen. Ostotarjouksessa ja kauppakirjassa on oltava maininta valtion etuosto-oikeudesta.

8.1.2.6 Lupa kiinteistön hankintaan

Kiinteistöjen osalta välitysliikkeen on huomioitava, että EU- ja ETA-alueen ulkopuolisten henkilöiden ja yhteisöjen on saatava puolustusministeriön lupa kiinteistön hankintaan Suomessa. Lupa voidaan myöntää ennen luovutusta tai sen jälkeen, ja lupaa on haettava ennen luovutusta tai 2 kuukauden kuluessa kaupanteosta. Jos lupaa ei ole haettu asetetussa määräajassa, luovutuksensaajan on luovutettava kiinteistö kuuden kuukauden kuluessa siitä, kun lupahakemus olisi tullut tehdä. Jos lupaa ei myönnetä, luovutuksensaajan on luovutettava kiinteistö kuuden kuukauden kuluessa päätöksen lainvoimaisuudesta. Jos kiinteistöä ei ole luovutettu eteenpäin tai luovutusta purettu säädetyssä ajassa, puolustusministeriön on määrättävä kiinteistö myytäväksi ulosottokaaren mukaisessa menettelyssä. Ostotarjouksessa ja kauppakirjassa on oltava maininta lupamenettelystä, mikäli luvan tarve on olemassa.

8.1.2.7 Muita tietoja

Ostajalle tulee kertoa kaupasta menevästä varainsiirtoverosta.

Jos välitysliike saa välitystehtävää hoitaessaan tiedon kaupan kohteeseen liittyvistä asumista objektiivisesti arvioiden oleellisesti haittaavista häiriötekijöistä, välitysliikkeen on kerrottava niistä ostajalle.

Jos kohteessa tapahtuneesta kuolemantapauksesta ei ole aiheutunut vahinkoa kohteelle, kuolemantapauksesta ei tarvitse kertoa ostajalle.

8.1.3 Erityispiirteitä asiakirjojen antamisesta ja esittämisestä

8.1.3.1 Kuntoon liittyvät selvitykset

Kohteesta jo laaditut kuntoon liittyvät selvitykset on toimitettava ostajalle ennen ostotarjouksen tekemistä. Välitysliikkeen tulee kiinnittää huomiota siihen, millainen kuntoon liittyvä selvitys kohteessa on tehty – onko kyse asuntokaupan kuntotarkastuksesta laadittujen ohjeiden mukaan tehdystä tarkastuksesta vai jostain muunlaisesta kohteen kuntoa selvittävästä tutkimuksesta. Välitysliikkeen tulee lisäksi painottaa, että ostaja tutustuu huolellisesti tarkastuksesta laadittuun raporttiin.

8.1.3.2 Perukirja liitteineen

Jos myyjänä on kuolinpesä, eikä kuolinpesän osakkaille ole myönnetty selvennyslainhuutoa kaupan kohteena olevaan kiinteistöön/selvennyskirjausta tai sähköistä omistajamerkintää huoneistotietojärjestelmässä kaupan kohteena olevaan osakkeeseen (katso tarkemmin edellä luvusta 5.3.2.), on ostajalle ennen ostotarjouksen tekemistä annettava mahdollisuus tutustua perukirjaan sekä mahdollisiin sukuselvityksiin ja virkatodistuksiin. Perukirjaa liitteineen ei tule lähettää ostajalle sähköpostitse, eikä tälle tule muutoinkaan antaa asiakirjoista omaa kappaletta. Riittävänä voidaan pitää esimerkiksi sitä, että ostajalle varataan tilaisuus tutustua asiakirjoihin välitysliikkeen toimistolla. Välitysliikkeen tulee peittää perukirjassa ja sen liitteissä olevat henkilötunnukset. Ostajalle esitettävästä perukirjasta saa olla peitettynä kuolinpesän muuta varallisuutta kuin kaupan kohdetta koskevat tiedot. Jos perukirjaa halutaan peitellä varallisuustietojen osalta, tulee toimeksiantajan tehdä peittely. Jos ostaja poikkeuksellisesti tarvitsee perukirjan liitteineen lainhuudon hakemista, kirjaamista tai omistuksen sähköistä rekisteröintiä varten (esimerkiksi tilanteessa, jossa pankki ei hae lainhuutoa ostajan puolesta), tulee nämä toimittaa hänelle peittelemättömänä tarjouksen tultua hyväksytyksi kuitenkin viimeistään kaupanteossa.

8.1.3.3 Huoneenvuokrasopimus

Kun kohdetta myydään vuokrattuna, tulee välitysliikkeen antaa ostajalle tieto vuokrasopimuksen sisällöstä niiden seikkojen osalta, joista ostajan on hyvä varmistua ennen sopimuksen päättämistä, kuten vuokran määrästä, noudatettavasta irtisanomisajasta ja yleensäkin sopimuksen asianmukaisuudesta, sekä esimerkiksi mahdollisista vuokrasuhteeseen liittyvistä ongelmista.

Koska vuokrasopimus sisältää nykyisen vuokralaisen henkilötietoja (esimerkiksi nimi, henkilötunnus, sähköpostiosoite ja puhelinnumero), on itse vuokrasopimuksen näyttäminen ostajalle ilman vuokralaisen nimenomaista suostumusta sallittua vain varsinaisen ostotarjouksen tekemisen yhteydessä. Vuokralaisen henkilötietoja sisältävää vuokrasopimusta ei siis saa näyttää eikä antaa muutoinkaan tutustuttavaksi kohteesta kiinnostuneelle, mutta ostotarjouksen tekemistä vasta pohtivalle henkilölle esimerkiksi esittelyn yhteydessä, jos nykyinen vuokralainen ei ole antanut nimenomaista suostumustaan henkilötietojensa välittämiseen ko. tarkoitusta varten. Koska välitysliikkeen tulee kuitenkin antaa vuokrasopimuksen sisältöä koskevat tiedot ostajalle jo neuvotteluvaiheessa, mutta vuokralaisen henkilötietoja ei saa vielä tässä vaiheessa antaa, voidaan tiedonantovelvollisuus täyttää esittämällä ostajalle vuokrasopimus, josta on peitetty vuokralaisen, vuokranantajan ja muiden mahdollisesti asiakirjasta ilmenevien henkilötiedot (esim. nimi, henkilötunnus, sähköpostiosoite, puhelinnumero).

8.2 Tiedonantovelvollisuus myyjälle

Välitysliikkeen tulee kertoa myyjälle kaikista toimeksiannon hoitamisen aikana esiin tulleista seikoista, joilla voi olla merkitystä kaupan ehtojen kannalta.

Välitysliikkeen on tarvittaessa kerrottava esimerkiksi mahdollisuudesta rajoittaa myyjän virhevastuuta yksilöityjen salaisten vikojen tai puutteiden osalta. Pätevien vastuunrajoitusehtojen laatiminen on yleensä vaativaa ja ehtojen laatiminen edellyttää useimmiten juridista sekä rakennusteknistä erityisosaamista ja ymmärrystä. Tämän vuoksi välitysliikkeen on useimmiten tarpeen suositella asiakasta kääntymään esimerkiksi juristin tai muun ko. aihealueeseen erikoistuneen asiantuntijan puoleen ehtojen laatimiseksi.

Silloin kun vastuunrajoitusehtojen laatiminen annetaan ulkopuolisen asiantuntijan tehtäväksi, on tästä nimenomaisesti sovittava toimeksiantosopimuksessa. Myös vastuunrajoitusehtojen laatimisen kustannuksista on tarvittaessa sovittava toimeksiantajan kanssa jo toimeksiantosopimusta solmittaessa. Myyjää on huomautettava siitä, että vastuunrajoitusehdon sisällyttäminen kauppakirjaan tulee huomioida jo tarjousvaiheessa, minkä vuoksi vastuunrajoitusehtojen tulee olla käytettävissä jo ennen tarjouksen antamista. Myyjä ei voi yksipuolisesti edellyttää ehdon kirjaamista kauppakirjaan enää tarjouksen/vastatarjouksen tultua hyväksytyksi, jollei sitä ole tarjoukseen kirjattu.

Myyjälle on kerrottava myös, mikäli välitysliike saa toimeksiantosopimuksen voimassa ollessa perustellun aiheen epäillä, ettei ostaja kykene maksamaan kauppahintaa.

Välitysliikkeen on kerrottava myyjälle viimeistään ostotarjousvaiheessa EU- ja ETA-alueen ulkopuolisia koskevasta lupamenettelystä, mikäli luvan tarve on olemassa. Lisäksi ostotarjouksessa tulee olla maininta lupamenettelystä, mikäli luvan tarve on olemassa. Katso tarkemmin edeltä luvusta 8.1.

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.

Mikäli kauppa tehdään välitysliikkeen omaan tai sen palveluksessa olevan lukuun, kohdetta tulee olla markkinoitu mediassa julkisesti ennen ostotarjouksen tekemistä. Kohteessa tulee lähtökohtaisesti pitää ainakin yksi julkinen esittely, ellei toimeksiantajan kanssa ole toisin sovittu. Mikäli kauppa tehdään välitysliikkeen omaan tai sen palveluksessa olevan lukuun, välitysliikkeellä ei ole oikeutta välityspalkkioon. Hyvän välitystavan mukaista ei ole sellaisesta järjestelystä sopiminen, että toimeksiantajan vastapuoli maksaa välityspalkkion toimeksiantajan puolesta tai että myyntitoimeksiannossa myyjän saama kauppahinta on välityspalkkion verran pienempi. Vaikka välitysliikkeellä ei edellä kerrotulla tavalla ole oikeutta välityspalkkioon, voi välitysliikkeellä kuitenkin olla oikeus veloittaa toimeksiantosopimuksessa alun perin mahdollisesti sovitut, välityspalkkion lisäksi toimeksiantajalta veloitettavat kustannukset.

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

Välitysliikkeen tulee kertoa myyjälle tai ostajalle, jos välitysliikkeellä tai sen palveluksessa olevalla on asiassa erityinen etu valvottavanaan. Välitysliikkeellä on erityinen etu valvottavanaan esimerkiksi silloin, kun toimeksiantaja tai toimeksiantajan vastapuoli kuuluu välitysliikkeen palveluksessa olevan henkilön lähipiiriin. Lähipiiriin katsotaan kuuluvaksi välitysliikkeen palveluksessa olevien henkilöiden aviopuoliso, avopuoliso, rekisteröidyssä parisuhteessa oleva henkilö, sisarus, sisar- tai velipuoli sekä etenevässä (lapset, lapsenlapset jne.) tai takenevassa (vanhemmat, isovanhemmat) sukulaisuussuhteessa olevat henkilöt.

Välitysliikkeellä on erityinen etu valvottavanaan myös silloin, kun toimeksiantajana tai toimeksiantajan vastapuolena on välitysliikkeen palveluksessa olevaan nähden muulla tavoin läheinen henkilö (tapauskohtaisesti esim. hyvät ystävät) taikka taloudellisesti riippuvainen henkilö. 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.

Välitysliikkeen on merkittävä selkeästi ostotarjoukseen, että kaupan tai sopimuksen toimeksiantajalle tai tämän vastapuolelle on ilmoitettu, että liikkeellä tai sen palveluksessa olevalla on kaupassa erityinen etu valvottavanaan.

8.4 Tiedon oikaiseminen

Jos välitysliike myöhemmin havaitsee markkinoinnissa annetun tiedon olevan virheellistä, on tieto oikaistava välittömästi. Oikaisemisen tulee tapahtua selkeästi. Välitysliikkeellä tulee olla näyttö tiedon oikaisemisesta.

8.5 Epävarma tieto

Jollei tiedon oikeellisuuden varmistaminen ilman kohtuutonta vaivaa ole mahdollista, välitysliikkeen on joka tapauksessa selkeästi ilmoitettava ostajalle esiin tulleista seikoista ja siitä, että tietoa ei ole voitu tarkistaa ja että tieto on epävarma.

9. TARJOUSMENETTELY

9.1 Yleistä tarjousmenettelystä

Välityslain mukaan välitysliikkeen on huolehdittava, että käsirahallisista ostotarjouksista ja ostotarjouksista, joissa sitoudutaan vakiokorvauksen suorittamiseen, laaditaan asiakirja. Hyvä välitystapa edellyttää kuitenkin, 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.

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.

Ennen ostotarjouksen tekemistä tarjouksentekijöille esitetyt asiakirjat on perusteltua yksilöidä ostotarjouksessa esimerkiksi päivämäärän avulla. Asiakirjojen yksilöinnillä ehkäistään mahdollisia erimielisyyksiä toimeksiantajan ja ostajan välillä. Yksilöinnillä parannetaan myös välitysliikkeen oikeusturvaa liittyen muuan muassa siihen, että tällä on ollut ajantasaiset asiakirjat koko välitystehtävän suorittamisen ajan.

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

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. Välitysliikkeen ei esimerkiksi tarvitse ottaa vastaan sellaista tarjousta, joka on merkittävästi huonompi kuin aiempi, joko hylätty tai vielä avoinna oleva tarjous.

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 sovitun 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).

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 syntymisestä sekä muutoinkin käsirahan ja vakiokorvauksen merkityksestä ja mikä merkitys on sillä, jos tarjoukseen ei ole sisällytetty kumpaakaan. Katso käsirahan ja vakiokorvauksen velkomisesta luku 11.

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.

Välitysliikkeen tulee esittää kaikki vastaanotetut tarjoukset toimeksiantajalle. Toimeksiantaja tekee aina itse päätöksen siitä, hyväksyykö hän tarjouksen, hylkääkö hän sen vai tekeekö hän vastatarjouksen. Myyjällä on aina harkintavalta, myykö hän asunnon ostotarjouksen tehneelle vai ei siitäkin huolimatta, että ostotarjouksen tekijä olisi valmis maksamaan pyydetyn hinnan sekä sitoutumaan myyjän asettamiin muihin ehtoihin.

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 ostajaehdokas olisi jättämässä hylättyä tarjousta vastaavan tai huonomman tarjouksen.

9.1.1 Asunto-osakkeen ostotarjous

Asunto-osakkeen ostotarjoukseen sovelletaan varallisuusoikeudellisista oikeustoimista annettua lakia (oikeustoimilaki) sopimuksen syntymisestä sekä tarjouksen ja siihen annetun vastauksen sitovuudesta ja oikeusvaikutuksista. Oikeustoimilaki ei edellytä tarjoukselta tai siihen annetavalta vastaukselta mitään määrämuotoa. Hyvä välitystapa kuitenkin edellyttää, että kaikki tehdyt osto- ja vastatarjoukset olennaisine ehtoineen tehdään ja hyväksytään kirjallisesti tai sähköisesti. Asuntokauppalaissa on säännökset ostotarjouksesta, jossa ostotarjouksen tehnyt on tarjouksensa vakuudeksi maksanut myyjälle sovitun rahasumman (käsiraha) sekä ostotarjouksesta, jossa tarjouksen tehnyt on tarjouksensa vakuudeksi sitoutunut ennalta määrätyn korvauksen suorittamiseen sen varalta, että hän vetäytyy kaupasta (vakiokorvaus).

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 välitys-

tapa 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 aiheettomasti sopimuksesta tällaisia kustannuksia ovat myyjälle kaupan valmistelusta aiheutuneet suoranaiset kulut, esim. myyjän välitysliikkeelle toimeksiantosopimuksen perusteella maksama korvaus. Myyjän vetäytyessä aiheettomasti sopimuksesta myyjän on vastaavasti korvattava ostajalle kohtuulliset kustannukset, esim. ostajan kustannuksellaan suorittama kuntotarkastus.

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

9.1.3 Vuokraoikeuden rakennuksineen ostotarjous

Vuokraoikeuden rakennuksineen ostotarjoukseen ei sovelleta maakaaren eikä asuntokauppalain säännöksiä, vaan ainoastaan oikeustoimilakia sopimuksen syntymisestä sekä tarjouksen ja siihen annetun vastauksen sitovuudesta ja oikeusvaikutuksista. Oikeustoimilaki ei edellytä tarjoukselta tai siihen annettavalta vastaukselta mitään määrämuotoa. Hyvä välitystapa kuitenkin edellyttää, että kaikki tehdyt osto- ja vastatarjoukset olennaisine ehtoineen tehdään ja hyväksytään kirjallisesti tai sähköisesti.

9.2 Useat päällekkäiset tarjoukset

9.2.1 Yleistä

Välityslain mukaan vastaanottaessaan ostotarjouksen välityskohteesta saa välitysliike ottaa tarjouksen tekijältä toimeksiantajan lukuun käsirahan, jos tästä on toimeksiantosopimuksessa sovittu. Sen jälkeen, kun välitysliike on vastaanottanut käsirahan, välitysliike ei saa ottaa keneltäkään muulta tarjousta (käsirahallista tai käsirahatonta) tai käsirahaa, ennen kuin tämä käsiraha on palautettu tarjouksen tekijälle tai kun on käynyt selväksi, että käsiraha jää toimeksiantajan hyväksi. Vastaanotettu käsiraha estää näin ollen uusien tarjousten vastaanottamisen. Samoin sellainen ostotarjous, jossa käsiraha käytännön syistä sitoudutaan maksamaan tiettyyn ostotarjouksessa merkittyyn päivään mennessä (esim. viikonloppuna jätetty tarjous), estää uusien tarjousten vastaanottamisen.

Sitä vastoin ostotarjous, jossa käsiraha sitoudutaan suorittamaan vasta tarjouksen tultua hyväksytyksi ei estä päällekkäisten tarjousten vastaanottamista. Myöskään tarjous, jossa sitoudutaan suorittamaan vakiokorvaus sopimuksesta vetäytymisen varalta ei estä päällekkäisten tarjousten vastaanottamista. Tällöin välitysliike voi ottaa vastaan muita tarjouksia siihen saakka, kunnes kohteesta on tarjous hyväksytty. Kun tarjous on hyväksytty, välitysliikkeen tulee lopettaa kohteen markkinointi ja myynti eikä kohteesta saa lähtökohtaisesti vastaanottaa enää muita tarjouksia (katso tarkemmin luvut 9.2.4, 9.2.2.3 ja 9.2.3.3).

Välityslaissa säännellään myös välitysliikkeen menettelystä tilanteessa, jossa välitysliike on vastaanottanut varausmaksun uudiskohteen ennakkomarkkinoinnin yhteydessä. Kun välitysliike on vastaanottanut varausmaksun, liike ei saa ottaa keneltäkään muulta varausmaksua samasta asunnosta ennen kuin aiempi varausmaksu on palautettu varauksen tekijälle. Varausmaksun vastaanottaminen ei kuitenkaan estä välitysliikettä ottamasta vastaan uusia varauksia, joiden

yhteydessä ei makseta varausmaksua. Välitysliike voi näin ollen ottaa päällekkäisiä varauksia ilman varausmaksuja. Välitysliikkeen on tällöin kerrottava varausta tekevälle, kuinka monta varausta asunnosta on tehty.

Välitysliikkeen tulee kertoa toiselle ostajaehdokkaalle, jos kohteesta on voimassa oleva ostotarjous. Välitysliikkeellä ei ole velvollisuutta kertoa aiemman tarjouksen rahamäärää tai muita ehtoja. Välitysliikkeellä on kuitenkin oikeus kertoa em. seikat, jos välitysliike katsoo sen olevan tarkoituksenmukaista. Välitysliikkeellä ei ole oikeutta ilman toimeksiantajan ja ostotarjouksen tekijän suostumusta näyttää aikaisempaa ostotarjousta toiselle ostajaehdokkaalle.

Jos kohteesta on saatu useampia ostotarjouksia, toimeksiantaja päättää, miten tilanteessa menetellään. Toimeksiantaja voi esimerkiksi hyväksyä myöhemmin tehdyn tarjouksen ilman, että aiemman tarjouksen tekijälle annetaan vielä mahdollisuus muuttaa jo tekemänsä tarjouksen ehtoja kuten hintaa. Jos välitysliike on kuitenkin sopinut aiemman tarjouksen tekijän kanssa, että hänelle ilmoitetaan, mikäli muita tarjouksia annetaan, tulee välitysliikkeen toimia sopimansa mukaisesti.

Ostotarjousten keskinäinen paremmuus ei ratkea pelkästään tarjousten rahamäärän perusteella, vaan siihen vaikuttaa myös tarjousten muut ehdot, kuten maksuehdot ja vapautumisajankohta. Pelkästään se, että ostajaehdokas jättää ostotarjouksensa ensimmäisenä tai tekee myyntihintapyynnön (kiinteistö tai vuokraoikeus rakennuksineen) tai velattoman hintapyynnön (asunto-osakkeet) suuruisen ostotarjouksen, ei tuo hänelle etusijaa myöhempiin ostotarjouksen tekijöihin nähden. Välitysliikkeen tulee tarvittaessa selvittää tämä asia tarjouksen tekijälle. Myyjä tekee aina päätöksen siitä, minkä tarjouksen hän hyväksyy. Myyjällä on aina myös oikeus hylätä tarjous, vaikka tarjottu hinta vastaisi myyntihintapyyntöä tai velatonta hintapyyntöä.

9.2.2 Useat päällekkäiset tarjoukset asunto-osakkeen ja vuokraoikeuden kaupassa

9.2.2.1 Useita ostajaehdokkaita, käsirahaton ostotarjous

Kuten aiemmin on todettu, välitysliikkeen on otettava vastaan kaikki toimeksiantajan kannalta järkevät tarjoukset. Välitysliikkeen tulee esittää kaikki vastaanotetut tarjoukset toimeksiantajalle, joka lopulta päättää hyväksytäänkö joku tarjouksista.

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.

9.2.2.2 Käsirahaton ostotarjous saatu, kun tulee uusi tarjous

Välitysliikkeen tulee kertoa toiselle ostajaehdokkaalle, että kohteesta on voimassa oleva ostotarjous. Välitysliikkeellä ei ole velvollisuutta kertoa aiemman tarjouksen rahamäärää tai muita ehtoja. Välitysliikkeellä on kuitenkin oikeus kertoa em. seikat, jos välitysliike katsoo sen olevan tarkoituksenmukaista. Välitysliikkeellä ei ole oikeutta ilman toimeksiantajan ja ostotarjouksen tekijän suostumusta näyttää aikaisempaa ostotarjousta toiselle ostajaehdokkaalle.

Jos uusi ostajaehdokas tämän jälkeen tekee ostotarjouksen, tulee välitysliikkeen tällöin myös kertoa toimeksiantajalle eri menettelyvaihtoehdoista, esimerkiksi mahdollisuudesta menetellä luvussa 9.2.2.1 kerrotulla tavalla.

Hyvän välitystavan vastaista on ”vedättää” ostajaehdokasta kertomalla sellaisista ostotarjouksista, joita ei todellisuudessa ole.

9.2.2.3 Käsirahaton ostotarjous hyväksytty, kun tulee uusi tarjous

Mikäli toimeksiantaja on jo hyväksynyt jonkin ostotarjouksen, ei välitysliike saa jatkaa kohteen markkinointia ja myyntiä eikä lähtökohtaisesti saa ottaa kohteesta vastaan uutta ostotarjousta. Jos kohteesta kuitenkin olisi tulossa uusi ostotarjous, tulee välitysliikkeen kertoa asiasta toimeksiantajalle. Tällöin välitysliikkeen tulee myös kertoa toimeksiantajalle jo tehdyn sitovan sopimuksen merkityksestä sekä sopimuksen rikkomisen seuraamuksista.

Jos ostajaehdokas on tehnyt ehdollisen ostotarjouksen, jonka toimeksiantaja on hyväksynyt, välitysliike ei lähtökohtaisesti saa ottaa vastaan uutta ostotarjousta. Myyjä voi kuitenkin hyväksyä tarjouksen ehdollisena, jättäen itselleen 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 ehdollisen tarjouksen ehdollisesta hyväksymisestä luku 9.2.4.

9.2.2.4 Myyjä tehnyt vastatarjouksen, kun tulee uusi tarjous

Kun myyjä on tehnyt vastatarjouksen ostajalle, osapuolten välillä ei ole vielä syntynyt sitovaa sopimusta vaan ainoastaan myyjää sitova tarjous. Ostaja harkitsee, hyväksyykö hän tehdyn vastatarjouksen. Hyväksymisellä syntyy osapuolia sitova sopimus. Välitysliike ei lähtökohtaisesti saa ottaa vastaan uutta ostotarjousta sinä aikana, kun myyjän tekemä 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.

Kun myyjän vastatarjous on vielä voimassa, kohteen markkinointia voidaan jatkaa ja kohteessa voidaan järjestää esittelyjä. Tällöin kuitenkin korostuu välitysliikkeen velvollisuus kertoa ilmoittaessaan pidettävästä esittelystä, että myyjä on tehnyt vastatarjouksen, jonka voimassa ollessa tarjouksia ei voida ottaa vastaan.

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 luvusta 9.2.4.

9.2.3 Useat päällekkäiset tarjoukset kiinteistön kaupassa

9.2.3.1 Useita ostajaehdokkaita, käsirahaton ostotarjous

Kuten aiemmin on todettu, välitysliikkeen on otettava vastaan kaikki toimeksiantajan kannalta järkevät tarjoukset. Välitysliikkeen tulee esittää kaikki vastaanotetut tarjoukset toimeksiantajalle, joka lopulta päättää hyväksytäänkö joku tarjouksista.

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.

9.2.3.2 Käsirahaton ostotarjous saatu, kun tulee uusi ostotarjous

Välitysliikkeen tulee kertoa toiselle ostajaehdokkaalle, että kohteesta on voimassa oleva ostotarjous. Välitysliikkeellä ei ole velvollisuutta kertoa aiemman tarjouksen rahamäärää tai muita ehtoja. Välitysliikkeellä on kuitenkin oikeus kertoa em. seikat, jos välitysliike katsoo sen olevan tarkoituk-

senmukaista. Välitysliikkeellä ei ole oikeutta ilman toimeksiantajan ja ostotarjouksen tekijän suostumusta näyttää aikaisempaa ostotarjousta toiselle ostajaehdokkaalle.

Jos uusi ostajaehdokas tämän jälkeen tekee ostotarjouksen, tulee välitysliikkeen tällöin myös kertoa toimeksiantajalle eri menettelyvaihtoehdoista, esimerkiksi mahdollisuudesta menetellä edellä luvussa 9.2.3.1 kerrotulla tavalla.

Hyvän välitystavan vastaista on ”vedättää” ostajaehdokasta kertomalla sellaisista ostotarjouksista, joita ei todellisuudessa ole.

9.2.3.3 Käsirahallinen tai käsirahaton ostotarjous hyväksytty, kun tulee uusi tarjous

Mikäli toimeksiantaja on jo hyväksynyt jonkin ostotarjouksen, ei välitysliike saa lähtökohtaisesti ottaa kohteesta 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 ostajaehdokas on tehnyt ehdollisen ostotarjouksen, jonka toimeksiantaja on hyväksynyt, ei välitysliike 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

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.

Kun myyjän vastatarjous on vielä voimassa, kohteen markkinointia voidaan jatkaa ja kohteessa voidaan järjestää esittelyjä. Tällöin kuitenkin korostuu välitysliikkeen velvollisuus kertoa ilmoittaessaan pidettävästä esittelystä, että myyjä on tehnyt vastatarjouksen, jonka voimassa ollessa tarjouksia ei voida ottaa vastaan.

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 luvusta 9.2.4.

9.2.3.5 Tilanteet, joissa on tehty maakaaren määrämuotoinen esisopimus

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

9.2.4 Ehdollisen tarjouksen ehdollinen hyväksyntä

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 kestämään 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.

Ehdollisen tarjouksen sisältämän oman asunnon myyntiehdon ja toisaalta myyjän ehdollisen hyväksynnän tulisi olla voimassa vain lyhyehkön ajan. Välitysliikkeen on tällöin kiinnitettävä huomiota toimeksiantosopimuksen voimassaoloaikaan.

Myyjän tekemään vastatarjoukseen tai tarjouksen tekijän ostotarjoukseen sisällytettävän ehdon muotoiluun on syytä kiinnittää erityistä huomiota ja muotoilla se yksiselitteisesti. Ehdollista hyväksyntää käytettäessä korostuu välitysliikkeen tiedonantovelvollisuus sekä ostotarjouksen tekijälle että myyjälle. Välitysliikkeen tulee selkeästi selvittää erityisesti ostotarjouksen tekijälle, mitä asia konkreettisesti tarkoittaa.

On mahdollista, että ostotarjouksen tekijä on sitouduttuaan myyjän oikeuteen jatkaa kohteen myyntiä hyväksynyt omasta asunnostaan saamansa ostotarjouksen. Jos hän ei haluakaan tehdä kauppaa omasta asunnostaan sovitun mukaisesti sen takia, että hänen tekemänsä tarjouksen kohteena oleva asunto on myyty toiselle, on hän velvollinen maksamaan omasta asunnostaan hyväksymänsä tarjouksen mukaisen mahdollisen sanktion ko. tarjouksen tehneelle. Välitysliikkeen on selvitettävä tämä ostotarjouksen tekijälle.

> Esimerkiksi oman asunnon myyntiehtoisen tarjouksen tehnyt A on hyväksynyt B:n (myyjä) ehdollisen hyväksynnän eli vastatarjouksen, jossa B pidättää itselleen oikeuden jatkaa kohteen markkinointia ja myyntiä sekä hyväksyä muita tarjouksia siihen saakka, kunnes A:n oma asunto on myyty. A myy omaa asuntoaan ja hyväksyy asunnostaan tehdyn tarjouksen, jossa on vakiokorvausehto sopimusrikkomuksen varalle. Tämän A:n omasta asunnosta tehdyn

hyväksytyn tarjouksen jälkeen A saa tiedon, että hänen havittelemansa asunto, josta hän on hyväksynyt myyjän tekemän vastatarjouksen, onkin myyty kolmannelle. A on velvollinen maksamaan oman asuntonsa tarjouksessa sovitun vakiokorvauksen omasta asunnostaan tarjouksen tehneelle, jollei hän (eli A) suostu tekemään omasta asunnostaan kauppaa hyväksymänsä ostotarjouksen mukaisesti.

Ko. tilanteessa välitysliikkeen tulee lisäksi kiinnittää ostotarjouksen tekijän, joka on sitoutunut myyjän oikeuteen jatkaa kohteen myyntiä, huomiota siihen, että hän voi olla velvollinen maksamaan omalle välitysliikkeelleen (jonka kanssa hän on tehnyt toimeksiannon oman asuntonsa myynnistä) välityspalkkion, vaikkei hänen omasta asunnostaan tehdäkään kauppoja.

Välitysliikkeen on kyettävä näyttämään dokumentoidusti, että se on täyttänyt edellä mainitut tiedonantovelvollisuudet.

Välitysliikkeen tulee ilmoittaa välittömästi ostotarjouksen tekijälle, joka on sitoutunut myyjän oikeuteen jatkaa kohteen myyntiä, jos tarjouksen kohteesta on hyväksytty toinen tarjous. Välitysliikkeen on kehotettava 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.

Mikäli myyjä haluaa hyväksyä ehdollisia ostotarjouksia ehdollisesti useampia, korostuu tilanteissa erityisesti ehdon yksiselitteinen muotoilu ja välitysliikkeen tiedonantovelvollisuus sekä ostotarjouksen tekijälle että myyjälle. Välitysliikkeen tulee selkeästi selvittää erityisesti ostotarjouksen tekijälle, mitä asia konkreettisesti tarkoittaa. Menettelyä, jossa myyjä hyväksyy useamman ehdollisen tarjouksen samanaikaisesti ehdollisesti, tulee käyttää vain tapauskohtaisesti ja harkiten.

10. KAUPANTEKO

10.1 Ennen kaupantekoa

10.1.1 Kaupantekoon valmistautuminen

Välitysliikkeen on ennen kaupantekoa varmistettava muun muassa seuraavat asiat:

Kaupantekotavasta ja -ajankohdasta sopiminen

Välitysliikkeen tulee sopia kaupantekotavasta (sähköinen tai fyysinen) ja -ajankohdasta sekä myyjän että ostajan kanssa. Välitysliikkeen tulee kaupantekoajankohdasta sovittaessa huomioida mahdollisen kuntotarkastuksen teettämisen ja siitä laadittavan raportin valmistumisen vaatima aika siten, että raportti on osapuolten käytettävissä riittävän ajoissa ennen kaupantekoa. Jos osakekirja on paperinen, sen toimitusaika tulee erityisesti huomioida (kuinka paljon aikaisemmin osakekirja tulee tilata vakuuspankilta kaupantekotilaisuuteen ja montako päivää osakekirjan saapuminen postitse kestää realistisesti arvioiden).

Välityspalkkiolaskun maksaminen kaupanteon yhteydessä ja välityspalkkiolaskun toimittaminen

Toimeksiantosopimuksessa sovitaan yleensä, että välityspalkkio ja muut mahdolliset toimeksiantajan maksettavaksi tulevat kustannukset erääntyvät maksettaviksi kaupantekotilaisuudessa tai jos kauppa tehdään sähköisessä kaupankäyntijärjestelmässä, kaupanteon yhteydessä. Vakiintuneen käytännön mukaisesti lasku maksetaankin kaupanteon yhteydessä.

Toimeksiantajalla tulee olla mahdollisuus arvioida välityspalkkion ja mahdollisten muiden toimeksiantajalta veloitettavien kustannusten sopimuksenmukaisuutta sekä käyttää ostamansa palvelun reklamaatiotilanteisiin kuuluvaa maksunpidätysoikeuttaan. Jos välityspalkkio ja muut mahdolliset toimeksiantajan maksettavaksi tulevat kustannukset erääntyvät maksettaviksi kaupantekotilaisuudessa tai jos kauppa tehdään sähköisessä kaupankäyntijärjestelmässä, kaupanteon yhteydessä, välitysliikkeen tulee lähettää toimeksiantajalle lasku viimeistään silloin, kun kauppakirjan lopullinen muotoilu on hyväksytty osapuolten välillä. Jos kaupan osapuolilla ei ole kommentteja välitysliikkeen lähettämään kauppakirjaluonnokseen, lasku tulee lähettää erikseen heti kun tämä on selvinnyt. Toimeksiantajan tulee aina saada tieto kulujen yhteismäärästä ennen kaupantekotilaisuutta.

Kaupantekoa varten tarvittavat asiakirjat

Välitysliikkeen tulee kerätä hyvissä ajoin ennen kaupantekoa kaupassa tarvittavat ja ostajalle luovutettavat asiakirjat. Välitysliikkeen on lisäksi tarkistettava ne ja otettava niistä mahdollisesti tarvittavat kopiot.

Välitysliikkeen on toimitettava kohteessa mahdollisesti tehdystä kuntotarkastuksesta laadittu raportti kokonaisuudessaan ostajalle riittävän ajoissa (vähintään 2–3 päivää) ennen kaupantekoajankohtaa. Välitysliikkeen on tutustuttava itsekin kuntotarkastusraporttiin. Jos raportista ilmenee jotakin, mikä on ristiriidassa tiedossa olevien tai tietoon tulleiden seikkojen kanssa, välitysliikkeen on kiinnitettävä sekä toimeksiantajan että ostajan huomiota asiaan ja suositeltava heitä ottamaan yhteyttä raportin laatijaan.

Avaimet ja turvajärjestelmien tunnukset

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.

Vuokrattu kohde

Välitysliikkeen tulee varmistaa, että vuokrasopimus voidaan luovuttaa ja mahdollinen vakuus siirtää ostajalle sovitusti.

10.1.2 Kaupantekoon valmistautuminen asunto-osakkeen kaupassa

Asunto-osakkeen osalta välitysliikkeen on ennen kaupantekoa huomioitava seuraavat asiat:

Isännöitsijäntodistuksessa olevat keskeiset tiedot

Välitysliikkeen on aina pyrittävä hankkimaan kaupantekopäivälle, tai jos kauppa tehdään sähköisessä kaupankäyntijärjestelmässä, sille päivälle, jolloin kaupankäynti käynnistetään kaupankäyntijärjestelmässä, uusi isännöitsijäntodistus tai muuten luotettavasti tarkistettava isännöitsijäntodistuksessa olevien tietojen ajantasaisuus.

Keskeisiä isännöitsijäntodistuksesta tarkistettavia tietoja ovat mm. tieto omistajasta (jos osakeluetteloa ei ole siirretty huoneistotietojärjestelmään), vastikerästeistä, yhtiökokouspäätöksistä ja yllättävistä korjaustarpeista. Isännöitsijäntodistuksesta on tarkistettava myös tieto siitä, onko taloyhtiö siirtänyt osakeluettelonsa huoneistotietojärjestelmään ja osoitetaanko osakkeen omistus sähköisellä omistusmerkinnällä. Ajantasainen tieto yhtiön osakeluettelon ylläpidosta sekä osakkeiden muodosta on kuitenkin suositeltavaa isännöitsijäntodistuksen

lisäksi tarkastaa myös kaupallisten palveluntarjoajien kyselypalvelusta tai Maanmittauslaitoksen asiakaspalvelusta. Mikäli ilmenee, että taloyhtiö on kesken toimeksiannon hoitamisen siirtänyt osakeluettelon huoneistotietojärjestelmään, on välitysliikkeen hankittava osakeluettelo tai sen ote ja tarkistettava siitä, että myyjä on merkitty osakeluetteloon osakkeiden omistajaksi sekä huomioitava asia kaupanteossa (katso tarkemmin luku 10.3.2).

Osakeluettelo tai sen ote

Mikäli yhtiö on siirtänyt osakeluettelonsa huoneistotietojärjestelmään, mutta paperista osakekirjaa ei ole vielä mitätöity, välitysliikkeen tulee hankkia uusi osakeluettelo tai sen ote kaupantekopäivälle, tai jos kauppa tehdään sähköisesti kaupankäyntijärjestelmässä, sille päivälle, jolloin kaupankäynti käynnistetään kaupankäyntijärjestelmässä. Osakeluettelosta tai sen otteesta tulee varmistaa sen keskeisten tietojen ajantasaisuus. Tällaisia tietoja ovat tieto osakeluetteloon merkitystä omistajasta sekä mahdolliset osakeluetteloon merkityt omistajan määräämisvallan rajoitukset.

Osakehuoneistotuloste

Mikäli kohteena olevien osakkeiden omistusoikeus perustuu sähköiseen omistajamerkintään, välitysliikkeen tulee hankkia uusi osakehuoneistotuloste kaupantekopäivälle, tai jos kauppa tehdään sähköisesti kaupankäyntijärjestelmässä, sille päivälle, jolloin kaupankäynti käynnistetään kaupankäyntijärjestelmässä. Osakehuoneistotulosteesta tulee varmistaa sen keskeisten tietojen ajantasaisuus. Keskeisiä tietoja ovat mm. tieto osakkeiden omistajasta, mahdolliset osakeluetteloon merkityt omistajan määräämisvallan rajoitukset sekä tiedot osakkeiden panttauksesta.

Kaupan kohteena olevaan huoneistoon kohdistuva osuus yhtiön lainoista

Välitysliikkeen tulee pyrkiä tarkistamaan yhtiöltä lainaosuuden määrä kaupantekohetkelle tai jos kauppa tehdään sähköisesti kaupankäyntijärjestelmässä, sille päivälle, jolloin kaupankäynti käynnistetään kaupankäyntijärjestelmässä, hankkimalla siitä kirjallinen selvitys. Mikäli tietoa lainaosuudesta ei ole saatavissa tai sitä ei ole tarkoituksenmukaisin kustannuksin hankittavissa, on riittävää, että välitysliike ilmoittaa toimeksiantajalle lainaosuuden määrän mahdollisesta pienentymisestä ja sen määrää koskevan tiedon mahdollisesta epätarkkuudesta. Mikäli kaupan kohteena olevaan huoneistoon kohdistuvan lainaosuuden määrä on esimerkiksi yhtiössä tehtyjen päätösten vuoksi suurentunut välitystehtävän hoitamisen aikana käytössä olleen isännöitsijäntodistuksen mukaisesta tiedosta, tulee välitysliikkeen aina selvittää asia ja huomioida se kauppakirjassa.

Osakekirjan sijainnin varmistaminen

Jos osakekirja on paperinen, välitysliikkeen on hyvissä ajoin ennen kaupantekoa varmistettava, että osakekirja on saatavilla kaupantekotilaisuuteen tai tehtäessä kauppa sähköisesti kaupankäyntijärjestelmässä, että osakekirja on siirrettävissä osapuolten sopimalla tavalla. Osakekirjan tulee olla käytettävissä ja luovutettavissa ostajalle sovittuna ajankohtana siten, että hyväksytyn ostotarjouksen mukainen kauppakirja voidaan allekirjoittaa osapuolten sopimana ajankohtana. Osakekirjan tilaaminen hyvissä ajoin kaupantekotilaisuuteen ja lisäksi sen varmistaminen, että osakekirja myös tosiasiallisesti saapuu ko. tilaisuuteen, kuuluu välitysliikkeen tehtäviin. Välitysliikkeen on syytä pyytää pankilta sähköpostitse vahvistus siitä, että välitysliike on tilannut osakekirjan.

Mikäli kohteena olevien osakkeiden omistusoikeus perustuu sähköiseen omistajamerkintään, on välitysliikkeen huolehdittava siitä, että myyjän suostumus uuden omistajan omis-

tusoikeuden rekisteröimiseksi saadaan Maanmittauslaitoksen hyväksymällä tavalla (katso jäljempänä luku 10.4.2). Mikäli osakehuoneistorekisterin mukaan osakkeisiin kohdistuu panttioikeus, on välitysliikkeen huolehdittava siitä, että pantinhaltijalta on tarvittava sitoumus panttauskirjauksen poistamisesta kauppakirjan ehtojen mukaisesti.

Osakesiirrot

Jos kohteena olevien osakkeiden omistusoikeus perustuu paperiseen osakekirjaan, on välitysliikkeen varmistettava, että osakekirja on siirretty toimeksiantajalle asianmukaisella tavalla tai jos kauppa tehdään sähköisesti kaupankäyntijärjestelmässä, että osakekirja on siirrettävissä ostajalle.

Ratkaisevana on viimeinen siirtomerkintä, jolla osakekirja on siirretty nykyiselle omistajalle (poikkeuksena kuolinpesät). Jos isännöitsijäntodistukseen merkitty omistaja on toimeksiantajana, ennen viimeistä merkintää mahdollisesti puuttuvilla välisaannoilla ei ole merkitystä eikä niitä koskevia siirtomerkintöjä tarvitse jälkikäteen tehdä.

Toimeksiantajan tulee huolehtia mahdollisesti puuttuvien siirtomerkintöjen hankkimisesta. Jos niitä ei kuitenkaan voida saada, se ei välttämättä estä toimeksiantosopimuksen tekemistä eikä myyntiä, jos saannon laillisuus pystytään muulla tavalla riidattomasti osoittamaan.

Mikäli osakeluettelo on siirretty huoneistotietojärjestelmään, mutta paperinen osakekirja on vielä olemassa, välitysliikkeen tulee varmistua osakekirjan siirtomerkintöjen asianmukaisuudesta yllä mainitulla tavalla.

Varainsiirtovero

Asunto-osakkeen luovutuksesta on suoritettava 1,5 % varainsiirtovero. Välitysliikkeen on laskettava oikea varainsiirtoveron määrä. Välitysliikkeen on hyvissä ajoin ennen kaupantekoa selvitettävä ostajakohtainen varainsiirtoveron viitenumero. Jos ulkomaalainen ostaja ei ole Verohallinnon rekisterissä, täytyy ostajan rekisteröityä asiakkaaksi Verohallintoon ennen kauppaa.

10.1.3 Kaupantekoon valmistautuminen kiinteistön kaupassa

Kiinteistön osalta välitysliikkeen on ennen kaupantekoa huomioitava seuraavat asiat:

Lainhuutotodistus, rasitustodistus ja kiinteistörekisteriote

Välitysliikkeen tulee hankkia uusi lainhuutotodistus, rasitustodistus ja kiinteistörekisteriote kaupantekopäivälle tai jos kauppa tehdään sähköisessä kaupankäyntijärjestelmässä, sille päivälle, jolloin kaupankäynti käynnistetään kaupankäyntijärjestelmässä. Lainhuuto- ja rasitustodistuksesta sekä kiinteistörekisteriotteesta tulee varmistaa sen keskeisten tietojen ajantasaisuus. Keskeisiä tietoja ovat mm. tieto omistajasta, kiinteistöön kohdistuvista rasituksista sekä rasitteista ja oikeuksista.

Kaupanvahvistaja

Välitysliikkeen on tilattava kaupanvahvistaja kaupantekotilaisuuteen. Välitysliikkeen on lisäksi muistutettava kaupan osapuolia kaupanvahvistajan palkkiosta ja huolehdittava siitä, että kaupan osapuolet suorittavat palkkion sopimuksensa mukaisesti. Maanmittauslaitoksen Kiinteistövaihdannan palvelussa (KVP) luovutukset tehdään ilman kaupanvahvistajaa.

Maanmittauslaitoksen Kaupanvahvistajan ohjeen (8.7.2024) mukaan kiinteistönvälitysliikkeen yrittäjä on esteellinen vahvistamaan oman yhtiönsä välittämiä kauppoja. Myöskin kiinteistönvälittäjä on esteellinen toimimaan kaupanvahvistajana sen kiinteistön kaupassa, jonka välitykseen hän on osallistunut.

Käyttömaksut

Välitysliikkeen tulee selvittää toimeksiantajalta, kohdistuuko kiinteistöön erääntyneitä käyttömaksuja (esim. vesihuolto, energia, sähkö). Välitysliike saa lähtökohtaisesti luottaa toimeksiantajan ilmoitukseen. Mikäli välitysliikkeellä kuitenkin on toimeksiannon suorittamisen yhteydessä syntynyt aihetta epäillä toimeksiantajan ilmoitusta, tulee välitysliikkeen ennen kaupantekoa tarkistaa kyseiseltä laitokselta, ovatko energia-, sähkö- ja vesimaksut maksettu. Välitysliike voi näin arvioida, onko esim. sähkömittari tarpeen lukea kaupantekopäivälle.

Välitysliikkeen on lisäksi selvitettävä sähköliittymäsopimuksen siirrettävyys, jos liittymä siirretään kaupassa ostajalle.

Panttikirjat

Välitysliikkeen on hyvissä ajoin ennen kaupantekoa varmistettava, että kirjalliset panttikirjat ovat saatavilla kaupantekotilaisuuteen tai että sähköiset panttikirjat ovat siirrettävissä osapuolten sopimalla tavalla ostajalle tai ostajan määräämälle taholle. Panttikirjojen tulee olla käytettävissä ja luovutettavissa tai siirrettävissä ostajalle sovittuna ajankohtana siten, että hyväksytyn ostotarjouksen mukainen kauppakirja voidaan allekirjoittaa osapuolten sopimana ajankohtana. Kirjallisten panttikirjojen hankkiminen kaupantekotilaisuuteen ja sen varmistaminen, että panttikirjat tosiasiallisesti myös saapuvat ko. tilaisuuteen, kuuluu välitysliikkeen tehtäviin. On syytä muistaa, että kirjallisia panttikirjoja ei voi enää antaa velan vakuudeksi.

10.1.4 Kaupantekoon valmistautuminen vuokraoikeus rakennuksineen kaupassa

Vuokraoikeus rakennuksineen osalta välitysliikkeen on ennen kaupantekoa huomioitava seuraavat asiat:

Lainhuutotodistus, rasitustodistus ja kiinteistörekisteriote

Välitysliikkeen tulee hankkia kiinteistöstä uusi lainhuutotodistus sekä kiinteistörekisteriote ja kiinteistöstä sekä vuokraoikeudesta uusi rasitustodistus kaupantekopäivälle tai jos kauppa tehdään sähköisessä kaupankäyntijärjestelmässä, sille päivälle, jolloin kaupankäynti käynnistetään kaupankäyntijärjestelmässä. Myös uuden vuokraoikeustodistuksen hankkiminen saattaa olla tarpeen, jos pankki tällaista edellyttää. Lainhuuto- ja rasitustodistuksista sekä kiinteistörekisteriotteesta tulee varmistaa niiden keskeisten tietojen ajantasaisuus. Keskeisiä tietoja ovat mm. tieto omistajasta, rasitteista ja oikeuksista sekä kiinteistöön ja vuokraoikeuteen kohdistuvista rasituksista.

Maksut

Välitysliikkeen tulee selvittää toimeksiantajalta, kohdistuuko kaupan kohteeseen erääntyneitä maksuja (esim. vuokra, vesihuolto, energia, sähkö, yksityistien tiemaksut). Välitysliike saa lähtökohtaisesti luottaa toimeksiantajan ilmoitukseen. Mikäli välitysliikkeellä kuitenkin on toimeksiannon suorittamisen yhteydessä syntynyt aihetta epäillä toimeksiantajan ilmoitusta, tulee välitysliikkeen ennen kaupantekoa tarkistaa, ovatko vuokra ja muut maksut maksettu. Välitysliike voi näin arvioida, onko esim. sähkömittari tarpeen lukea kaupantekopäivälle.

Välitysliikkeen on lisäksi selvitettävä sähköliittymäsopimuksen siirrettävyys, jos liittymä siirretään kaupassa ostajalle.

Panttikirjat

Välitysliikkeen on hyvissä ajoin ennen kaupantekoa varmistettava, että kirjalliset panttikirjat ovat saatavilla kaupantekotilaisuuteen tai että sähköiset panttikirjat ovat siirrettävissä osapuolten sopimalla tavalla ostajalle tai ostajan määräämälle taholle. Panttikirjojen tulee olla käytettävissä ja luovutettavissa tai siirrettävissä ostajalle sovittuna ajankohtana siten, että hyväksytyn ostotarjouksen mukainen kauppakirja voidaan allekirjoittaa osapuolten sopimana ajankohtana. Kirjallisten panttikirjojen hankkiminen kaupantekotilaisuuteen ja sen varmistaminen, että panttikirjat tosiasiallisesti myös saapuvat ko. tilaisuuteen, kuuluu välitysliikkeen tehtäviin. On syytä muistaa, että kirjallisia panttikirjoja ei voi enää antaa velan vakuudeksi.

10.2 Kauppakirjan laatiminen

Kauppakirjaan on aina kirjattava osapuolten nimet ja henkilötunnukset näiden riittäväksi yksilöimiseksi. Hallintaoikeuden luovuttaminen ja kaupan loppuun vieminen (loppukauppahinnan maksaminen) samoin kuin sopimuksessa mahdollisesti sovitun purkuoikeuden käyttäminen ja reklamaatiot yms. edellyttävät, että kaupan toinen osapuoli saa yhteyden kaupan toiseen osapuoleen. Yleisenä tapana onkin, että kauppakirjaan kirjataan lähtökohtaisesti myös kaupan osapuolten postiosoitteet, puhelinnumerot ja sähköpostiosoitteet. Perustellusta syystä ja vain yksittäistapauksessa esimerkiksi postiosoitteen voi jättää kuitenkin kirjaamatta.

Välitysliikkeen tulee laatia kauppakirja ostotarjouksessa sovittujen ehtojen mukaisesti, elleivät osapuolet sovi toisin. Sovittujen ehtojen tulee olla yleisesti alalla noudatetun käytännön mukaisia.

Kauppakirja on laadittava siten, että se sisältää kaikki osapuolten kannalta olennaiset ehdot. Ehtojen on oltava kohtuullisia ja niiden on kuvattava mahdollisimman selkeästi molempien osapuolten oikeudellista asemaa. Välitysliikkeen on kiinnitettävä tähän erityistä huomiota laatiessaan kaupan vakuusjärjestelyjä koskevia ehtoja.

Sähköisessä asunto- ja kiinteistökaupassa on syytä kiinnittää huomiota omistusoikeuden sekä hallintaoikeuden siirtymistä koskeviin ehtoihin, koska kauppahintaa ei välttämättä makseta samanaikaisesti, kun kauppakirja allekirjoitetaan kaupankäyntijärjestelmässä.

Välitysliikkeen on huolehdittava siitä, että kaupan osapuolet saavat riittävän ajoissa (yleensä vähintään 2–3 päivää) ennen kaupan tekemistä kauppakirjaluonnoksen tarkastettavakseen, jotta heillä on mahdollisuus esittää mahdolliset kommentit, muutosehdotukset ja kysymykset välitysliikkeelle. Riittävänä ei voida pitää sitä, että osapuolet saavat kauppakirjaluonnoksen tarkastettavakseen vasta kauppaa edeltävänä päivänä. Kauppakirjaluonnos on tarvittaessa toimitettava myös molempien osapuolten pankeille. Lisäksi kauppakirjaluonnos tulee tarvittaessa toimittaa ulosottovirano-maiselle. Tämän jälkeen välitysliike laatii lopullisen kauppakirjan.

Jos kiinteistön ostaja tarvitsee eräiden kiinteistönhankintojen luvanvaraisuudesta annetun lain tarkoittamana henkilönä (EU- ja ETA-alueen ulkopuolinen ostaja) puolustusministeriön luvan kiinteistön hankintaan, eikä lupaa ole etukäteen hankittu, tulee asiasta olla maininta kauppakirjassa. Kauppakirjassa tulee lisäksi olla maininta siitä, että mikäli lupa evätään ja kiinteistökauppa on jo vahvistettu, on ostaja velvollinen luovuttamaan kiinteistön kuuden kuukauden kuluessa siitä, kun päätös luvan epäämisestä on saanut lainvoiman.

Kiinteistön kauppakirjassa on oltava maininta myös siitä, että valtiolla on oikeus lunastaa kiinteistö, jos kiinteistön hankkiminen on tarpeen maanpuolustuksen, rajavalvonnan tai rajatur-

vallisuuden varmistamiseksi taikka alueellisen koskemattomuuden valvonnan tai kansallisen turvallisuuden varmistamiseksi.

10.3 Kaupanteko

10.3.1 Yleistä kaupanteosta

Välitysliikkeen on kaupantekotilaisuudessa tai jos kauppa tehdään sähköisesti kaupankäyntijärjestelmässä, ennen kauppakirjan allekirjoittamista käytävä kauppakirjan sisältö kaupan osapuolten kanssa läpi sekä vastattava osapuolten mahdollisiin kysymyksiin. Välitysliikkeen on huolehdittava myös siitä, että kaupan osapuolet saavat omat kappaleensa kauppakirjan liitteinä olevista asiakirjoista. Kun kauppa tehdään perinteisesti, välitysliikkeen on lisäksi tarkistettava, että kauppahinta tai sen sovittu osa maksetaan kaupanteossa sopimuksen mukaisesti.

Välitysliikkeen on kerrottava kaupan osapuolille asunnon hallinnan luovutuksen ja siihen liittyvien velvollisuuksien merkityksestä (esim. kohteen siivous, kellarien tyhjennys, mitä kohteesta ei saa viedä muuton yhteydessä).

10.3.1.1 Välitysliikkeen edustaja valtuutettuna

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 voi kuitenkin rakennusliikkeen valtuuttamana allekirjoittaa RS-kohteen kauppakirjan rakennusliikkeen puolesta.

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

10.3.2 Asunto-osakkeen kaupanteko

Välitysliikkeen tulee huolehtia, että asunto-osakkeen kaupassa osakekirjaan tehdään tarvittavat siirtomerkinnät. Välitysliikkeen on maksuehtokaupoissa huolehdittava siitä, että maksaessaan loppukauppahinnan, ostaja saa osakekirjan haltuunsa hänelle asianmukaisesti siirrettynä. Vastaavalla tavalla toimitaan siinäkin tilanteessa, että taloyhtiön osakeluettelo on siirretty huoneistotietojärjestelmään, mutta paperista osakekirjaa ei ole vielä mitätöity. Mikäli kohteena olevien osakkeiden omistusoikeus perustuu sähköiseen omistajamerkintään, on välitysliikkeen huolehdittava siitä, että myyjä antaa suostumuksensa uuden omistajan eli ostajan omistusoikeuden rekisteröimiseksi Maanmittauslaitoksen hyväksymällä tavalla (katso jäljempänä luku 10.4.2).

Aina silloin kun yhtiön osakeluettelo on huoneistotietojärjestelmässä (siitä riippumatta, perustuuko omistusoikeus paperisen osakekirjan hallintaan vai sähköiseen omistajamerkintään), välitysliikkeen on kehotettava ostajaa hakemaan omistusoikeuden maksullista rekisteröintiä Maanmittauslaitokselta viipymättä kaupanteon jälkeen sekä annettava ohjeet hakemuksen tekemiseksi ja mahdollisen paperisen osakekirjan mitätöimiseksi. Ohjeet voidaan antaa esimerkiksi erillisellä asiakirjalla tai sisällyttää kauppakirjaan. Mikäli osakkeet ovat lainan vakuutena, huolehtii ko. vakuuspankki yleensä edellä tässä kappaleessa kerrotuista toimenpiteistä.

Välitysliikkeen on asunto-osakkeen kaupan yhteydessä varmistettava, että jokainen ostaja suorittaa omalta osaltaan varainsiirtoveron (käytetty asunto). Välitysliike on velvollinen antamaan varainsiirtoveroilmoituksen jokaisen ostajan osalta erikseen kaupanteon yhteydessä. Jos ilmoituksen antaminen ei ole esimerkiksi teknisistä syistä mahdollista kaupantekotilaisuudessa, ilmoitus katsotaan annetuksi kaupanteon yhteydessä, jos se annetaan viivytyksettä esteen poistuttua. Välitysliikkeen on annettava asiakkaalle todistus suoritetusta varainsiirtoverosta.

Jos kysymyksessä on uudiskohde, ja vaikka kaupassa olisi käytetty välitysliikettä, tulee ostajan maksaa varainsiirtovero omatoimisesti kahden kuukauden kuluessa omistusoikeuden siirtymisestä. Ko. tilanteessa ostajan tulee myös samassa ajassa antaa varainsiirtoveroilmoitus. Välitysliikkeen on tällöin huolehdittava siitä, että ostajalle annetaan ohjeet varainsiirtoveron suorittamisesta ja varainsiirtoveroilmoituksen antamisesta Verohallinnolle määräaikoineen sekä tieto määräajan laiminlyönnistä aiheutuvista viivästysseuraamuksista.

Rakentamisvaiheessa tehtyyn kauppaan perustuvat oikeudet ja velvoitteet voidaan siirtää edelleen ennen omistusoikeuden siirtymistä. Siirtosopimuksessa luovutuksensaajana (ostajana) oleva suorittaa veron kahden kuukauden kuluessa omistusoikeuden siirtymisestä. Siirtosopimuksessa luovuttajana (myyjänä) olevan tulee sitä vastoin suorittaa vero omasta rakentamisvaiheessa tekemästään kaupasta kahden kuukauden kuluessa siirtosopimuksen tekemisestä. Välitysliikkeellä ei ole velvollisuutta valvoa veron suorittamista. Välitysliikkeen tulee kuitenkin luovutuksen yhteydessä muistuttaa osapuolia velvollisuudesta suorittaa varainsiirtovero.

Vaikka asunto-osakeyhtiön yhtiöjärjestyksessä on lunastuslauseke, ostajan on maksettava varainsiirtovero kaupanteon yhteydessä, kun kaupat tehdään välitysliikkeenvälityksellä. Jos joku lunastaa osakkeet myöhemmin, alkuperäinen ostaja hakee varainsiirtoveron palautusta jälkikäteen.

10.3.3 Kiinteistön ja vuokraoikeuden rakennuksineen kaupanteko

Kiinteistön ja vuokraoikeuden rakennuksineen kaupassa tulee ostajan suorittaa varainsiirtovero (3 %) omatoimisesti viimeistään lainhuutoa/kirjaamista haettaessa tai jos lainhuutoa/kirjaamista ei ole säädetyssä määräajassa haettu, kuuden kuukauden kuluessa kauppakirjan allekirjoittamisesta. Ostajan tulee myös samassa ajassa antaa varainsiirtoveroilmoitus. Välitysliikkeen ei tarvitse huolehtia siitä, että ostaja suorittaa kaupan kohteena olevasta kiinteistöstä ja vuokraoikeudesta rakennuksineen varainsiirtoveron.

Välitysliikkeen tulee antaa ostajalle ohjeet varainsiirtoveron suorittamisesta ja varainsiirtoveroilmoituksen antamisesta Verohallinnolle määräaikoineen sekä tieto määräajan laiminlyönnistä aiheutuvista viivästysseuraamuksista. Ohjeet voidaan antaa esimerkiksi erillisellä asiakirjalla tai sisällyttää kauppakirjaan.

Lisäksi välitysliikkeen on annettava ostajalle ohjeet lainhuudon hakemisesta määräaikoineen sekä kirjaamisvelvollisuudesta ja kerrottava lainhuudon/kirjaamisen hakemisen laiminlyönnin seuraamuksista, kuten varainsiirtoveron korotuksesta (ellei ostajan pankki ilmoita hoitavansa lainhuudon/kirjaamisen hakemista). Ohjeet voidaan antaa esimerkiksi erillisellä asiakirjalla tai sisällyttää kauppakirjaan.

Jos kiinteistön aikaisempi omistaja tai vuokraoikeuden haltija on laiminlyönyt lainhuudon tai erityisen oikeuden kirjaamisen hakemisen, välitysliikkeen on kerrottava ostajalle hänen velvollisuudestaan suorittaa vero viivästyskorotuksineen (lainhuuto- tai kirjaamishakemuksen tekemistä edeltäneiden 3 vuoden aikana tehtyjen luovutusten osalta).

10.3.3.1 Sähköisten panttikirjojen siirto

Sähköinen panttikirja on sen tahon hallussa, joka on rasitustodistuksella merkitty sähköisen panttikirjan saajaksi. Vain saaja voi siirtää sähköisen panttikirjan toisen saajan nimiin. Siirto toteutetaan kirjallisella siirtositoumuksella, jonka voi antaa myös sähköisenä Maanmittauslaitoksen Kiinteistövaihdannan palvelussa (KVP). Kauppakirjassa tulee yksilöidä kiinteistöön kohdistuvat kiinnitykset ja panttikirjojen tyyppi (sähköinen). Kauppakirjalle tulee kirjata myös sähköisen panttikirjan saajan antama siirtositoumus sekä maininta siitä, kuka vastaa siirtomaksusta.

Alla olevat tilanteet koskevat kauppoja, joissa koko kauppahinta maksetaan kaupanteon yhteydessä. Maksuehtokaupoissa, kun panttikirjat ovat sähköisiä ja kauppa tehdään paperilla, on välitysliikkeensyytä varmistaa, että kaupanvahvistaja tekee sähköisen kiinteistönluovutusilmoituksen välittömästi kaupanteon jälkeen (kaupanvahvistajan ohjeen mukaan kaupanvahvistajan on ilmoitettava luovutuksesta viipymättä, viimeistään kahden päivän kuluessa vahvistamisesta Maanmittauslaitokseen ja kunnalle). Mikäli maksuehtokaupassa ei poikkeuksellisesti sovittaisi vakuusjärjestelyistä, on ostajaa kehottava hakemaan lainhuutoa välittömästi kaupanteon jälkeen.

Jos sähköisen panttikirjan saajaksi on merkitty pankki, tai ostaja tarvitsee panttikirjoja lainan vakuudeksi, on aina etukäteen varmistettava pankin/pankkien edellyttämät käytännöt.

Sähköisten panttikirjojen haltijana on myyjän pankki

Jos sähköiset panttikirjat ovat pankin hallussa (usein lainan vakuutena), myyjän pankin tulee antaa sitoumus sähköisten panttikirjojen siirtämisestä (siirtositoumus). Toisen pankin antama sitoumus sähköisten panttikirjojen siirtämisestä pitäisi riittää ostajan pankille ja ostajalle. Välitysliikkeen on kuitenkin syytä varmistaa ostajan pankin kanta. Kuten todettua, sähköisen panttikirjan haltija eli tässä tilanteessa myyjän pankki siirtää panttikirjan ostajalle tai ostajan pankille.

Sähköisen panttikirjan haltijana on myyjä (tai muu yksityishenkilö) ja kauppa tehdään sähköisesti

Jos sähköiset panttikirjat eivät ole pankin hallussa ja kauppa tehdään sähköisesti, myyjä liittää kauppakirjaan sähköisten panttikirjojen siirtämistä koskevan sähköisen ehdollisen hakemuksen (KVP:ssä sitoumus), jossa todetaan myyjän siirtävän sähköiset panttikirjat ostajan/ostajan pankin nimiin välittömästi, kun kaupan osapuolet ovat allekirjoittaneet kauppakirjan ja kauppahinta on kokonaisuudessaan maksettu sopimuksen mukaan myyjän/myyjän pankin erikseen ilmoittamalle tilille. Ehdollinen hakemus muuttuu sähköisessä kiinteistökaupassa (KVP) automaattisesti sähköisten panttikirjojen siirtämistä ostajan/ostajan pankin nimiin koskevaksi hakemukseksi, kun myyjä ja ostaja ovat allekirjoittaneet kauppakirjan.

Sähköisen panttikirjan haltijana on myyjä (tai muu yksityishenkilö) ja ostaja ei tarvitse sähköisiä panttikirjoja lainan vakuudeksi. Kauppa tehdään paperilla.

Jos sähköiset panttikirjat eivät ole pankin hallussa ja kauppa tehdään paperilla, myyjä siirtää panttikirjat ostajan nimiin sopimuksen mukaisesti. Myyjä voi siirtää kaupantekotilaisuudessa sähköiset panttikirjat sähköisesti KVP:ssä ostajalle. Suositeltavaa on, että sähköiset panttikirjat siirretään ostajan nimiin jo ennen kauppahinnan maksua, mikäli siirtoa ei voida toteuttaa KVP:ssä kauppahinnan maksutilaisuudessa.

Sähköisen panttikirjan haltijana on myyjä (tai muu yksityishenkilö) ja ostaja tarvitsee sähköisiä panttikirjoja lainan vakuudeksi. Kauppa tehdään paperilla.

Jos sähköiset panttikirjat eivät ole pankin hallussa ja kauppa tehdään paperilla, kauppakirjassa sovitaan, että myyjä siirtää sähköiset panttikirjat ostajan pankille viimeistään kauppahinnan maksun yhteydessä. Käytännössä ostajan pankki edellyttää sähköisten panttikirjojen siirtämistä nimiinsä jo ennen kauppahinnan maksua, mikäli siirtoa ei voida toteuttaa KVP:ssä kauppahinnan maksutilaisuudessa. Panttikirjojen siirtämiseen menevä aika on huomioitava kaupanteon ajankohtaa sovittaessa.

10.3.4 Kauppahinnan maksamisesta sopiminen

Käteiskaupassa kauppahinta maksetaan kokonaisuudessaan kaupanteon yhteydessä. Perinteisesti fyysisesti tehdyssä käteiskaupassa kauppahinta maksetaan kaupantekotilaisuudessa ja kuitataan kokonaisuudessaan maksetuksi ja saaduksi kauppakirjan allekirjoituksin. Myös omistusoikeuden sovitaan siirtyvän ostajalle kauppakirjan allekirjoituksin. Sähköisesti tehdyssä käteiskaupassa kauppahinta maksetaan kokonaisuudessaan kaupanteon yhteydessä. Sähköisesti tehdyssä kaupassa kauppa syntyy, kun sekä myyjä että ostaja ovat allekirjoittaneet kauppakirjan kaupankäyntijärjestelmässä.

Esimerkiksi Kiinteistövaihdannan palvelussa sähköisesti tehtävä kiinteistön käteiskauppa (kauppahinnan maksuehto: kauppahinta maksetaan heti, kun ostaja on omalta osaltaan allekirjoittanut sähköisen kauppakirjan kaupankäyntijärjestelmässä ja kauppa on syntynyt) on käteiskauppaa siinä erityisessä merkityksessä, että ostajan tulee maksaa kauppahinta sovitulle tilille kaupan syntymisen yhteydessä (eli heti/samalla, kun sekä myyjä että ostaja ovat allekirjoituksillaan hyväksyneet kauppakirjan kaupankäyntijärjestelmässä ja kauppa on syntynyt) eikä vasta joskus myöhemmin. Kauppakirjassa ei todeta, kuten perinteisessä käteiskaupassa, että omistusoikeus kaupan kohteeseen siirtyy ostajalle kauppakirjan allekirjoituksin. Omistusoikeuden todetaan siirtyvän vasta, kun koko kauppahinta on maksettu (lykkääväehtoinen kauppa). Kauppakirjasta puuttuu maininta siitä, että kauppahinta kuitattaisiin välittömästi saaduksi silloin, kun myyjä on omalta osaltaan allekirjoittanut kauppakirjan palvelussa. Jos ostajalle annetaan kauppahinnan maksuehdossa pidempi maksuaika kuin ”heti, kun ostaja on omalta osaltaan hyväksynyt sähköisen kauppakirjan kaupankäyntijärjestelmässä ja kauppa on syntynyt”, on kysymys maksuehtokaupasta eli varsinaisesta lykkääväehtoisesta kaupasta.

Maksuehtoisessa kaupassa kauppahinnalle annetaan maksuaikaa. Maksuehtokaupoissakin ostajan tulee aina maksaa kuitenkin osa kauppahinnasta kaupan syntymisen yhteydessä. Silloin kun on kyse sähköisestä kaupankäynnistä, kauppahinnan osa tulee maksaa heti/välittömästi, kun kauppa on syntynyt. Osapuolten asemasta, heidän välisestä sopimuksestaan ja järjestelystä riippuu, mikä osa kauppahinnasta kaupan syntymisen yhteydessä maksetaan. Jos tarjouksen tai esisopimuksen vakuudeksi on maksettu käsiraha, lasketaan se osaksi kaupanteossa jo maksettua kauppahintaa.

Perinteisesti fyysisesti tehdyssä maksuehtokaupassa myyjä kuittaa kauppakirjalla vastaanottaneensa ostajan kaupantekotilaisuudessa maksaman osakauppahinnan (Kauppahinnasta kuitataan tämän kauppakirjan allekirjoituksin maksetuksi x,xx euroa, johon sisältyy pp.kk.vvvv käsirahana maksettu x,xx euroa. Loppukauppahinta x,xx euroa maksetaan pp.kk.vvvv mennessä). Jos maksuehtokauppa tehdään sähköisesti siten, että sekä myyjä ja ostaja tai heidän edustajansa eivät ole samanaikaisesti läsnä kauppaa tehtäessä (etäkauppa), ei kauppakirjalla kuitata osakauppahintaa vastaanotetuksi. Kauppakirjalla todetaan, mikä osa kauppahinnasta ostajan tulee maksaa heti, kun tämä on omalta osaltaan hyväksynyt sähköisen kauppakirjan kaupankäyntijärjestelmässä ja kauppa on syntynyt. Jos kuitenkin kiinteistön maksuehtokauppa tehdään Kiinteistövaihdannan palvelussa (poikkeuksellisesti) siten, että sekä myyjä että ostaja tai heidän edustajansa ovat samanaikaisesti läsnä kauppaa tehtäessä, kuittaa myyjä kauppakirjalla vastaanottaneensa ostajan kaupan syntymisen yhteydessä maksaman osakauppahinnan hyväksyessään omalta osaltaan sähköisen kauppakirjan kaupankäyntijärjestelmässä.

Maksuehtokauppakirjassa tulee sopia loppukauppahinnan maksuaikataulusta. Osapuolten välisestä sopimuksesta ja järjestelystä riippuu, kuinka pitkä aika loppukauppahinnan maksamiselle sovitaan.

Maksuehtokauppojen osalta välitysliikkeen tulee huolehtia loppukauppahinnan maksutilaisuuden järjestelyistä sekä siihen liittyvien käytännön menettelyjen sopimisesta. Katso tarkemmin luvusta 10.4.1.

Vakuusjärjestelyt

Vakuusjärjestelyjen asianmukainen hoitaminen on yksi keskeisimmistä asioista kaupassa, jossa ostaja saa kauppahinnalle maksuaikaa. Vakuusjärjestelyissä on kyse toisaalta myyjän kauppahintasaatavan turvaamisesta ja toisaalta ostajan maksaman kauppahintaosuuden (osakauppahinnan) turvaamisesta. Kauppakirja on laadittava siten, että se sisältää kaikki osapuolten kannalta olennaiset ehdot (katso tarkemmin luvusta 10.2). Ehtojen on oltava kohtuullisia ja niiden on kuvattava mahdollisimman selkeästi molempien osapuolten oikeudellista asemaa. Välitysliikkeen on kiinnitettävä tähän erityistä huomiota laatiessaan kaupan vakuusjärjestelyjä koskevia ehtoja.

10.3.5 Muuta huomioitavaa

Kun kauppa tehdään kaikkien osapuolten läsnä ollessa ja jos kohteen hallintaoikeus siirtyy ostajalle kaupanteossa, välitysliikkeen on huolehdittava, että toimeksiantaja luovuttaa avaimet ja mahdolliset turvajärjestelmien tunnukset ja käyttöohjeet ostajalle kaupantekotilaisuudessa. Välitysliikkeen tulee näissä tilanteissa myös huolehtia, että kaikkien osapuolten kauppakirjojen kappaleet tulevat asianmukaisesti allekirjoitetuksi.

Välitysliikkeen tulee huolehtia siitä, että se antaa toimeksiantajalle kuitin välityspalkkion suorittamisesta. Sähköisessä asuntokaupassa toimeksiantaja saa kuitin suoritetusta välityspalkkiosta pankiltaan.

> Jos kohde on vuokrattu, välitysliikkeen tulee muistuttaa toimeksiantajaa siitä, että hän ilmoittaa vuokralaiselle vuokrakohteen myymisestä. Ostajaa tulee muistuttaa siitä, että hän ilmoittaa vuokralaiselle, millä perusteella hänestä on tullut vuokratun kohteen uusi omistaja, yhteystietonsa ja vuokranmaksutilin.

Mahdollisista ostajan tai toimeksiantajan pankin asiakkailtaan veloittamista kaupan tekemiseen liittyvistä kuluista (esim. kaupan tekemisestä konttorissa, lainhuudon tai sähköisen omistajamerkinnän hakemisesta) kertominen kaupan osapuolille on pankin tehtävä.

10.4 Kaupanteon jälkeen

10.4.1 Kaupanteon jälkeiset toimet maksuehtokaupoissa

Maksuehtokauppojen osalta välitysliikkeen tulee huolehtia loppukauppahinnan maksutilaisuuden järjestelyistä sekä siihen liittyvien käytännön menettelyjen sopimisesta. Välitysliikkeen on muun muassa tarvittaessa ohjeistettava ostajaa maksumenettelyn osalta. Samassa yhteydessä välitysliikkeen on tarvittaessa varmistettava asunto-osakkeen osalta osakekirjojen ja kiinteistön osalta kirjallisten panttikirjojen luovutus ostajalle osapuolten sopimien kauppakirjan ehtojen mukaisesti.

10.4.2 Kaupanteon jälkeiset toimet asunto-osakkeen kaupassa

Osakeluetteloa ei ole siirretty huoneistotietojärjestelmään

Osakkaan pyynnöstä on asunto-osakeyhtiön merkittävä hänen saantonsa yhtiön ylläpitämään osakeluetteloon. Uusi omistaja merkitään osakeluetteloon vasta, kun on luotettavasti selvitetty, että omistajaksi itsensä ilmoittava henkilö todella omistaa osakkeet.

Välitysliikkeen tulee toimittaa yhtiölle tarvittavat asiakirjat viipymättä kaupanteon jälkeen osakeluettelomerkinnän tekemistä varten. Osakeluettelomerkintää varten on isännöitsijälle yleensä toimitettava ainakin kopio kauppakirjasta, selvitys varainsiirtoveron maksusta ja kopio osakekirjasta siirtomerkintöineen.

Osakeluettelo siirretty huoneistotietojärjestelmään ja paperinen osakekirja

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.

Sähköinen omistajamerkintä

Silloin kun kohteen omistusoikeus perustuu sähköiseen omistajamerkintään, 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.

Ostaja tarvitsee omistusoikeutensa rekisteröimiseksi osakehuoneistorekisteriin merkityn henkilön (myyjän) suostumuksen. Välitysliikkeen on huolehdittava siitä, että myyjän suostumus uuden omistajan rekisteröintiin on saatu Maanmittauslaitoksen hyväksymällä tavalla. Suostumus osoitetaan siten, että ostajan rekisteröintihakemuksen liitteenä toimitetaan kauppakirjajäljennös tai erillinen, myyjän suostumuksen sisältävä asiakirja, tai siten, että myös myyjä allekirjoittaa ostajan omistusoikeuden rekisteröintiä koskevan hakemuksen taikka sähköisesti. Koska Maanmittauslaitos varmistaa tarvittaessa myyjältä tämän antaman suostumuksen, tulee ostajan rekisteröintihakemuksen mukaan liittää myös myyjän puhelinnumero ja sähköpostiosoite (kuolinpesän osalta pesänilmoittajan yhteystiedot). Mikäli myyjänä on kuolinpesä, on suostumuksen osoittamiseksi lisäksi esitettävä perukirja, sukuselvitys ja mahdollinen jäljennös testamentista tiedoksiantotodistuksineen. Näitä asiakirjoja ei kuitenkaan vaadita, jos pesänselvittäjä tai -jakaja myy kuolinpesään kuuluvan asunto-osakkeen.

10.4.3 Lunastuslauseke

Välitysliikkeen velvollisuudet, kun kaupan kohteeseen kohdistuu lunastusoikeus

Osakeluetteloa ei ole siirretty huoneistotietojärjestelmään

Mikäli kaupan kohteena oleva asunto-osake voidaan yhtiöjärjestyksen mukaan lunastaa, välitysliikkeen on huomioitava, että lunastusoikeus syntyy vasta omistusoikeuden siirryttyä ostajalle.

Välitysliikkeen on huomioitava tämä kaupan ehdoissa. Vaikka lunastusoikeuden syntymisen edellytyksenä ei ole siirtomerkinnän tekeminen osakekirjaan, välitysliikkeen tulee tästä huolimatta aina pyrkiä siihen, että ostajalle tehdään siirtomerkintä (nimisiirto) kaupanteon yhteydessä.

Jotta lunastusaika alkaisi, välitysliikkeellä on velvollisuus ilmoittaa tapahtuneesta luovutuksesta viipymättä asunto-osakeyhtiölle. Käytännössä tämä ilmoitus tehdään useimmiten yhtiön isännöitsijälle toimittamalla hänelle kopio kauppakirjasta. Välitysliikkeen on syytä pyytää kuittaus esimerkiksi sähköpostitse siitä, että tieto tapahtuneesta luovutuksesta on mennyt asunto-osakeyhtiölle ja lisäksi pyytää isännöitsijää ilmoittamaan, milloin lunastusaika päättyy. Lisäksi välitysliikkeen on tiedusteltava lunastusajan kuluttua umpeen, esittikö joku asianmukaisen lunastusvaatimuksen. Mikäli lunastusvaatimus on esitetty, välitysliikkeen tulee lunastushinnan maksamiselle asetetun määräajan umpeuduttua tiedustella, onko lunastushinta maksettu yhtiölle.

Osakeluettelo on huoneistotietojärjestelmässä

Mikäli kaupan kohteena oleva asunto-osake voidaan yhtiöjärjestyksen mukaan lunastaa, välitysliikkeen on huomioitava, että lunastusoikeus syntyy vasta omistusoikeuden siirryttyä ostajalle. Välitysliikkeen on huomioitava tämä kaupan ehdoissa. Jos osakekirja on edelleen paperinen, välitysliikkeen tulee huolehtia siitä, että ostajalle tehdään siirtomerkintä (nimisiirto) kaupanteon yhteydessä.

Lunastusajan alkamisen edellytyksenä on se, että 1) kauppakirja on toimitettu yhtiölle eli käytännössä isännöitsijälle ja että 2) yhtiön hallitus on saanut Maanmittauslaitokselta tiedon (osakehuoneistorekisteristä) osakkeen omistusoikeuden siirtymisestä ostajalle. Lunastusaika alkaa vasta, kun yhtiö on saanut nämä molemmat edellä mainitut tiedot. Selvyyden vuoksi todettakoon, että lunastusaika ei näin ollen yleensä ala heti sinä päivänä, kun välitysliike ilmoittaa kaupasta isännöitsijälle.

Välitysliikkeen on kehotettava ostajaa tekemään omistusoikeuden rekisteröintihakemus Maanmittauslaitokselle viipymättä kaupanteon jälkeen, jotta lunastusaika saataisiin alkamaan mahdollisimman pian. Lisäksi välitysliikkeen tulee toimittaa kauppakirja isännöitsijälle heti kaupanteon jälkeen ja pyytää isännöitsijää ilmoittamaan, milloin lunastusaika alkaa ja päättyy, heti kun nämä ovat selvillä. Lisäksi välitysliikkeen on tiedusteltava lunastusajan kuluttua umpeen, esittikö joku asianmukaisen lunastusvaatimuksen. Mikäli lunastusvaatimus on esitetty, välitysliikkeen tulee lunastushinnan maksamiselle asetetun määräajan umpeuduttua tiedustella, onko lunastushinta maksettu yhtiölle.

Jos kaupan kohteena on asunnon lisäksi omalla osakeryhmällään 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.

Varainsiirtoveron maksaminen

Vaikka kaupan kohteeseen kohdistuu lunastusoikeus, on ostajan maksettava varainsiirtovero kaupanteon yhteydessä, kun kaupat tehdään välitysliikkeen välityksellä. Jos joku lunastaa osakkeet, ostaja hakee varainsiirtoveron palautusta jälkikäteen verottajalta.

Velvollisuudet mahdolliseen lunastajaan nähden

Vaikka kaupan kohteeseen kohdistuu lunastusoikeus, välitysliikkeen tehtävänä on valvoa ainoastaan myyjän ja ostajan etua. Välitysliikkeellä ei ole mitään velvollisuuksia mahdolliseen lunastajaan nähden. Välitysliikkeellä ei esimerkiksi ole velvollisuutta eikä oikeutta esitellä huoneistoa mahdolliselle lunastajalle, kertoa kaupan ehdoista tai antaa kohteen asiakirjoja taikka mitään tietoja kohteesta.

10.4.3.1 Välitysliikkeen velvollisuudet, kun joku käyttää lunastusoikeutta

Kauppahinta maksettu kokonaisuudessaan kaupanteon yhteydessä

Silloin kun kauppahinta on maksettu kokonaisuudessaan kaupanteon yhteydessä, myyjä (toimeksiantaja) ei ole enää osallinen lunastustilanteessa, sillä hän on jo luovuttanut osakekirjan ostajalle tai antanut suostumuksensa ostajan omistuksen rekisteröintiin ja saanut koko kauppahinnan.

Välitysliikkeen tulee lunastustilanteessa valvoa ostajan etua. Välitysliikkeen tulee kertoa ostajalle lunastuksen kulku yleisellä tasolla. Lunastuksen tapahtuessa on yleensä järjestettävä tilaisuus, jossa ovat läsnä ostaja, lunastaja ja isännöitsijä/hallituksen puheenjohtaja sekä mahdollisesti myös pankin edustaja. Välitysliikkeellä ei ole velvollisuutta järjestää lunastustilaisuutta, mutta sen tulee tarpeen vaatiessa toimittaa ostajan yhteystiedot yhtiölle tätä tarkoitusta varten. Jos paperinen osakekirja on ostajan pankin hallussa, lunastustilaisuus on järjestettävä yleensä pankissa. Lunastustilaisuudessa isännöitsijä/hallituksen puheenjohtaja merkitsee osakekirjaan esimerkiksi ”Lunastusmenettelyn johdosta siirtynyt XXX:lle” tai ostaja siirtää osakekirjan lunastajalle ja yhtiö maksaa lunastushinnan ostajalle. Välitysliikkeen on suositeltavaa osallistua lunastustilaisuuteen. Mahdollisen lunastuskirjan laatiminen ei kuulu välitysliikkeen vastuulle.

Mikäli yhtiön osakeluettelo on jo huoneistotietojärjestelmässä, maksaa yhtiö lunastushinnan ostajalle vasta sen jälkeen, kun lunastajan omistus on rekisteröity huoneistotietojärjestelmään. Välitysliikkeen tulee muistuttaa ostajaa siitä, että tämän tulee antaa suostumus lunastajan omistuksen rekisteröintiin. Välitysliikkeen ei tarvitse valvoa, milloin lunastajan saanto kirjataan huoneistotietojärjestelmään ja milloin ostaja saa lunastushinnan. Jotta ostaja osaa itse valvoa oikeuksiensa toteutumista, välitysliikkeen tulee selostaa ostajalle lunastusmenettelyn kulku suostumuksen antamisen jälkeen (eli milloin ostaja voi odottaa saavansa lunastushinnan itselleen).

Maksuehtokauppa

Silloin kun kauppahintaa ei ole maksettu kokonaisuudessaan kaupanteon yhteydessä (ns. maksuehtokauppa), tulee välitysliikkeen valvoa sekä myyjän että ostajan etua lunastustilanteessa. Välitysliikkeen tulee kertoa molemmille osapuolille lunastuksen kulku yleisellä tasolla.

Lunastuksen tapahtuessa on yleensä järjestettävä tilaisuus, jossa ovat läsnä myyjä, ostaja, lunastaja ja isännöitsijä/hallituksen puheenjohtaja sekä mahdollisesti myös pankin edustaja. Välitysliikkeellä ei ole velvollisuutta järjestää lunastustilaisuutta, mutta sen tulee tarpeen vaatiessa toimittaa myyjän ja ostajan yhteystiedot yhtiölle tätä tarkoitusta varten.

Jos paperinen osakekirja on ostajan pankin hallussa, lunastustilaisuus on yleensä järjestettävä pankissa. Jos osakekirja on välitysliikkeen säilytettävänä, lunastustilaisuus voidaan järjestää esim. välitysliikkeessä tai muussa paikassa. Välitysliikkeen tehtävänä on jälkimmäisessä tilanteessa tuoda osakekirja lunastustilaisuuteen. Mahdollisen lunastuskirjan laatiminen ei kuulu välitysliikkeen vastuulle.

Mikäli yhtiön osakeluettelo on jo huoneistotietojärjestelmässä, maksaa yhtiö lunastushinnan osat myyjälle ja ostajalle vasta sen jälkeen, kun lunastajan omistus on rekisteröity huoneistotietojärjestelmään. Tämä edellyttää sitä, että ostaja on antanut rekisteröintiin suostumuksensa. Välitysliikkeen tulee muistuttaa ostajaa siitä, että tämän tulee antaa suostumus lunastajan omistuksen rekisteröintiin. Välitysliikkeen ei tarvitse valvoa, milloin lunastajan saanto kirjataan huoneistotietojärjestelmään ja milloin myyjä ja ostaja saavat lunastushinnan osat. Jotta myyjä ja ostaja osaavat itse valvoa oikeuksiensa toteutumista, välitysliikkeen tulee selostaa näille lunastusmenettelyn kulku ostajan suostumuksen antamisen jälkeen (eli milloin myyjä voi odottaa saavansa lunastushinnasta loppukauppahinnan ja ostaja maksamansa kauppahinnan osan takaisin).

11. TARJOUSTA, KÄSIRAHAA JA KAUPPAA KOSKEVAT RIITATILANTEET

Jos asiakas reklamoi välitysliikkeelle sen toiminnasta tai välitystehtävän hoitamisesta, tulee välitysliikkeen vahvistaa vastaanottaneensa reklamaation sekä vastata siihen asianmukaisesti.

Jos ostaja kääntyy kaupan kohdetta koskevissa virheasioissa välitysliikkeen puoleen, ostajaa on muistutettava siitä, että reklamaatio on aina tehtävä suoraan myyjälle, kirjallisesti, oikeansisältöisenä ja mahdollisimman pian virheen havaitsemisesta. Reklamaatiotilanteissa välitysliike ei toimi kummankaan osapuolen asiamiehenä eikä riidanratkaisijana. Välitysliikkeellä on tällaisessa tilanteessa oikeus pyydettäessä luovuttaa toisen osapuolen yhteystiedot vastapuolelle, jos näitä ei ole kirjattu kauppakirjaan. Tarpeelliset tiedot voi luovuttaa ko. henkilön kiellosta huolimatta.

Mikäli ostajan ja myyjän kesken syntyy riita siitä, onko jommallakummalla osapuolella perusteita vetäytyä kaupasta ilman sanktioita, välitysliike ei voi toimia asiassa kummankaan osapuolen asiamiehenä eikä riidanratkaisijana. Välitysliikkeellä on tällaisessa tilanteessa oikeus pyydettäessä luovuttaa osapuolen yhteystiedot tämän vastapuolelle ja lisäksi henkilötunnus, mikäli se on tarpeen esimerkiksi vaatimusten esittämiseksi oikeudessa. Tarpeelliset tiedot voi luovuttaa ko. henkilön kiellosta huolimatta.

Välitysliikkeen ei tule hoitaa vakiokorvauksen velkomista (eli lähettää laskua) myyjän tai ostajan puolesta lainkaan – ei edes nimenomaisella valtuutuksella. Sama koskee myös käsirahan suuruisen korvauksen velkomista/laskuttamista. Mikäli käsirahan palauttamisesta on riitaa toimeksiantajan ja ostajan välillä, on välitysliikkeellä oikeus ja velvollisuus säilyttää käsiraha asiakasvaratilillään siihen asti, kunnes asia on tuomiolla tai sovinnolla lainvoimaisesti ratkaistu.

Tarvittaessa välitysliikkeen tulee kertoa osapuolille erilaisista riidanratkaisukeinoista (kuluttajariitalautakunta, käräjäoikeus) ja osaan niistä liittyvistä kuluriskeistä. Osapuolten sovinnontekohalua tulee kannustaa, mutta tarvittaessa osapuolia on kehotettava hankkimaan asiantuntevaa apua.

12. OHJEEN PÄIVITYS

Kiinteistönvälitysalan Keskusliiton lakivaliokunta on laatinut ohjeen hyvästä välitystavasta vuonna 2008, jolloin hyvää välitystapaa koskevat asiat koottiin ensimmäistä kertaa yhteen. Hyvää välitystapaa koskevaa ohjetta päivitetään säännöllisesti, jonka vuoksi ohjeen nimessä on päiväys sen mukaisesti, milloin ohje on viimeksi päivitetty.

10.11.2026 julkaistun Hyvän välitystavan ohjeen päivitykseen ovat osallistuneet seuraavat tahot:

Marianne Palo	Lakiasiaintoimisto Palo & Co Oy, puheenjohtaja
Kristian Danielson	Suomen Kiinteistönvälittäjät ry (SKVL)
Tiina Aho	Sp-Koti Oy
Harriet Rydberg	Procopé & Hornborg Asianajotoimisto Oy, Aktia Kiinteistönvälitys Oy:n edustajana
Sanna Suni	Kiinteistömaailma Oy
Taru Vesterberg	OP Pohjola
Panu Koskimäki	Huoneistokeskus Oy
Tuomas Asplund	Bo LKV
Tuomas Viljamaa	Kiinteistönvälitysalan Keskusliitto ry
Heli Yli-Kauppila	Kiinteistönvälitysalan Keskusliitto ry, valiokunnan sihteeri

Copyright © 2026 Kiinteistönvälitysalan Keskusliitto ry