



Kiinteistönvälitysalan Keskusliitto ry.

OHJE HYVÄSTÄ VÄLITYSTAVASTA

5.6.2012

SISÄLLYS

HYVÄ VÄLITYSTAPA	4
1. VÄLITYSLIIKETOIMINNAN HARJOITTAMINEN	4
1.1 YLEISTÄ VÄLITYSLIIKETOIMINNAN HARJOITTAMISESTA.....	4
1.2 VÄLITYSLIIKETOIMINNAN VALVONTA	5
1.3 VÄLITYSLIIKEREKISTERIIN MERKITTÄVÄT TOIMIPAIKAT.....	5
1.3.1 <i>Tulkintaongelmia aiheuttavia rajatapauksia</i>	5
1.3.1.1 Ei välitysliikekisteriin merkittäviä toimipaikkoja	5
1.3.1.2 Välitysliikekisteriin merkittäviä toimipaikkoja	5
1.4 ASIAKASVARAT.....	6
1.5 RAHANPESUN JA TERRORISMIN RAHOITTAMISEN ESTÄMINEN	6
1.6 SALASSAPITOVOLLISUUS	6
2. VÄLITYSPALVELUIDEN MARKKINOINTI	7
2.1 LAINSÄÄDÄNTÖ JA VALVONTA	7
2.2 ”OSTAJAT VALMIINA” -ILMOITTELU	7
2.3 MARKKINOINTI ITSEMYYJILLE	7
2.4 KOTIMYYNTI.....	8
2.5 ETÄMYYNTI.....	8
2.6 MYYTY JA VARATTU MERKINNÄT MARKKINOINNISSA SEKÄ REFERENSSEISTÄ KERTOMINEN	8
2.6.1 <i>Myyty ja varattu merkinnät</i>	8
2.6.2 <i>Referensseistä kertominen markkinoinnissa</i>	10
2.7 VÄLITYSPALVELUN HINNAN ILMOITTAMINEN	10
2.8 ALKAEN HINNAT	11
3. TOIMEKSIANTOSOPIMUS	11
3.1 TOIMEKSIANTOSOPIMUKSEN MUOTO	11
3.2 TOIMEKSIANTOSOPIMUKSEN SISÄLTÖ	12
3.3 TOIMEKSIANTOSOPIMUKSEN KESTO	12
3.4 TOIMEKSIANTOSOPIMUKSEN IRTISANOMINEN.....	13
3.5 TOIMEKSIANTOSOPIMUKSEN PURKAMINEN JA PALKKION ALENTAMINEN	13
3.6 VÄLITYSLIIKKEEN OIKEUS IRTISANOA TAI PURKAA TOIMEKSIANTOSOPIMUS.....	14
3.7 VÄLITYSPALKKIO	14
3.8 JÄLKIPALKKIO	14
3.9 OMAAN LUKUUN TEHDYT KAUPAT JA VÄLITYSPALKKIO.....	15
3.10 TOIMEKSIANTOSOPIMUKSEN TODELLISUUS.....	15
4. VÄLITYSTEHTÄVÄN HOITAMINEN	16
4.1 HUOLELLISUUSVELVOLLISUUS.....	16
4.2 ASIAKKAAN TUNNISTAMINEN	16
4.3 TIEDONANTOVELVOLLISUUS TOIMEKSIANTAJALLE	16
4.3.1 <i>Yleistä tiedonantovelvollisuudesta toimeksiantajalle</i>	16
4.3.2 <i>Hinta-arvio</i>	17
4.3.3 <i>Arvioitu myyntiaika</i>	17
4.3.4 <i>Veroseuraamukset</i>	17
4.3.5 <i>Mahdolliset muut toimeksiantajalle kerrottavat seikat</i>	18
4.3.6 <i>Stailaus</i>	18
4.4 OIKEA MYYJÄ JA TOIMEKSIANTAJA.....	18
4.4.1 <i>Puolison suostumus</i>	19
4.4.2 <i>Kuolinpesä myyjänä</i>	19
4.4.3 <i>Edunvalvonta</i>	20
4.4.4 <i>Edunvalvontavaltuus</i>	20
4.4.5 <i>Myyjän mahdollinen oikeustoimikelvottomuus</i>	20
4.4.6 <i>Yritys tai yhdistys</i>	20
4.5 KOHTEEN AVAINTEN SÄILYTYS.....	20
5. KOHTEEN SELVITTÄMINEN / VÄLITYSLIIKKEEN SELONOTTOVELVOLLISUUS	20
5.1 YLEISTÄ SELONOTTOVELVOLLISUUDESTA	20
5.2 SELONOTTOVELVOLLISUUS KÄYTÄNNÖSSÄ	21
5.3 TOIMEKSIANTAJAN HAASTATTELU - SELOSTUSLIITE	21
5.4 KATSELMUS.....	21
5.5 ASIAKIRJOJEN JA SELVITYSTEN HANKKIMINEN	22
5.5.1 <i>Asunto-osakkeen asiakirjat ja selvitykset</i>	22
5.5.1.1 <i>Isännöitsijäntodistus</i>	22

5.5.1.2	Energiatodistus	23
5.5.1.3	Yhtiöjärjestys	23
5.5.1.4	Viimeinen tilinpäätös (tuloslaskelma, tase ja toimintakertomus)	23
5.5.1.5	Talousarvio	23
5.5.1.6	Pohjapiirros	23
5.5.1.7	PTS tai vastaava kuntoa koskeva selvitys	23
5.5.1.8	Muut sopimukset	24
5.5.1.9	Kaavoitustiedot	24
5.5.1.10	Selvitys osakkeiden mahdollisesta panttauksesta	24
5.5.1.11	Huoneenvuokrasopimus	24
5.5.1.12	Uudiskohde	24
5.5.1.13	Muut selvitykset	24
5.5.1.13.1	Pinta-alan selvittäminen	24
5.5.1.13.2	Tehdyt muutostyöt	26
5.5.1.13.3	Pienet asunto-osakeyhtiöt	26
5.5.2	<i>Kiinteistön asiakirjat ja selvitykset</i>	27
5.5.2.1	Lainhuutotodistus tai mahdollinen muu selvitys myyjän omistusoikeudesta	27
5.5.2.2	Kiinteistörekisterinote	27
5.5.2.3	Rasitustodistus	27
5.5.2.4	Kartta, josta käy ilmi kohteen sijainti ja alueen rajat	28
5.5.2.5	Johtokartta	28
5.5.2.6	Pohjapiirros (asumiskäyttöön tarkoitettusta rakennuksesta)	28
5.5.2.7	Kaavaote, kaavamääräykset, kunnan rakennusjärjestys	28
5.5.2.8	Rakennuslupa-asiakirjat	29
5.5.2.9	Energiatodistus, jos se vaaditaan	29
5.5.2.10	Öljysäiliön tarkastuspöytäkirja	29
5.5.2.11	Vesihuoltojärjestelmää koskevat mahdolliset selvitykset	29
5.5.2.12	Jätevesijärjestelmän suunnitelma, selvitys, käyttö- ja huolto-ohjeet	29
5.5.2.13	Mahdollinen hallinnanjakosopimus	29
5.5.2.14	Liittymäsopimukset	30
5.5.2.15	Muut sopimukset	30
5.5.2.16	Panttausta koskevat tiedot	30
5.5.2.17	Lämmityskustannukset	30
5.5.2.18	Vesijätö	30
5.5.2.19	Asuinrakennuksen pinta-ala	30
5.5.2.20	Kulkuyhteys kiinteistölle	32
5.5.2.21	Kunnan etuosto-oikeus	32
5.5.2.22	Lisätietoja antavat tahot	32
5.5.3	<i>Vuokraoikeuden rakennuksineen asiakirjat ja selvitykset</i>	32
5.5.4	<i>Kuntoselvitykset</i>	33
5.6	ERITYINEN SELONOTTOVELVOLLISUUS	33
5.7	TIEDON OIKAISEMINEN	34
5.8	EPÄVARMA TIETO	34
6.	KOHTEEEN MARKKINOINTI	34
6.1	ILMOITTELU	34
6.2	ESITE	35
6.2.1	<i>Esitteen tiedot</i>	35
6.2.2	<i>Esitteen antaminen tiedoksi toimeksiantajalle</i>	35
6.3	ESITTELY	35
6.3.1	<i>Esittelyssä esillä olevat asiakirjat</i>	35
6.3.2	<i>Esittelyn järjestämisessä huomioitavaa</i>	36
7.	OSTOTARJOUSMENETTELY	37
7.1	TIEDONANTOVELVOLLISUUS OSTAJALLE	37
7.2	OSTOTARJOUS	38
7.3	USEAT PÄÄLLEKKÄISET TARJOUKSET	38
7.3.1	<i>Yleistä</i>	39
7.3.1.1	Asunto-osakkeen ostotarjous (asuntokauppalaan tarkoittamat kohteet)	40
7.3.1.1.1	Useita ostajaehdokkaista, ei käsirahallista ostotarjousta	40
7.3.1.1.2	Käsirahaton ostotarjous saatu kun tulee uusi tarjous	40
7.3.1.1.3	Käsirahaton ostotarjous hyväksytty, kun tulee uusi tarjous	41
7.3.1.1.4	Ehdollisen tarjouksen ehdollinen hyväksyntä	41
7.3.1.1.5	Myyjä tehnyt vastatarjouksen käsirahattomaan tarjoukseen, kun tulee uusi tarjous	42
7.3.1.2	Kiinteistön ostotarjous	43
7.3.1.2.1	Yleistä tarjouksen merkityksestä	43
7.3.1.2.2	Tilanteet, joissa ei ole tehty maakaaren määrämuotoista sopimusta	43
7.3.1.2.3	Tilanteet, joissa on tehty maakaaren määrämuotoinen sopimus	45
7.3.1.3	Vuokraoikeuden ostotarjous	45
7.4	TIEDONANTOVELVOLLISUUS MYYJÄLLE	45

8. KAUPANTEKO.....	46
8.1 ENNEN KAUPANTEKOA.....	46
8.1.1 <i>Kaupantekoon valmistautuminen.....</i>	<i>46</i>
8.1.2 <i>Kaupantekoon valmistautuminen asunto-osakkeen kaupassa.....</i>	<i>47</i>
8.1.3 <i>Kaupantekoon valmistautuminen kiinteistön kaupassa.....</i>	<i>48</i>
8.2 KAUPPAKIRJAN LAATIMINEN.....	48
8.3 KAUPANTEKOTILAISUUS.....	49
8.3.1 <i>Yleistä kaupantekotilaisuudesta.....</i>	<i>49</i>
8.3.2 <i>Asunto-osakkeen kaupantekotilaisuus.....</i>	<i>49</i>
8.3.3 <i>Kiinteistön ja vuokraoikeuden rakennuksineen kaupantekotilaisuus.....</i>	<i>50</i>
8.3.4 <i>Muuta huomioitavaa.....</i>	<i>51</i>
8.4 KAUPANTEON JÄLKEEN.....	51
8.4.1 <i>Yleistä kaupanteon jälkeisistä toimista.....</i>	<i>51</i>
8.4.2 <i>Lunastuslauseke.....</i>	<i>51</i>
8.4.3 <i>Kauppaa koskevat reklamaatiotilanteet.....</i>	<i>52</i>
9. OHJEEN PÄIVITYS.....	52

HYVÄ VÄLITYSTAPA

Välityslainsäädännössä säädetään, että kaikessa välitystoiminnassa on noudatettava hyvää välitystapaa. Tätä ohjetta sovelletaan, kun välityspalveluja ovat käyttämässä kuluttaja-asemassa olevat tahot.

Ohjetta sovelletaan toimeksiantoihin, kun välitettävänä on kiinteistö tai sen osa, rakennus tai huoneisto, joka ei kuulu toimeksiantajan elinkeinotoimintaan ja toimeksiantajana on luonnollinen henkilö. Ohjetta sovelletaan tilanteissa, joissa toimeksiantajan vastapuoli hankkii kohteen muuta kuin elinkeinotoimintaansa varten.

Laissa ei ole tarkempia määritelmiä siitä, mitä hyvällä välitystavalla käytännössä tarkoitetaan. Hyvä välitystapa on joustava normi, ja se muotoutuu koko ajan. Siihen vaikuttavat tuomioistuinten päätökset, kuluttajariitalautakunnan (KRIL ent. KVL) suositukset, viranomaisten ohjeet ja alan vakiintunut käytäntö. Hyvään välitystapaan vaikuttavat myös uudet menettelytavat ja arvostukset. Tämän vuoksi Hyvän välitystavan ohje kuvastaa laki ja lausuntovaliokunnan näkemystä kulloisenkin julkaisuhetken hyvästä välitystavasta.

Välitysliikkeen tulee aina toimia asianmukaisesti myös suhteessa kilpailijoihinsa ja toiminnassaan huomioida Kiinteistönvälittäjän eettiset säännökset. Tätä ohjetta kirjoitettaessa viimeisimmät on julkaistu 25.11.2009.

1. VÄLITYSLIIKETOIMINNAN HARJOITTAMINEN

1.1 Yleistä välitysliiketoiminnan harjoittamisesta

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

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 antava hallintaoikeuden tiettyyn kiinteistöön tai sen osaan, rakennukseen taikka huoneistoon.

Vuokrahuoneiston välityksellä tarkoitetaan toimintaa, jossa tulon tai muun taloudellisen hyödyn saamiseksi sopijapuolet saatetaan kosketuksiin toistensa kanssa

- 1) asuinhuoneiston vuokrauksesta annetussa laissa tarkoitetun asuinhuoneiston huoneenvuokrasopimuksen aikaansaamiseksi
- 2) liikehuoneiston vuokrauksesta annetussa laissa tarkoitetun liikehuoneiston huoneenvuokrasopimuksen aikaansaamiseksi.

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

1.2 Välitysliiketoiminnan valvonta

Välitysliiketoiminnan harjoittamista ja sen lain mukaisuutta valvoo aluehallintovirasto (AVI). Valvontavelvollisuus kuuluu sille aluehallintovirastolle, jonka rekisteriin välitysliike on merkitty. Lisätietoja löytyy osoitteesta www.avi.fi.

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

1.3 Välitysliikerekisteriin merkittävät toimipaikat

Kiinteistönvälitysliikkeistä ja vuokrahuoneiston välitysliikkeistä annetun lain 9 §:n mukaan AVI:n ylläpitämään välitysliikerekisteriin on merkittävä mm. jokaisen toimipaikan käyntiosoite, josta välitystoimintaa harjoitetaan. Lakia koskevan hallituksen esityksen (HE 61/2002) mukaan toimipaikalla tarkoitetaan rakennusta, huonetta tai muuta tilaa, jota välitysliike käyttää asiakaspalvelun hoitamiseen. Seuraavassa käsitellään tulkintaongelmia aiheuttaneita rajatapauksia.

1.3.1 Tulkintaongelmia aiheuttavia rajatapauksia

1.3.1.1 Ei välitysliikerekisteriin merkittäviä toimipaikkoja

- Välitysliikkeellä on pankkikonttorin, kauppakeskuksen tai muun tilan yhteydessä käytössään tila, jossa on esillä myynti-ilmoituksia, mutta jossa ei välitystoimeksiantojen tekemistä tai hoitamista varten koskaan ole välitysliikkeen edustajaa paikalla.

Kyseessä ei ole rekisteriin merkittävä toimipaikka, koska tila on käytössä vain myynti-ilmoituksia varten eikä tilaa käytetä välitysliikkeen asiakaspalvelun hoitamiseen.

- Uudiskohteiden rakennustyömailla olevat esittelytilat ("työmaakopit")

Kyseessä ei ole rekisteriin merkittävä toimipaikka, koska tila ei ole pysyvä vaan vain satunnaisesti kohteen rakentamisen aikana välitysliikkeen käytössä.

1.3.1.2 Välitysliikerekisteriin merkittäviä toimipaikkoja

- Välitysliikkeellä on pankkikonttorin, kauppakeskuksen tai muun tilan yhteydessä pelkästään ko. välitysliikkeen käytössä oleva tila, jossa on esillä myynti-ilmoituksia ja jossa välitysliikkeen edustaja on paikalla erikseen niin sovittaessa
- Välitysliikkeellä on pankkikonttorin, kauppakeskuksen tai muun tilan yhteydessä käytössään tila, jossa on esillä myynti-ilmoituksia ja jossa välitysliikkeen edustaja käy säännöllisesti esim. yhtenä päivänä viikossa esittelemässä kohteita riippumatta siitä tehdäänkö kyseisessä paikassa kauppoja tai toimeksiantosopimuksia

Edellä mainituissa kohdissa on kyse rekisteriin merkittävistä toimipaikoista, koska tila on pysyvä ja se on välitysliikkeen käytössä asiakaspalvelun hoitamista varten. Toimipaikan käsitteen määrittely ei edellytä sitä, että kyseisessä tilassa olisi koko ajan henkilökuntaa

paikalla. Tilassa tapahtuvan toiminnan tulee kuitenkin olla säännöllistä tai ainakin jossain määrin säännöllistä tai välitysliikkeen edustaja on paikalla vain niin erikseen sovittaessa. Olennaista on se, että tilaa on tarkoitus käyttää välitystoimintaan kuuluvan asiakaspalvelun hoitamiseen.

1.4 Asiakasvarat

Välitysliikkeen on pidettävä sen haltuun luovutetut asiakkaalta saadut varat erillään välitysliikkeen omista varoista. Asiakasvarat on talletettava pankkitilille tai säilytettävä muulla luotettavalla tavalla. Asiakasvarojen (käsirahojen, varainsiirtoverojen, kauppahintojen, sopimussakkojen, varausmaksujen ym.) asianmukainen säilyttäminen edellyttää, että välitysliikkeen asiakasvaratili on liikkeen nimissä ja että tilin nimestä käy ilmi, että kyse on asiakasvaratilistä. Varat eivät saa olla ns. hallinnointiyhtiön tilillä, vaan ne pitää säilyttää välitysliikkeen omalla asiakasvaratilillä. Asiakasvaratiliä ei saa käyttää muun maksuliikenteen hoitamiseen. Välityspalkkioita ei saa ohjata maksettavaksi asiakasvaratilille. Kun käsirahat muuttuvat välityspalkkioiksi, ne on siirrettävä pois asiakasvaratililtä viipymättä.

1.5 Rahanpesun ja terrorismin rahoittamisen estäminen

KVKL on laatinut rahanpesun ja terrorismin rahoittamisen torjuntaa koskevan yleisohjeen (RAPE) kiinteistönvälitysalalle. Välitysliikkeen tulee toiminnassaan noudattaa po. yleisohjeen ja rahanpesulain säännöksiä, joiden mukaan välitysliikkeen on tunnettava asiakkaansa (asiakkaan tunnistaminen ja henkilöllisyyden todentaminen) selvitettävä tarvittaessa varojen alkuperä ja liiketoimen tarkoitus sekä tehtävä tarvittaessa rahanpesuilmoitus. Ohje löytyy KVKL:n Internet-sivuilta www.kvkl.fi -> hyötylinkit.

1.6 Salassapitovelvollisuus

Seuraavassa on lueteltu esimerkkejä siitä, mitä välitysliikkeen salassapitovelvollisuuden piiriin katsotaan kuuluvaksi (katso poikkeus AVI:n osalta kohdassa 1.2.).

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

Salassa pidettäviä tietoja ovat toimeksiantajan henkilöön ja hänen toimintaansa liittyvät seikat; esim. myynnin syytä ei saa kertoa (kuten työttömyys, avioero tms.) eikä toimeksiantajan ammattia, toimeksiantosopimuksen sisältöä tai toimeksiantajan taloudelliseen tilanteeseen liittyviä seikkoja (paitsi tieto myyjän todetusta maksukyvyttömyydestä), ellei toimeksiantaja anna lupaa. Salassa pidettäviä tietoja ovat myös kohteesta tehtyjen ostotarjousten tekijöiden henkilöllisyys sekä kohteen myynnissä oloaika kyseisellä välitysliikkeellä.

Ostajalta saatujen tietojen osalta sääntö on, että välitysliike ei saa kertoa ostajan henkilöön liittyviä tietoja (ammattia tms.) ellei ostaja anna lupaa.

Kolmannelle osapuolelle annettavien tietojen osalta lähtökohtana on, ettei kohteesta tai kaupan osapuolista anneta mitään tietoja kolmannelle. 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 välitysliike voi peittää sopimuksesta välityspalkkioon ja välityskohteen hinta-arvioon liittyvät kohdat.

Välitysliike ei saa esimerkiksi kertoa toiselle välitysliikkeelle niitä tietoja, mitä ei ostajallekaan saa kertoa. Toimeksiantosopimus on toimeksiantajan ja välitysliikkeen kahdenvälinen sopimus, josta ei saa antaa kenellekään kopiota, ellei toimeksiantaja anna lupaa.

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. Kiinteistöjen ja vuokrahuoneistojen välityksestä annetun lain (ns. välityslaki) mukaan palvelun on vastattava markkinoinnissa annettuja tietoja (7§).

Lähtökohta on siis se, että markkinoinnissa on kuluttajille annettava välityspalvelusta oikeat ja riittävät tiedot, mikä tarkoittaa ainakin palvelun hinnan ja mahdollisesti sen tarkemman sisällön ilmoittamista.

Välitysliikkeen on markkinoinnissaan kerrottava rekisteriin merkitty toiminimensä. Sen lisäksi välitysliikkeen on internetsivuillaan mainittava yritys- ja yhteisötunnus.

Markkinointia valvovat kuluttaja-asiamies ja AVI:t. Tässä valvontatoimessaan nämä viranomaiset ovat antaneet ohjeita ja erilaisia kannanottoja, jotka välitysliikkeiden tulee ottaa huomioon markkinoinnissa. Käytännössä ennen kaikkea AVI:t seuraavat aktiivisesti välitysliikkeiden toimintatapoja ja antavat uusia ohjeistuksia.

Kuluttaja-asiamies on lain perusteella antanut ohjeistuksen mm. välitysliikkeiden harjoittamaan ostajat valmiina -ilmoitteluun.

2.2 ”Ostajat valmiina” -ilmoittelu

Ohjeiden mukaan lähtökohtana ostajat valmiina -markkinoinnissa on, että välitysliikkeellä on oltava markkinoinnin taustana todelliset kirjalliset ostotoimeksiannot asiakkailta. Tällöin palkkionkin 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

Välitysliikkeen tulee tarjotessaan välityspalvelua ns. itsemyyjille, selkeästi kertoa, että myyjälle ollaan nimenomaan tarjoamassa välityspalvelua ja ilmoittaa tällöin perusasiat tarjottavasta palvelusta, kuten palvelun hinta. Ostajaehdokkaaksi tekeytyminen on selvästi hyvän välitystavan vastaista. Ei ole hyvän välitystavan mukaista soittaa sellaisille itsemyyjille, jotka jo omaan ilmoitukseensa ovat kirjanneet kiellon ”ei välittäjille” tai

vastaavan merkinnän. Välitysliike saa tällaisessa tilanteessa kuitenkin olla ilmoittajaan yhteydessä, kun välitysliikkeellä on ostotoimeksiantosopimus ja yhteydenoton tarkoituksena on kysyä tietoja ostajaa varten.

Kuluttajansuojalaki sisältää myös säännökset kotimyynistä ja etämyynistä. Nämä säännökset voivat tulla sovellettaviksi myös välityspalvelujen markkinoinnissa.

2.4 Kotimyynti

Lain mukaan kotimyyntiä on kulutushyödykkeen tarjoaminen henkilökohtaisesti tai puhelimitse kuluttajalle kotona tai muuten muualla kuin elinkeinonharjoittajan toimipaikassa. Kotimyynnissä on kuluttajalle annettava erityinen kotimyyntiasiakirja. Kuluttajalla on 14 päivää aikaa perua tekemänsä sopimus. Kotimyyntiä on kaikki välitysliikkeen toimiston ulkopuolella tapahtuva välityspalveluiden tarjoaminen. Kotimyynistä on kysymys esimerkiksi silloin, kun välitysliike menee kuluttajan pyynnöstä tekemään tämän kodista vain hinta-arvion ja välitysliikkeen edustaja tarjoaakin käynnin yhteydessä myös välityspalvelua, josta sitten sovitaan asunnon omistajan kanssa. Kotimyyntiasiakirjan antaminen on tällöin sopimuksen sitovuuden edellytyksenä ja sen antamatta jättäminen on myös rangaistavaa. Jo toimeksiantosopimusta tehtäessä onkin syytä huomioida kotimyyntiin liittyvät kysymykset.

Ellei kotimyyntiasiakirjaa ole luovutettu kuluttajalle asianmukaisesti, ei sopimus sido kuluttajaa. Kuluttaja saattaa tällaisessa tilanteessa kuitenkin olla velvollinen maksamaan välitysliikkeelle kohtuullisen korvauksen hyödyistä, jos hän sopimuksen peruutuessa tai rautessa saa hyväkseen suorituksen, joka ei ole palautettavissa. Tällainen tilanne voi syntyä esim. silloin, kun välitysliike on saanut ostotarjouksen, jonka myyjä hyväksyy ja sen jälkeen vetoaa toimeksiantosopimuksen sitomattomuuteen ja myy kohteen tarjoajalle. Tällaisessa tilanteessa on mahdollista, että välitysliike huolimatta toimeksiantosopimuksen puuttumisesta, saisi kohtuullisen hyvityksen markkinointikustannuksistaan.

Jos välitysliikkeen edustaja kuitenkin saapuu kuluttajan kotiin tai muuhun paikkaan nimenomaan tämän pyynnöstä tekemään toimeksiantosopimuksen, ei kysymys ole kotimyynistä.

2.5 Etämyynti

Etämyyntiä on lain mukaan kulutushyödykkeen tarjoaminen ja markkinointi kuluttajille jonkin etäviestimen, kuten tietoverkon, avulla siten, että myös sopimus tehdään osapuolten olematta läsnä yhtä aikaa. Myös etämyynnissä asiakkaalle on annettava vahvistus, jossa on kotimyyntiasiakirjan sisältöä vastaavat tiedot. Myös etämyynnissä kuluttajalla on oikeus peruuttaa etäsopimus 14 päivän kuluessa vahvistusilmoituksen saamisesta.

2.6 Myyty ja varattu merkinnät markkinoinnissa sekä referensseistä kertominen

2.6.1 Myyty ja varattu merkinnät

Kohteiden ilmoittaminen myyty- tai varattu-merkinnöillä ei ole hyvän välitystavan mukaista. Myyty-, varattu tai vastaavien merkintöjen käyttö ilmoittelussa on kielletty seuraavissa tilanteissa:

Asunto on myyty

Välitysliike saa markkinoida vain sellaisia asuntoja, joista välitysliikkeellä on myyntitoimeksianto. Jo myytyjen asuntojen markkinointi on kielletty. Näin ollen myydyin kohteen ilmoittaminen ”Myyty” -merkinnällä on kielletty.

Välitysliikkeellä on käsirahallinen ostotarjous

Jos välitysliike on ottanut vastaan käsirahallisen ostotarjouksen, ei välitysliike saa ottaa samasta kohteesta muuta tarjousta vastaan. Uusi tarjous voidaan ottaa vastaan vasta sitten, kun käsiraha on palautettu tarjouksen tekijälle tai kun on selvinnyt, että käsiraha jää toimeksiantajalle. Jos välitysliike ei voi ottaa vastaan uusia tarjouksia, ei se hyvän välitystavan mukaan saa lähtökohtaisesti markkinoidakaan kyseistä kohdetta esimerkiksi järjestämällä kohteessa esittelyjä.

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”. Sen sijaan kohteen ilmoittaminen ”Myyty” -merkinnällä on kiellettyä.

Kaupan tekemisestä on sitovasti sovittu

Jos kaupan tekemisestä on sitovasti sovittu esim. siten, että asunto-osakkeen osalta ostotarjous on hyväksytty, ei välitysliike lähtökohtaisesti saa ottaa uusia ostotarjouksia vastaan. Siinäkin tilanteessa, jossa ostajaehdokas on tehnyt ehdollisen ostotarjouksen (esim. oman asunnon myynti tai lainan saanti), jonka toimeksiantaja on hyväksynyt, välitysliike ei lähtökohtaisesti saa ottaa vastaan uusia ostotarjouksia. Edellä mainituissa tilanteissa ei kohteen markkinointikaan ole lähtökohtaisesti sallittua. Kerrotuissa tilanteissa myös kohteen ilmoittaminen myyty-merkinnällä on kielletty. Mikäli kohteen poistaminen ilmoituksesta on mahdotonta, kohdetta voidaan poikkeuksellisesti ilmoitella merkinnöin ”Ostotarjous hyväksytty”.

Mikäli myyjä on hyväksynyt ostajan ehdollisen ostotarjouksen myös omalta osaltaan ehdollisena (varannut itselleen oikeuden hyväksyä muita ostotarjouksia ko. aikana), välitysliike on oikeutettu markkinoimaan kohdetta normaalisti ja ottamaan vastaan uusia ostotarjouksia.

Myyty-merkinnän käyttö on poikkeuksellisesti sallittu

Kohdeilmoitus on jo jätetty esim. sanomalehteen ja vasta sen jälkeen asunnosta tulee käsirahallinen ostotarjous, ostotarjous (mukaan luettuna ehdollinen ostotarjous) hyväksytään tai asunnosta tehdään kauppa. Mikäli ilmoituksen poistaminen tällöin on mahdotonta tai se aiheuttaa kohtuuttoman suuria kustannuksia, kohteen päälle voi merkitä näkyviin ”myyty”. Mikäli ilmoituksen poistaminen on mahdollista ilman kohtuuttomia kustannuksia, välitysliikkeen on poistettava kohde ilmoituksestaan.

Varattu-merkinnän käyttö ilmoituksissa

Asunnon varaaminen on mahdollista vain uudiskohteiden ennakkomarkkinoinnin aikana. Tällöin kohteen ilmoitukseen voidaan varaussopimuksen syntymisen jälkeen merkitä edellä kerrotussa poikkeuksellisessa tilanteessa ”varattu”.

Muissa tilanteissa kohteen varaaminen ei ole mahdollista. Tällaisella varauksella ei ole juridista merkitystä. Tämän vuoksi markkinoinnissakaan ei muulloin saa käyttää ”varattu” merkintää.

2.6.2 Referensseistä kertominen markkinoinnissa

Välitysliike voi omaa toimintaansa markkinoidessaan kertoa jo myydyistä kohteista. Liike voi tehdä luettelon myydyistä kohteista tai laittaa ilmoitukseen vain myytyjä kohteita. Ilmoituksesta tulee tällöin ilmetä selkeästi että kohde on myyty. Liikkeen markkinoinnista tulee ilmetä milloin kohteet on myyty (esim. viimeisen kahden kuukauden aikana myytyt). Liikkeen pitää hankkia sekä ostajan että myyjän kirjalliset (esim. sähköpostitse) suostumukset. Myytävänä olevat ja myytyt kohteet tulee aina pitää erillään toisistaan markkinoinnissa.

2.7 Välityspalvelun hinnan ilmoittaminen

Kuluttajansuojalain nojalla annettu ns. hintamerkintäasetus koskee myös välityspalveluita. Kuluttaja-asiamies on laatinut ohjeet välityspalveluiden hinnan ilmoittamisesta.

Ohjeiden mukaan hinta on ilmoitettava, kun markkinoidaan yksilöityä palvelua. Palvelua pidetään yksilöitynä silloin, kun kuluttaja mieltää markkinoitavan tiettyä palvelua. Välityspalvelu on yksilöity myös silloin, kun välitysliike markkinoi yksinomaan tarjoamaansa välityspalvelua tai antaa tietoja palvelusta. Palvelun hinta on siten ilmoitettava, kun markkinoinnissa esimerkiksi ilmoitetaan ”Hoidamme asunnonvaihtosi ammattitaitoisesti ja luotettavasti” tai ”Ota yhteyttä asuntosi myynnissä”.

Jos sen sijaan on kysymys pelkästä kohdeilmoittelusta eli markkinoinnissa esitellään pelkästään välitysliikkeen kautta myytäviä kohteita, ei palvelun hintaa tarvitse ilmoittaa. Myytävien kohteiden hinnat tulee luonnollisesti ilmoittaa.

Imagomarkkinoinnissa palvelun hinnan ilmoittaminen ei sen sijaan ole välttämätöntä. Imagomarkkinoinnilla tarkoitetaan sellaista markkinointia, jossa ei tarjota yksilöityä palvelua, esim. ”Olemme myyneet lukuisia asuntoja tällä alueella” tai ”Olemme toimineet tällä alueella jo yli 20 vuotta”.

Hinnan ilmoittamisessa on puolestaan noudatettava kuluttaja-asiamiehen mainitussa ohjeessa ilmaisemia periaatteita.

Palvelun hinta on ilmoitettava kaikessa markkinoinnissa, kuten lehti-ilmoituksissa, suoramarkkinoinnissa, tv-mainonnassa ja Internetissä tapahtuvassa markkinoinnissa.

Hinta on ilmoitettava selkeästi, yksiselitteisesti ja helposti havaittavasti. Ilmoitetun kokonaishinnan tulee sisältää myös arvonlisäveron osuus. Ilmoituksesta on käytävä ilmi myös, mistä summasta välityspalkkio peritään (kauppahinnasta tai velattomasta kauppahinnasta¹).

Arvonlisäverollinen hinta voidaan siis ilmoittaa esimerkiksi seuraavasti:

”Välityspalkkio 4,92 % velattomasta kauppahinnasta”

¹ Katso tarkemmin luvusta 4.3.2, mitä eri hintatermeillä tarkoitetaan

Kaikki palkkioperusteet tulee myös mainita eli jos prosenttiperusteiseen palkkioon liittyy minimipalkkio, tulee molemmat perusteet ilmoittaa kuten:

”Välityspalkkio 4,92 % velattomasta kauppahinnasta, vähimmäispalkkio 3.000 euroa”

Jos välitysliike perii palkkion lisäksi korvauksen esimerkiksi asiakirjojen hankkimisesta, on korvauksen peruste ja määrä myös ilmoitettava, kuten:

”Välityspalkkio 4,92 % velattomasta kauppahinnasta + asiakirjakulut, enintään 500 euroa”

Palvelua voidaan markkinoida ilmaisena vain, jos palkkiota tai kuluja ei lainkaan peritä markkinoinnin kohteelta. Toisaalta, jos esimerkiksi markkinoidaan ”Ilmaista hinta-arviota”, on tällaisen arvion pyytäjälle selkeästi ilmoitettava, että kysymys on pelkästään myyntiä varten pyydetävästä hinta-arviosta, eikä varsinaisesta kirjallisesta arviolausunnosta.

2.8 Alkaen hinnat

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

3. TOIMEKSIANTOSOPIMUS

3.1 Toimeksiantosopimuksen muoto

Välityslain 5 §:n mukaan toimeksiantosopimus on laadittava kirjallisesti tai sähköisesti siten, ettei sopimusehtoja voida yksipuolisesti muuttaa.

Välityslakiin on kirjattu vain sopimuksen sisällytettävät välttämättömät sopimusehdot. Välitysalalla on yleisesti käytössä kuluttaja-asiamiehen tarkastamat ja hyväksymät toimeksiantosopimuslomakkeet. Sopimus koostuu erillisestä sopimusosasta ja selostusliitteestä. Hyvä välitystapa edellyttää näiden tai sisällöltään vastaavien sopimuspohjien käyttämistä.

Käytännössä sopimus tehdään valmiille lomakkeelle, joista toisen osan on jäätävä toimeksiantajalle ja toisen välitysliikkeelle. Sopimusosan allekirjoittavat välitysliikkeen edustaja toimeksisaajana ja asunnon myyjä tai ostaja toimeksiantajana.

Lain mukaan on mahdollista tehdä sähköinen toimeksiantosopimus sähköisestä kaupankäynnistä annetun direktiivin mukaisesti siten, että tietoja ei voida yksipuolisesti muuntaa ja että ne säilyvät toimeksiantajan saatavilla. Jos sopimus tehdään sähköisesti, toimeksiantajalla tulee olla mahdollisuus esimerkiksi tulostaa sopimusehdot tai tallentaa ne tietokoneensa muistiin.

Sähköinen sopimus voidaan tehdä silloin, kun välitysliikkeillä ja heidän palveluitaan käytävillä kuluttajilla on tarvittavat sähköisen allekirjoituksen käyttämisen mahdollistavat välineet käytössään esim. TUPAS-tunnisteet.

Toimeksiantosopimus voidaan poikkeustilanteessa tehdä myös siten, että toimeksiantosopimus allekirjoitetaan välitysliikkeen puolesta ja skannataan se asiakkaalle, joka tulostaa

skannatun toimeksiantosopimuksen, allekirjoittaa sen sekä skannaa allekirjoitetun toimeksiantosopimuksen välitysliikkeelle takaisin. Välitysliikkeen tulee tällöin toimittaa toimeksiantajalle myös selostusliite, jonka toimeksiantaja täyttää ja allekirjoittaa, skannaa ja lähettää välitysliikkeelle. Tällaisessa tilanteessa välitysliikkeen edustajan pitää ennen toimeksiantosopimuksen solmimista käydä toimeksiantosopimuksen ehdot läpi toimeksiantajan kanssa ja selvittää selostusliitteen sisältö ja sen merkitys. Toimeksiantosopimuksen ja sen selostusliitteen läpikäyminen voidaan hoitaa puhelimitse. Skannaamisjärjestely ei saisi olla välitysliikkeen yleinen toimintatapa, vaan sen käyttämiseen pitäisi olla aina perusteltu syy, esim. yhden toimeksiantajan asuminen ulkomailla. Skannaamisjärjestelyssä on toimeksiantajan henkilöllisyys todennettava rahanpesulain mukaisesti.

Kuten edellä todettiin, on toimeksiantosopimus tehtävä kirjallisesti tai sähköisesti. Välitysliike ei voi mahdollisessa kuluttaja-asiakkaan kanssa syntyvässä ristiriitatilanteessa vedota suulliseen sopimukseen. Välitysliikkeen edun mukaista on sopia kaikista toimeksiantosopimuksen ehdoista kirjallisesti. Välityskohteen hinnan ja muiden välityskohdetta koskevien sopimusehtojen muutoksista voidaan kuitenkin välityssopimuksen voimassa ollessa sopia muullakin tavoin. Tällaisia välityskohteen hintaa ja maksuehtoja sekä vapautumista koskevien ehtojen muutoksistakin on silti syytä sopia todisteellisesti (esim. kirjallisesti tai sähköpostitse), koska näyttötaakka sopimuksen sisällön muutoksista on välitysliikkeellä.

3.2 Toimeksiantosopimuksen sisältö

Toimeksiantosopimus sisältää mm. perustiedot välitettävästä asunnosta ja myyjistä. Siinä sovitaan myös sopimuksen kestosta, välitysliikkeen oikeudesta palkkioon eri tilanteissa sekä välitysliikkeen oikeudesta vastaanottaa käsiraha. Lisäksi toimeksiantosopimuksessa on hyvä sopia kohteen markkinointitavoista (lehdet, markkinointiportaalit, tv, radio).

Välitysliikkeen edustajan tulee käydä sopimus huolellisesti toimeksiantajan kanssa läpi ja pyrkiä siten varmistumaan siitä, että toimeksiantaja ymmärtää, mihin hän on sitoutumassa.

Toimeksiantosopimuksessa tai sen liitteenä tulee hyvän välitystavan mukaan olla toimeksiantajan antama selvitys kohteen ominaisuuksista. Tämä selvitys on yleensä joko itse sopimuslomakkeessa tai sen osana olevassa selostusliitteessä. Selostusliitettä on käsitelty tarkemmin luvussa 5.3.

3.3 Toimeksiantosopimuksen kesto

Toimeksiantosopimuksen kestosta on aina sovittava. Toimeksiantosopimus voi olla voimassa joko tietyn ennalta sovitun määräjän tai vaihtoehtoisesti se voi olla voimassa toistaiseksi irtisanomista edellyttävänä ilman sovittua päättymispäivää. Lain nimenomaisen säännöksen mukaan toimeksiantosopimus voi olla kerrallaan voimassa enintään neljä (4) kuukautta. Irtisanomista edellyttävä sopimus voi olla siis esimerkiksi voimassa kuukauden kerrallaan, ellei toimeksiantaja irtisano sitä kymmentä päivää ennen sopimuksen päättymistä. Sopimus voi kuitenkin olla voimassa irtisanomista edellyttävänä vain enintään neljä kuukautta.

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. Edellä mainittu ilmoitusvelvollisuus koskee soveltuvin osin myös toimeksiantosopimuksen purkamista.

Edellä mainitun neljän kuukauden määräajan kuluttua sopimusta voidaan jatkaa. Sopimisen on kuitenkin tapahduttavaa samassa muodossa kuin sopiminen alun perinkin tapahtui eli kirjallisesti ja kummankin osapuolen tulee allekirjoittaa sopimus. Varsinaista uutta sopimusta ei kuitenkaan ole pakko tehdä, vaan aikanaan solmittua sopimusta voidaan jatkaa sopimalla siitä alkuperäiseen toimeksiantosopimusasiakirjaan tehdyllä merkinnällä tai erillisellä liitteellä. Merkinnän tai erillisen liitteen tulee olla molempien osapuolten allekirjoittama. Sopimuksen jatkaminen on mahdollista aikaisintaan silloin, kun sopimusta on jäljellä yksi kuukausi. Pelkkä puhelimitse tai sähköpostitse sovittu sopimuksen jatkaminen ei täytä lain vaatimuksia.

3.4 Toimeksiantosopimuksen irtisanominen

Lain mukaan toimeksiantajalla on tietyissä tilanteissa oikeus irtisanoa voimassa oleva sopimus kesken sopimuskauden riippumatta siitä, mitä sopimuksessa on irtisanomisesta sovittu. Laissa ja sopimuksessakin mainitut syyt ovat odottamattomia lähinnä työ- tai perhe-elämään liittyviä olennaisia olosuhteiden muutoksia.

Tällaisia ovat mm. toimeksiantajan sairastuminen, toimeksiantajan lähiomaisen tai tähän verrattavan läheisen henkilön sairastuminen tai kuolema ja lain tai viranomaisen toimenpide. Toimeksiantajalla on oikeus irtisanoa toimeksiantosopimus myös, jos toimeksiantosopimus muusta hänestä riippumattomasta syystä muuttuu hänelle suhteettoman epäedulliseksi tai epätarkoituksenmukaiseksi.

Kun kyseessä on ostotoimeksianto tai vuokralle ottamista koskeva toimeksianto, laissa tarkoitettu muu syy voi olla esimerkiksi lomautus tai irtisanominen, joka heikentää merkittävästi toimeksiantajan mahdollisuuksia vastata kaupasta tai vuokrasopimuksesta aiheutuvista velvoitteista. Syynä voi olla myös opintojen aloittaminen tai työpaikan saaminen toisella paikkakunnalla. Myyjällä voi olla oikeus irtisanoa toimeksiantosopimus esimerkiksi, jos odottamattomien työhön tai perhe-elämään liittyvien syiden takia tämä tarvitsee välityskohteen omaan tai lähiomaisensa käyttöön.

Tällaisessa tilanteessa välitysliikkeellä on oikeus saada korvaus tavanomaisista markkinointi-, asiakirjojen hankkimis- ja esittelykustannuksista. Varsinaiseen välityspalkkioon ei kuitenkaan ole oikeutta. Tätä poikkeuksellista irtisanomisoikeutta ei toimeksiantajalla kuitenkaan ole enää sen jälkeen, kun hän on hyväksynyt välitettävästä kohteesta tehdyn ostotarjouksen.

Jos toimeksiantaja irtisanoo toimeksiantosopimuksen ilman, että hänellä on sopimukseen perustuvaa oikeutta tai edellä kerrottuja laissa määriteltyjä erityisiä perusteita, on kyse sopimusrikkomuksesta. Tästä sopimusrikkomuksesta voi seurata vahingonkorvausvelvollisuus.

3.5 Toimeksiantosopimuksen purkaminen ja palkkion alentaminen

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 on oikeus virheen johdosta vaatia välityspalkkion ja mahdollisesti sovitun kustannusten korvauksen alentamista, jos virheestä on aiheutunut toimeksiantajalle haittaa. Jos haitta on olennainen, välitysliikkeellä ei ole oikeutta palkkioon tai korvaukseen. Haitalla tarkoitetaan muutakin kuin taloudellista vahinkoa aiheuttanutta seuraamusta.

3.6 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, jos välitystehtävän suorittaminen tulee sopimusosapuolista riippumattomista ulkopuolisista syistä mahdottomaksi.

3.7 Välityspalkkio

Välitysliikkeellä on aina oltava voimassaoleva toimeksiantosopimus, jotta se olisi oikeutettu välityspalkkioon. Jos välitysliike perii palkkion velattomasta kauppahinnasta, toimeksiantosopimuksessa on sovittava, minkä ajankohdan velaton kauppahinta on välityspalkkion perusteena.

Välityspalkkion maksaa aina toimeksiantaja.

Ostajan tekemä ostotoimeksiantosopimus ja myyjän tekemä myyntitoimeksiantosopimus voivat joskus kohdata siten, että osapuolet tekevät kaupan keskenään välitysliikkeen välityksin. Tällöin välitysliike saa periä osapuolilta vain yhtä välityspalkkiota vastaavan määrän. Jos kyseessä kuitenkin on kaksi erillistä itsenäistä myyntitoimeksiantoa, jotka kohtaavat myöhemmin, toisin sanoen toimeksiantajat vaihtavat kohteita, välitysliike saa periä välityspalkkion molemmilta toimeksiantajilta erikseen.

3.8 Jälkipalkkio

Poikkeuksena voimassaolevan toimeksiantosopimuksen vaatimuksesta on välitysliikkeen oikeus ns. jälkipalkkioon. Toimeksiantosopimus voi sisältää ehdon välitysliikkeen jälkipalkkio-oikeudesta tilanteessa, jossa kauppasopimus tehdään kuuden kuukauden kuluessa toimeksiantosopimuksen päättymisestä, jos välitysliikkeen toimenpiteet ovat toimeksiantosopimuksen voimassaolon aikana olennaisesti vaikuttaneet sopimuksen syntymiseen. Toimenpiteiden on pitänyt tapahtua toimeksiantosopimuksen voimassaoloaikana. Jos välitysliike on antanut asunnosta esitteen, näyttänyt 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.

Jos toimeksiantaja on sopimuksen päättymisen jälkeen tehnyt toimeksiantosopimuksen toisen välitysliikkeen kanssa ja kauppa- tai vuokrasopimus 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 laatimiseen ja kaupantekoon liittyvine toimineen. Lisäksi on tapauskohtaisesti otettava huomioon välitysliikkeen esimerkiksi ilmoituskulujen muodossa toimeksiannon hoitamiseen sijoittamat kustannukset.

Palkkion jakamisen perusteita ei ole lainsäädännössä tarkemmin määritelty. Laki- ja lausuntovaliokunnan vakiintuneen lausuntokäytännön mukaan jakoa harkittaessa voidaan ottaa huomioon kaikki asiasta saatava selvitys tarkastellen sekä toimeksiantosuhteen hoitamista kokonaisuudessaan että kyseisen ostajaehdokkaan osalta tehtyjä suorituksia.

Jaettava palkkio on toteutuneen kaupan osalta sovittu palkkio. Silloin kun ensimmäisen välitysliikkeen palkkio olisi ollut jälkimmäistä toteutunutta palkkiota suurempi, tällä ei ole katsottava olevan vaikutusta jaettavan palkkion määrään. Jako on tällöinkin suoritettava käyttäen perusteena myöhempää alemmaa välityspalkkiota.

Mikäli on näytettävissä, että jälkimmäisen välitysliikkeen kanssa tehty toimeksiantosopimus ei vastaa tosiasioita, 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.

3.9 Omaan lukuun tehdyt kaupat ja välityspalkkio

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.

Välitysliikkeen palveluksessa oleviin ei rinnasteta heidän lähisukulaisiaan. Sukulaisuus voi kuitenkin olla sellainen välitysliikkeen valvottavana oleva erityinen etu, josta välittäjän on ilmoitettava toimeksiantajalle (ks. luku 7.4).

Hyvän välitystavan vastaista on se että välitysliikkeen edustaja hoitaa itse osaksikaan omistamansa kohteen välitystehtävää.

3.10 Toimeksiantosopimuksen todellisuus

Toimeksiantosopimuksen on oltava todellinen, jotta toimeksiantaja olisi velvollinen maksamaan välityspalkkion. Toimeksianto ei 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. VÄLITYSTEHTÄVÄN HOITAMINEN

4.1 Huolellisuusvelvollisuus

Välityslain 7 §:n 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.

Välitysliikkeen on ryhdyttävä suorittamaan välitystehtävää välittömästi sopimuksen allekirjoittamisen jälkeen, ellei toimeksiantajan kanssa nimenomaan sovita toisin. Välitysliikkeellä on siis toimimisvelvollisuus. Toimeksiantajan etu voi kuitenkin joskus vaatia, että välitystehtävän suorittaminen aloitetaan myöhemmin. Tästä on kuitenkin sovittava toimeksiantajan kanssa erikseen.

4.2 Asiakkaan tunnistaminen

Välitysliikkeen on aina ennen asiakassuhteen aloittamista tunnistettava asiakkaansa todentamalla hänen henkilöllisyytensä hyväksytystä henkilöllisyystodistuksesta [suomalainen ajokortti, poliisiviranomaisen antama henkilökortti, passi, kuvallinen Kela-kortti, muukalaispassi tai pakolaisen matkustusasiakirja]. Myös toimeksiantajan puolesta toimiva henkilö on tunnistettava. Välitysliikkeen tulee lisäksi säilyttää tunnistamistiedot luotettavasti. Välitysliikkeen asiakkaana pidetään toimeksiantajan lisäksi toimeksiantajan vastapuolta.

Oikeushenkilön (yhteisö tai säätiö) henkilöllisyys on todennettava luotettavalla asiakirjalla, joita ovat muun muassa kaupparekisteriote sekä vastaava ote julkisesta rekisteristä.

Asiakkaan tunnistamisvelvollisuus sisältyy rahanpesun ja terrorismin rahoittamisen estämisestä ja selvittämisestä annettuun lakiin (myöhemmin rahanpesulaki). (Katso tarkemmin KVKL:n laatima rahanpesun ja terrorismin rahoittamisen estämisen yleisohje.)

4.3 Tiedonantovelvollisuus toimeksiantajalle

4.3.1 Yleistä tiedonantovelvollisuudesta toimeksiantajalle

Välitysliikkeellä on välityslain 8 §:n perusteella tiedonantovelvollisuus toimeksiantajalle. Kaikki sellaiset tiedot, jotka voivat vaikuttaa toimeksiantosopimuksen tekemiseen, on annettava ennen sopimuksen tekoa. Tällaisia seikkoja ovat esimerkiksi selvitys luovutusvoittoverotuksesta, toteutuneisiin kauppoihin perustuva hinta-arvio sekä arvio myyntiajasta.

Jos välityskohteeseen liittyy monimutkaisia oikeudellisia kysymyksiä, on riittävää, että välitysliike tuo asian esille ja kehottaa toimeksiantajaa kääntymään niiltä osin asiantuntijan puoleen. Jos kohdetta koskevassa kuntoa koskevassa selvityksessä todetaan rakennusteknisiä ongelmia, riskejä tai lisätutkimustarpeita, on riittävää, että välitysliike tuo asian esille ja kehottaa toimeksiantajaa kääntymään niiltä osin asiantuntijan puoleen.

4.3.2 Hinta-arvio

Kohteen hinta on arvioitava realistisesti. Eri tilanteissa mahdollisuudet arvioida hinta luonnollisesti vaihtelevat. Tavoitteena kuitenkin tulee olla sellainen hinta-arvio, joka kaupan kohteesta todella on mahdollista saavuttaa. Hyvän välitystavan mukaista ei ole arvioida kohteen hintaa korkeammaksi kuin sen todennäköinen velaton kauppahinta on vain, jotta välitysliike saisi toimeksiannon hoitaakseen. Jos välitysliikkeen ja toimeksiantajan hintanäkemykset eroavat toisistaan, sopimukseen on kirjattava erikseen myös välitysliikkeen näkemys hinnasta. Jos kohteen todennäköinen velaton kauppahinta yleisen markkinatilanteen vuoksi tai kuntoon liittyvän selvityksen johdosta toimeksiannon kestäessä laskee tai nousee, välitysliikkeen tulee ilmoittaa kirjallisesti (esim. sähköpostitse) asiasta toimeksiantajalle.

Hinnoista käytetään seuraavia termejä:

- *myyntihinnalla* tarkoitetaan kohteen hintapyyntöä, joka sisältää rahassa maksettavan kauppahinnan, mutta ei mahdollista kohteeseen kohdistuvaa lainaosuutta
- *velattomalla hinnalla* 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 kokonaiskauppahintaa, joka sisältää sekä rahassa maksettavan kauppahinnan että kohteeseen mahdollisesti kohdistuvan lainaosuuden

4.3.3 Arvioitu myyntiaika

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

4.3.4 Veroseuraamukset

Välitysliikkeen on kiinnitettävä toimeksiantajan huomiota mahdolliseen kaupan kohteen myynnistä aiheutuvaan luovutusvoittoverotukseen. Kaupan kohteen myynnistä aiheutuvat luovutusvoittoveroseuraamukset 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 käyttänyt yhtäjaksoisesti vähintään kahden vuoden ajan asuntonaan, 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
- puoliset ovat omistaneet kohteen yhdessä

- milloin kunkin myyjän omistusaika on alkanut ja milloin se on päätynyt
- milloin kunkin myyjän asumisaika on alkanut ja milloin se on päätynyt
- kuinka suuri osuus asunnosta on ollut vakituksessa 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 verotukseen liittyviä tietoja verotusta koskevien neuvojen antamiseksi. Tällöin toimeksiantosopimukseen tulee merkitä, että toimeksiantajaa on kehoitettu kääntymään verottajan puoleen ja tämän kehotuksen syy.

4.3.5 Mahdolliset muut toimeksiantajalle kerrottavat seikat

Välitysliikkeen on myös tarvittaessa kerrottava toimeksiantajalle mahdollisuudesta teettää kohteessa pinta-alamittaus tai kohteen kuntoa koskeva selvitys esim. kosteusmittaus tai kuntotarkastus ennen myynnin aloittamista. Kohteen kuntoon liittyvissä selvityksissä toimeksiantajana on pääsääntöisesti syytä olla myyjä tai ostaja taikka molemmat yhdessä. Mikäli välitysliike on toimeksiantajana, on sen muistettava, että välitysliike on sopimussuhteen perusteella vastuussa kuntotarkastajan toiminnasta kaupan osapuoliin nähden. Kohteen kuntoon liittyvistä selvityksistä tarkemmin myöhemmin luvussa 5.5.4.

4.3.6 Stailaus

Kaikki myyjät haluavat asuntonsa näyttävän hyvältä ja suurin osa pyrkii myös korostamaan myytävän kohteen hyviä piirteitä. Asunnon siistiminen on yleisin stailauksen muoto. Viimeaikoina on yleistynyt käytäntö, jossa asunnon myyntiarvoa pyritään nostamaan esimerkiksi kohteen sisustusta uusimalla ja jopa pintaremontilla. Suomeenkin on perustettu lukuisia stailaukseen erikoistuneita liikkeitä, jotka tarjoavat palveluitaan kuluttajille.

Asunnon laajamittaiseen stailaukseen voi liittyä piirteitä, jotka tekevät toiminnasta hyvän välitystavan vastaista. Ehdottomasti kiellettyä voidaan pitää asunnon stailaamista siinä tarkoituksessa, että välitettävän kohteen virheitä saataisiin piiloteltua tai vähäteltyä.

Välitysliike voi kuitenkin kertoa toimeksiantajalle stailauksen mahdollisuudesta ja yrityksistä, jotka tätä palvelua tarjoavat. Tällöin toimeksiantajalle on myös kerrottava siitä, että stailauksen tarkoitus ei saa olla kohteen vikojen piilottaminen.

4.4 Oikea myyjä ja toimeksiantaja

Välitysliikkeen on ennen kohteen markkinoinnin aloittamista selvitettävä toimeksiantajan oikeus myydä kohde. Välitysliikkeen tulee samassa yhteydessä hankkia tarvittavat tiedot selonottovelvollisuutensa perusteella kaupan kohteesta ja myyjistä. Toimeksiantosopimuksessa on lukuisia kysymyksiä, jotka tähtäävät kohteen oikean omistajan selvittämiseen.

Kaikkien omistajien/myyjien on allekirjoitettava toimeksiantosopimus joko itse tai valtuuttamansa henkilön välityksin. Valtuutusta käytettäessä on välitysliikkeen aina saatava asianmukainen, kirjallinen, yksilöity valtakirja.

4.4.1 Puolison suostumus

Mikäli kaupan kohteena on puolisoiden yhteisenä kotina käytetty tai pääasiallisesti yhteisenä kotina käytettäväksi tarkoitettu kohde, tarvitaan kauppaan myös ei-omistavan puolison suostumus. Puolison suostumuksen tarve ei kuitenkaan ole kaikissa tapauksissa täysin yksiselitteinen, minkä johdosta välitysvälityksen tulee kiinteistön kaupassa ja vuokraoikeuden kaupassa rakennuksineen tarkistaa ao. maanmittaustoimistolta, edellytetäänkö ei-omistavan puolison suostumusta kyseisessä tapauksessa. Mikäli yksiselitteistä vastausta ei saada todisteellisesti, puolison suostumus tulee hankkia.

Puolison suostumus on syytä ottaa jo toimeksiantosopimukseen. Suostumus on kuitenkin hankittava myös lopulliseen kaupantekoon. 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. 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 kaappoihin tarvitaan puolison suostumus.

Mikäli avioero on tullut vireille 1.1.1988 tai sen jälkeen, puolisoiden yhteisenä kotina käytetyn asunto-osakkeen ja kiinteän omaisuuden myyntiin tarvitaan toisen puolison suostumus. Suostumus tarvitaan kunnes ositus on lainvoimaisesti toimitettu riippumatta siitä, onko omaisuus avio-oikeuden alaista tai siitä vapaata.

Aviopuolisoihin rinnastetaan myös rekisteröidyssä parisuhteessa olevat.

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

4.4.2 Kuolinpesä myyjänä

Jos myyjänä on jakamaton kuolinpesä, on perittävästä hankittava perukirja ja katkeamaton sukuselvitys 15 ikävuodesta kuolinhetkeen asti (myös kuolleista osakkaista) sekä perillisistä virkatodistukset. Jos kuolinpesän osakas on kuollut, tulee myös kuolleesta osakkaasta hankkia perukirja ja sukuselvitys.

Maistraatin vahvistamaa perukirjan osakasluetteloa pidetään riittävänä selvityksenä pesän osakkaista, kun haetaan viranomaiselta oikeuden kirjaamista. Jos rekisterimerkinnällä vahvistettu perukirja on hankittu, eivät sukuselvitys ja virkatodistukset ole tarpeellisia. Suositeltavaa on ainakin laajemmissa kuolinpesissä pyrkiä käyttämään sellaista perukirjaa jonka osakasluettelon maistraatti on vahvistanut.

Kuolinpesän ollessa toimeksiantajana voi lisäksi olla tarpeen saada laajemminkin asiaa selvittäviä asiakirjoja, kuten testamentti ja avioehtosopimus sekä mahdollinen osituskirja. Testamentin ja osituskirjan lainvoimaisuus tulee tarkistaa käräjäoikeudesta.

Asunto-osakkeen osalta isännöitsijäntodistuksesta tulee tarkistaa, onko osakeluetteloon tehty kuolemantapauksen johdosta jotain merkintöjä, välitysvälityksen tulee hallussaan olevien asiakirjojen ja tietojen perusteella varmistua siitä, että merkintä on asianmukainen.

Kiinteistön osalta on suositeltavaa ohjata kuolinpesä hakemaan kiinteistölle selvennyslainhuuto, koska se selkeyttää toimeksiannon hoitamista, huolimatta siitä, ettei se ole kiinteistökaupan välttämätön edellytys.

4.4.3 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.

4.4.4 Edunvalvontavaltuutus

Välitysliikkeen on selvitettävä maistraatin vahvistaman edunvalvontavaltuutuksen olemassaolo siinä tapauksessa, että välitysliikkeelle esitetään edunvalvontavaltakirja. Edunvalvontavaltuutuksen avulla henkilö voi järjestää asioidensa hoidon sen varalta, että hän tulee myöhemmin esimerkiksi sairauden takia kykenemättömäksi huolehtimaan asioistaan.

4.4.5 Myyjän mahdollinen oikeustoimikelvottomuus

Vaikka henkilö ei ole edunvalvonnassa, hän saattaa kuitenkin olla tosiasiallisesti oikeustoimikelvoton esimerkiksi dementian taikka humalatilan vuoksi. Jos välitysliikkeellä on aihetta epäillä toimeksiantajan oikeustoimikelpoisuutta, välitysliikkeen on soveliaalla ja riittävällä tavalla selvitettävä oikeustoimikelpoisuuden olemassaolo.

4.4.6 Yritys tai yhdistys

Jos myyjänä on yritys tai yhdistys, on niistä hankittava asianmukaiset rekisteriotteet. Yhtiöstä hankitaan ainakin kaupparekisterinote ja yhtiöjärjestys ja yhdistyksestä yhdistysrekisterinote ja yhdistyksen säännöt. Näistä asiakirjoista tarkistetaan lähinnä nimenkirjoitusoikeudet ja mahdolliset päätöksentekotavat.

4.5 Kohteen avainten säilytys

Välitysliikkeen on säilytettävä myytävän kohteen avaimia huolellisesti siten, etteivät ne joudu ulkopuolisten käsiin. Välitysliikkeen tulee kiinnittää huomiota myös siihen, mitä välitysliikkeen voimassaolevan vastuuvakuutuksen ehdoissa on avainten säilyttämisestä todettu.

5. KOHTEEN SELVITTÄMINEN / VÄLITYSLIIKKEEN SELONOTTOVELVOLLISUUS

5.1 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 selvítettävä näiden annettujen tietojen todenperäisyys (erityinen selonottovelvollisuus).

5.2 Selonottovelvollisuus käytännössä

Välityskohteen selvittäminen tapahtuu käytännössä siten, että kysytään tietoja toimeksiantajalta, suoritetaan kohteessa katselmus ja hankitaan tarvittavat kohdetta selvittävät asiakirjat ja muut selvitykset sekä tutustutaan niihin. Tämän lisäksi suoritetaan vielä näin saatujen tietojen vertailu.

5.3 Toimeksiantajan haastattelu - selostusliite

Toimeksiantosopimuksen sisällölle ei laissa aseteta kovin laajoja vaatimuksia. Toimeksiantosopimuksessa tai sen liitteenä pitää kuitenkin hyvän välitystavan mukaan olla toimeksiantajan antama selvitys kohteen ominaisuuksista. Tämä selvitys on yleensä joko itse sopimuslomakkeessa tai sen osana olevassa liitteessä ns. selostusliitteessä. Selostusliite on osa toimeksiantosopimusta. Toimeksiantaja allekirjoittaa toimeksiantosopimuksen ja selostusliitteen ja samalla siis vahvistaa antaneensa kyseiset tiedot. Selostusliitteen huolellinen täyttäminen toimeksiantajan kanssa on ensimmäinen osa välitysliikkeen selonottovelvollisuuden täyttämistä.

Selostusliitteen tulee sisältää vain toimeksiantajan antamat kaupan kohdetta koskevat tiedot. Selostusliite on täytettävä huolellisesti ja kaikkiin kohdat on käytävä läpi toimeksiantajan kanssa. Ellei toimeksiantaja tiedä jotakin seikkaa, niin tällöin selostusliitteeseen tehdään esimerkiksi merkintä "ei tiedossa" tai "?" tms. Selostusliitteeseen ei saa tehdä jälkikäteen lisäyksiä ilman, että toimeksiantaja allekirjoituksellaan vahvistaa ne.

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 asuntoyhtiölle ilmoitettu kosteus- tai muista vaurioista ja korjauksista ja kuka on suorittanut korjaukset.

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

5.4 Katselmus

Välitysliikkeen on aina tutustuttava myytävään kohteeseen eli suoritettava katselmus.

Asunto-osakkeiden osalta tämä tarkoittaa huoneiston kaikkiin tiloihin tutustumista. Välitysliikkeen on tutustuttava myös osakkaan välittömässä hallinnassa oleviin tiloihin, esim. 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 myös 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 taikka kosteusmittaus tai kuntotarkastus ennen myynnin aloittamista.

5.5 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 ostoneuvotteluvaiheessa asuntomarkkinointiasetuksessa lueteltujen asiakirjojen lisäksi esitettävä. Näiden säännösten ja hyvän välitystavan perusteella on muotoutunut käytäntö jonka mukaan välitysliikkeen on hankittava jäljempänä luetellut asiakirjat. Hankittuihin asiakirjoihin on tutustuttava siinä määrin, että tarvittavat tiedot saadaan selville. Ellei jotakin asiakirjaa saada tai se saadaan puutteellisena, tulee tästä kertoa toimeksiantajalle ja myös ostajaehdokkaille.

5.5.1 Asunto-osakkeen asiakirjat ja selvitykset

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

5.5.1.1 Isännöitsijäntodistus

Isännöitsijäntodistus hankitaan ensinnäkin sen vuoksi, että sen avulla voidaan selvittää myytävien osakkeiden omistusoikeus (ks. edellä omistusoikeuden selvittäminen). Isännöitsijäntodistus hankitaan myös 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.

Välitysliikkeen on hankittava aina toimeksiantosopimuksen tekemisen jälkeen uusi/tuore isännöitsijäntodistus. Isännöitsijäntodistus saa olla toimeksiantoa suoritettaessa enintään 3 kuukautta vanha. Välitysliikkeen on kuitenkin aina pyrittävä hankkimaan kaupantekopäivälle uusi isännöitsijäntodistus tai muuten tarkistettava luotettavasti isännöitsijäntodistuksessa olevien tietojen ajantasaisuus.

Isännöitsijäntodistuksen tulee olla osakehuoneistojen pinta-alan mittaustavasta ja isännöitsijäntodistuksesta annetun asetuksen ja voimassaolevan 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,

välitysliikkeen on muiden yhtiötä koskevien asiakirjojen hankkimisen lisäksi oltava yhteydessä isännöitsijän ja tiedusteltava tältä taloyhtiön tilanteesta.

5.5.1.2 Energiatodistus

Välitysliike saa energiatodistuksen isännöitsijäntodistuksen liitteenä. Jos taloyhtiöstä vaaditaan lain mukaan energiatodistus, mutta välitysliike ei sitä saa, on välitysliikkeen kerrottava asian merkityksestä kaupan osapuolille.

5.5.1.3 Yhtiöjärjestys

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

5.5.1.4 Viimeinen tilinpäätös (tuloslaskelma, tase ja toimintakertomus)

Välitysliikkeen tulee tutustua tilinpäätösasiakirjoihin ja verrata niistä ilmeneviä tietoja toimeksiantajalta saatuihin tietoihin sekä isännöitsijäntodistuksesta ja sen liitteistä ilmeneviin tietoihin. Jos toimeksiantosopimuksen tekemisen jälkeen vahvistetaan uusi tilinpäätös, välitysliikkeen on hankittava se.

5.5.1.5 Talousarvio

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

5.5.1.6 Pohjapiirros

Tavanomaisesti pohjapiirros saadaan pyynnöstä isännöitsijältä tai hallituksen puheenjohtajalta. Mikäli pohjapiirros ei ole heiltä saatavissa, välitysliikkeen tulee hankkia se rakennusvalvontaviranomaisilta. Mikäli kohdetta vastaavaa pohjapiirrosta ei yrityksistä huolimatta saada em. tahoilta, tulee sellainen tehdä. Tällöin ostajalle on tuotava selkeästi ilmi, ettei piirros perustu virallisiin piirustuksiin. Pohjapiirroksen tarkoitus on selvittää asunnon nykyinen huonejako.

5.5.1.7 PTS tai vastaava kuntoa koskeva selvitys

Mikäli asunto-osakeyhtiössä on isännöitsijäntodistuksen mukaan suoritettu tai teetetty PTS tai muu vastaava asunto-osakeyhtiön rakennusten kuntoa koskeva selvitys tai suunnitelma, tulee välitysliikkeen hankkia ko. asiakirja ja tutustua siihen. Mikäli välitysliike ei yrityksistään huolimatta saa em. asiakirjaa, tulee asiasta kertoa sekä toimeksiantajalle että ostajalle.

5.5.1.8 Muut sopimukset

Välitysliikkeen on selvitettävä toimeksiantajalta yhtiössä mahdollisesti laaditut osakassopimukset tai osakkaiden suostumuksin omaksutut käytännöt, joiden johdosta menetellään joltain osin yhtiöjärjestyksestä tai laista poikkeavasti. Välitysliikkeen tulee kiinnittää kaupan osapuolten huomiota myös siihen, että yhtiökokous on voinut tehdä muitakin yhtiöjärjestyksestä tai asunto-osakeyhtiölaista poikkeavia päätöksiä. Välitysliikkeen on kiinnitettävä kaupan osapuolten huomiota tällaisista muista sopimuksista ja käytännöistä mahdollisesti aiheutuviin ongelmiin.

5.5.1.9 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 kaavasta sekä kaavoitusviranomaisesta. Jos kyse on osittain rakentamattomasta alueesta, välitysliikkeen tulee antaa tieto kaavan vaikutuksista ja hankkia kaavaote sekä selvittää niiden merkitys kaupan osapuolille. 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.

5.5.1.10 Selvitys osakkeiden mahdollisesta panttauksesta

Toimeksiantosopimuksessa kysytään osakekirjan panttauksesta. Jos osakekirja on pantattuna luottojen vakuudeksi, tulee välitysliikkeen selvittää panttivastuiden määrä. Välitysliikkeen on varmistettava myös, millä ehdoilla osakekirja on vapautettavissa panttivastuusta.

Jos osakekirja ei ole pantattu, välitysliikkeen tulee varmistautua siitä, että osakekirja on toimeksiantajan hallussa ja että hän on kaupanteossa oikeutettu siirtämään osakekirjan.

5.5.1.11 Huoneenvuokrasopimus

Jos huoneisto on vuokrattu, tulee välitysliikkeen pyytää vuokrasopimus ja antaa ostajalle tieto sen sisällöstä sekä selvittää vuokravakuuden sijainti. Välitysliikkeen on selvitettävä myös, onko vuokralainen irtisanottu vuokratusta huoneistosta huoneenvuokralain edellyttämällä tavalla ja milloin vuokrasopimus päättyy. Välitysliikkeen on syytä muistaa, että tehdystä irtisanomisesta huolimatta, on mahdollista, että huoneisto ei vapaudu irtisanomisajan päättyessä.

5.5.1.12 Uudiskohde

Rakentamisvaiheen aikana myytävistä kohteista on hankittava edellä mainittujen asiakirjojen lisäksi keskeiset turva-asiakirjat. Vastaavasti valmiina myytävästä asunnosta tulee hankkia vastaavat asiakirjat, taloussuunnitelma tai -arvio, rakennustapaseloste, rakennuspiirustukset, yhtiön omistamaa kiinteistöä koskevat asiakirjat tarvittavilta osin ja todistus suorituskyvyttömyysvakuudesta.

5.5.1.13 Muut selvitykset

5.5.1.13.1 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 lain-säädännössä eikä asuntomarkkinointiasetuksessa. Kyseiset pinta-ala käsitteet on kuitenkin ohjeellisina määritelty joulukuussa 2011 julkaistussa uudistetussa SFS 5139 standardissa, 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.

Mikäli välitysliike epäilee pinta-aratiedon oikeellisuutta, tulee toimeksiantajalle jo toimeksiantoa tehtäessä suositella, että kohteessa suoritetaan pinta-alan tarkistusmittaus.

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 *RakMK G1:n* mukaan tarvittavat tilat. Tällaisia tiloja ovat ensinnäkin varsinaiset asuinhuoneet. Varsinaisia asuinhuoneita ovat sellaiset tilat, jotka ovat rakennusosaa koskevassa rakennuslupapiirustuksessa merkitty asuinhuoneeksi, keittiöksi, keittokomeroksi, keittotilaksi tai ruokailutilaksi.

Asuintiloja ovat myös muut asumisen toimintoihin tarvittavat tilat. Tällaisia ovat wc-tilat, peseytymistilat, sauna, vaatehuoltotilat, kodinhoitotilat, säilytystilat (kaapit, komerot, vaatehuoneet), eteinen, kulkutilat, tuulikaappi, riippumatta em. tilojen sijaintikerroksesta tai siitä täyttävätkö ne *RakMK G1:n* asuinhuoneelle asettamat edellytykset esim. huonekorkeuden ja ikkuna-alan suhteen.

Muita tiloja (siis muita kuin asuintiloja) voivat kyseisen standardin mukaan olla esimerkiksi säilytystilat muualla kuin asuintilojen välittömässä yhteydessä, kuten varastotilat polkupyörille, urheiluvälineille, lastenvaunuille, pihanhoitovälineille sekä varastotilat ullakolla tai kellarissa, autotalli tai autosuoja ja tekniset tilat, kuten lämmönjakuhuone, kattilahuone. Epäselvää on edelleen se, kuuluuko rakennuslupapiirustuksen mukaan esim. takkahuoneeksi tai askarteluhuoneeksi merkitty kellarissa sijaitseva tila asuintiloihin vai muihin tiloihin. Varmuuden vuoksi nämä tilat kannattaa merkitä muiksi tiloiksi.

Pinta-aratiedot esitteessä

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

"Asuinitilat 90 m², joihin on luettu 3 asuinhuonetta, keittiö, wc ja kylpyhuone varsinaisessa asuinkerroksessa sekä kellarikerroksen sauna ja pesuhuone. Muut tilat 35 m², 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 esim. seuraavanlainen.

"Huoneiston asuinpinta-ala on yhtiöjärjestyksen, isännöitsijäntodistuksen ja myyjän ilmoituksen (mikäli myyjä on ilmoittanut jotakin pinta-alasta) mukaan x m². 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."

5.5.1.13.2 Tehdyt muutostyöt

Mikäli toimeksiantoa hoidettaessa on ilmennyt, että kohteessa on tehty rakenteisiin mahdollisesti vaikuttaneita korjaus- tai muutostöitä, eikä siitä saada asiakirjaselvitystä (esim. urakkasopimus tms.), välitysliikkeellä on velvollisuus kertoa asiasta ja sen merkityksestä kaupan osapuolille.

Jos muutoin ilmenee että kaupan kohteessa on osakkaan tai jonkun muun toimesta tehty muutostöitä, tulee selvittää kuka työn on tehnyt, onko niistä ilmoitettu yhtiölle ja onko niihin haettu tarvittavat luvat. Välitysliikkeen on tällöin selvitettävä toimeksiantajalta tarkemmin, miltä osin muutostöitä on tehty ja onko tilat uusittu kokonaan vai osittain.

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 ostajalle, ettei yhtiö siitä huolimatta välttämättä vastaa osakkaan muutosten kunnossapidosta tai ennallistamisesta.

5.5.1.13.3 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 lainhuutotodistus, rasiustodistus ja kiinteistörekisteriote sekä selvitettävä, kenen hallussa panttikirjat ovat.

Välitysliikkeen on kiinnitettävä huomiota pienten asunto-osakeyhtiöiden osalta yhtiön omistusjärjestelyihin. Jos yhtiö ei omista maapohjaa, niin yhtiöllä tulee olla riittävän pitkä vuokraoikeus maahan ja se tulee olla kirjattu kiinteistöön parhaalle etusijalle.

Jos yhtiön rakennuksessa on tehty muutostöitä, välitysliikkeen tulee selvittää niiden luvanvaraisuus (onko tarvittavat luvat haettu ja saatu, onko muutokset hyväksytyt lopputarkastuksessa).

Myös yhtiön taloudellinen tilanne on selvitettävä. Jos tilinpäätösasiakirjoja ei ole saatavissa, välitysliikkeen tulee kehottaa toimeksiantajaa hoitamaan asia kuntoon sekä kertoa hoitamatta jättämisestä aiheutuvista riskeistä.

Välitysliikkeen on myös kiinnitettävä erityistä huomiota siihen, onko hallinta-alueet määritelty yhtiöjärjestyksessä ja mitä kunnossapitovastuun jakautumisesta on yhtiöjärjestyksessä määrätty.

5.5.2 Kiinteistön asiakirjat ja selvitykset

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

5.5.2.1 Lainhuutotodistus tai mahdollinen muu selvitys myyjän omistusoikeudesta

Lainhuutotodistus saa hyvän välitystavan mukaan toimeksiantoa suoritettaessa olla enintään 3 kuukautta vanha. Välitysliikkeen tulee lisäksi hankkia uusi lainhuutotodistus kaupantekopäivälle. Mikäli toimeksiantajan omistusoikeus ei ilmene lainhuutotodistuksesta, välitysliikkeen tulee hankkia selvitys myyjän omistusoikeudesta.

5.5.2.2 Kiinteistörekisterinote

Kiinteistörekisterinote saa hyvän välitystavan mukaan olla toimeksiantoa suoritettaessa enintään 3 kuukautta vanha. Välitysliikkeen tulee lisäksi hankkia uusi kiinteistörekisterinote kaupantekopäivälle.

Kiinteistörekisteriotteessa tulee kiinnittää huomiota kiinteistöön kohdistuviin rasitteisiin ja kiinteistön hyväksi perustettuihin oikeuksiin. 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 kiinteistörekisterinotteesta ilmeneviin tietoihin. Kiinteistörekisterinotteesta ei kuitenkaan välttämättä ilmene kaikki kiinteistöön kohdistuvat rasitteet. Jos toimeksiantajalta saatujen tietojen perusteella tällaista ilmenee, tulee välitysliikkeen hankkia myös niistä selvitys. Ellei välitysliike saa selvitystä, tulee asian merkityksestä kertoa ostajalle.

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

5.5.2.3 Rasitustodistus

Rasitustodistus saa hyvän välitystavan mukaan olla toimeksiantoa suoritettaessa enintään 3 kuukautta vanha. Välitysliikkeen tulee hankkia uusi rasitustodistus kaupantekopäivälle.

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

5.5.2.4. Muut rasitukset ja rasitteet

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

5.5.2.4 Kartta, josta käy ilmi kohteen sijainti ja alueen rajat.

Kartta tulee hankkia kiinteistörekisteristä ja sen tulee olla sellainen, josta ilmenee kohteen sijainnin lisäksi rajat sekä mahdolliset karttaan merkityt rasitteet. Tällainen kartta asemakaava-alueen ulkopuolella on esim. lohkomiskartta ja asemakaava-alueella tonttikartta.

5.5.2.5 Johtokartta

Välitysliikkeen tulee hankkia johtokartta ainakin jos kaupan kohteella aiotaan rakentaa tai ostaja ilmoittaa käyttävänsä kiinteistöllä olevaa rakennusoikeutta. Välitysliikkeen tulee kertoa kaupan osapuolille, etteivät johtokartat välttämättä vastaa tosiasiallista tilannetta.

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

5.5.2.6 Pohjapiirros (asumiskäyttöön tarkoitettu rakennuksesta)

Mikäli toimeksiantajalla ei ole pohjapiirrosta, välitysliikkeen tulee hankkia se rakennusvalvontaviranomaisilta. Jos kohdetta vastaavaa pohjapiirrosta ei yrityksistä huolimatta saada em. tahoilta, tulee sellainen tehdä. Tällöin ostajalle on tuotava selkeästi ilmi, ettei piirros perustu virallisiin piirustuksiin. Pohjapiirroksen tarkoitus on selvittää asunnon nykyinen huonejako.

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

5.5.2.7 Kaavaote, kaavamääräykset, kunnan rakennusjärjestys

Välitysliikkeen tulee hankkia asemakaava-alueilla kaavaote määräyksineen. Jos myytävä kiinteistö sijaitsee alueella, jossa on sitova tonttijako eikä sitä ole merkitty tonttina kiinteistörekisteriin, välitysliikkeen on selvitettävä asian merkitys kaupan osapuolille. 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 rakentamiseen ja jäljellä olevan rakennusoikeuden määrään.

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

Välitysliikkeen on hankittava viimeisin kaavoituskatsaus ja tutustuttava siihen huolellisesti.

5.5.2.8 Rakennuslupa-asiakirjat

Välitysliikkeen tulee pyytää toimeksiantajalta rakennuslupa-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 kaupan osapuolille.

Rakennuslupa-asiakirjoista tulee tarkistaa, että kaikilla rakennuksilla on tarvittavat luvat ja että rakennusten markkinoinnissa ilmoitettavat käyttötarkoitukset vastaavat rakennuslupa-asiakirjoissa määritellyjä käyttötarkoituksia.

5.5.2.9 Energiatodistus, jos se vaaditaan

Jos kohteesta vaaditaan energiatodistus, välitysliikkeen tulee pyytää rakennuksen energiatodistuksesta annetussa asetuksessa esitettyjen mallien mukaista energiatodistusta toimeksiantajalta. Ellei toimeksiantajalla ole sitä, välitysliikkeen tulee kehottaa toimeksiantajaa hankkimaan sellainen. Mikäli kohteesta ei ole laadittu energiatodistusta, on välitysliikkeen kerrottava asian merkityksestä kaupan osapuolille.

5.5.2.10 Öljysäiliön tarkastuspöytäkirja

Välitysliikkeen on selvitettävä toimeksiantajalta, onko kiinteistöllä sijaitseva öljysäiliö tarkastettu ja milloin se on tarkastettu. Jos sitä ei ole voimassaolevien säännösten mukaisesti tarkastettu, välitysliikkeen on kerrottava tästä kaupan osapuolille.

5.5.2.11 Vesihuoltojärjestelmää koskevat mahdolliset selvitykset

Välitysliikkeen on selvitettävä, minkälainen vesihuoltojärjestelmä kiinteistöllä on (kunnallinen vesijohto, yhteenliittymä (kuten vesiosuuskunta), yhteinen kaivo jonkun kanssa tai oma kaivo). Oman kaivon osalta on vielä selvitettävä, onko jollakin toisella kiinteistöllä siihen käyttöoikeus ja minkä tyyppinen kaivo on (esim. porakaivo).

Välitysliikkeen tulee kysyä toimeksiantajalta kaivoveden riittävydestä, 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.

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

Jos kiinteistö ei kuulu vesihuoltolaitoksen viemäriverkoston piiriin, tulee toimeksiantajan kanssa käydä läpi, miten kiinteistön jätevesihuolto on järjestetty. Välitysliikkeen on hankittava toimeksiantajalta jätevesijärjestelmän selvitys, suunnitelma sekä käyttö- ja huolto-ohjeet. Mikäli näitä ei ole, tulee välitysliikkeen kertoa voimassaolevien määräysten vaatimista toimenpiteistä ja asiakirjojen merkityksestä (www.jatevesi.fi). Välitysliikkeen tulee ottaen huomioon myös mahdolliset ikäperusteiset poikkeamat. Välitysliikkeen on tarkistettava saostuskaivon ja imeytyskentän sijainti sekä se, että ne sijaitsevat myytävän kiinteistön alueella.

5.5.2.13 Mahdollinen hallinnanjakosopimus

Mikäli kaupan kohteena on määräosa, välitysliikkeen tulee tarkistaa toimeksiantajalta ja rasiustodistuksesta, ovatko kiinteistön yhteisomistajat tehneet keskinäisen sopimuksen kiinteistön hallinnan jakamisesta. Mikäli kohteesta on tehty hallinnanjakosopimus, tulee

välitysliikkeen hankkia se ja tutustua siihen. Välitysliikkeen tulee kertoa sopimuksesta, sen merkityksestä sekä sen kirjaamisesta kaupan osapuolille.

5.5.2.14 Liittymäsopimukset

Sähkö-, vesi- ja viemäri liittymien 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 että sähkö-, vesi- ja kaukolämmön käyttömaksut on 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 kaupan osapuolille. 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 ostajaehdokkaalle.

5.5.2.15 Muut sopimukset

Jos kaupan kohteeseen liittyy jokin muu mahdollinen kaupan kohteen käyttämisestä koskeva sopimus, joka tulee siirtää kaupan yhteydessä ostajalle, välitysliikkeen on hankittava se ja tutustuttava siihen. Välitysliikkeen tulee kertoa sopimuksesta ja sen merkityksestä kaupan osapuolille.

5.5.2.16 Panttausta koskevat tiedot

Välitysliikkeen tulee selvittää panttikirjojen sijainti ja minkä suuruisten luottojen vakuutena ne ovat sekä millä ehdoilla ne ovat vapautettavissa panttivastuusta.

5.5.2.17 Lämmityskustannukset

Lähtökohtaisesti välitysliikkeen on kysyttävä toimeksiantajalta lämmityskustannusten suuruutta. Jos tietoa ei ole saatavissa tai sitä on aiheutta epäillä, niin välitysliikkeen on pyrittävä selvittämään kohteen lämmityskustannukset esimerkiksi sähkölaskuista.

5.5.2.18 Vesijätö

Jos kyse on rantakiinteistöstä, niin välitysliikkeen tulee selvittää mahdollinen vesijätön olemassaolo. Jos kiinteistöllä on vesijätöä, asian merkitys on selvitettävä myyjälle ja ostajalle.

5.5.2.19 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 lain-säädännössä eikä asuntomarkkinointiasetuksessa. Kyseiset pinta-ala käsitteet on kuitenkin ohjeellisina määritelty joulukuussa 2011 julkaistussa uudistetussa SFS 5139 standardissa, jota julkaistaan mm. RT-korttina 12-11055 ja KH-korttina XO-00494.

Asuinrakennuksen pinta-alatiedot voidaan yleensä varmimmin selvittää hyväksytyistä rakennuslupapiirustuksista. 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 välitysvälillä voi saada tietoa toimeksiantajalta tai vertaamalla olemassa olevaa tilanetta rakennuslupapiirustuksiin.

Mikäli rakennuksen asuinpinta-alan oikeellisuudesta on epäily, tulee toimeksiantaja kehottaa teettämään pinta-alan tarkistusmittaus. Vaihtoehtoisesti voidaan toimia siten, että esitteessä, kauppakirjassa ja muissa ostajalle annettavissa asiakirjoissa tuodaan selkeästi esiin pinta-alatietoon liittyvä epävarmuus.

Pientaloissa on aina syytä rakennuslupapiirustuksista tarkistaa eri tilojen käyttötarkoitukset. SFS 5139 standardin mukaan asuintiloja ovat asumisen toimintoihin *RakMK G1:n* mukaan tarvittavat tilat. Tällaisia tiloja ovat ensinnäkin varsinaiset asuinhuoneet. Varsinaisia asuinhuoneita ovat sellaiset tilat, jotka ovat rakennusosaa koskevassa rakennuslupapiirustuksessa merkitty asuinhuoneeksi, keittiöksi, keittokomeroksi, keittotilaksi tai ruokailutilaksi.

Asuintiloja ovat myös muut asumisen toimintoihin tarvittavat tilat. Tällaisia ovat wc-tilat, peseytymistilat, sauna, vaatehuoltotilat, kodinhoitotilat, säilytystilat (kaapit, komerot, vaatehuoneet), eteinen, kulkutilat, tuulikaappi, riippumatta em. tilojen sijaintikerroksesta tai siitä täyttävätkö ne *RakMK G1:n* asuinhuoneelle asettamat edellytykset esim. huonekorkeuden ja ikkuna-alan suhteen.

Muita tiloja (siis muita kuin asuintiloja) voivat kyseisen standardin mukaan olla esimerkiksi säilytystilat muualla kuin asuintilojen välittömässä yhteydessä, kuten varastotilat polkupyörille, urheiluvälineille, lastenvaunuille, pihanhoitovälineille sekä varastotilat ullakolla tai kellarissa, autotalli tai autosuoja ja tekniset tilat, kuten lämmönjakohuone, kattilahuone. Epäselvää on edelleen se, kuuluuko rakennuslupapiirustuksen mukaan esim. takkahuoneeksi tai askarteluhuoneeksi merkitty kellarissa sijaitseva tila asuintiloihin vai muihin tiloihin. Varmuuden vuoksi nämä tilat kannattaa merkitä 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 esim. seuraavalla tavalla:

"Asuintilat 150 m², joihin on luettu 4 asuinhuonetta, keittiö, wc ja kylpyhuone varsinaisessa asuinkerroksessa sekä kellarikerroksessa wc, sauna ja pesuhuone. Muut

tilat 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 esim. 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."

5.5.2.20 Kulkuyhteys kiinteistölle

Jos kulkuyhteys kiinteistölle on järjestetty toisen kiinteistön kautta, on välitysliekkkeen verrattava kulkuyhteyden maastossa olevaa sijaintia toimituskarttaan merkittyyn sijaintiin. Mikäli nämä poikkeavat toisistaan, on asian merkitys selvitettävä kaupan osapuolille. Välitysliekkkeen on myös selvitettävä, perustuuko oikeus kulkuyhteyteen rasitteeseen vai johonkin sopimukseen.

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

5.5.2.21 Kunnan etuosto-oikeus

Kunnalla voi olla etuosto-oikeus sen alueella tehtävässä kiinteistön kaupassa. Välitysliekkkeen tulee selvittää sekä toimeksiantajalle että ostajaehdokkaille kunnan etuosto-oikeuden sisältö ja sen merkitys. Jos kohteeseen kohdistuu kunnan etuosto-oikeus, tulee siitä mainita kohteen myyntiesitteessä.

5.5.2.22 Lisätietoja antavat tahot

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

- kunnan rakennusvalvontaviranomainen
- maanmittauslaitos
- metsänhoitoyhdistys
- maistraatti
- kaupparekisteriviranomainen (kaupparekisteriotteen taikka yhtiöjärjestyksen hankkimiseksi)
- ulosottoviranomainen
- pankki (vakuusasiat)
- sähkölaitos (liittymän hinta tms.)
- asianomaisen kunnan viranomainen (tietoja palveluista, vesi- ja viemärointi- sekä kaavoitusasiat)

5.5.3 Vuokraoikeuden rakennuksineen asiakirjat ja selvitykset

Mikäli kaupankohteena on vuokraoikeus ja sillä sijaitseva rakennus, välitysliekkkeen tulee edellä kerrottujen kiinteistöä koskevien selvitysten lisäksi hankkia kaupan kohdetta koskeva vuokrasopimus, todistus vuokraoikeuden kirjaamisesta ja rasiustodistus 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 vuokramiehen erääntyneisiin vuokriin kohdistuvasta maksuvelvoitteesta. Jos ehto on, niin 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.

5.5.4 Kuntoselvitykset

Välitysliikkeen tulee kertoa toimeksiantajalle mahdollisuudesta teettää kohteessa kuntotarkastus. Hyvän välitystavan mukaan välitysliikkeen on tällöin suositeltava asuntokaupan kuntotarkastusta, joka tehdään asuntojen kuntotarkastuksesta laadittujen LVI- ja KH-kortistojen ohjeiden mukaan (KH 90-00393, LVI 01-10413 tilaajan ohje sekä KH 90-00394, LVI 01-10414 suoritusohje ja KH 90023, tilaussopimus). Toimeksiantaja voi tietenkin vapaasti teettää muunkinlaisen kuntoon liittyvän selvityksen.

Välitysliikkeen on tunnettava mm. seuraavat rakennuksen kuntoa selvittävät menetelmät ja termit:

- Kuntoarvio on rakennuksen rakenteellisen kunnan 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 kunnan 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.

5.6 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.

5.7 Tiedon oikaiseminen

Jos välittäjä myöhemmin sitten havaitsee, että annettu tieto on virheellistä, on se välittömästi oikaistava. Oikaisemisen tulee tapahtua samalla tavalla kuin tiedon antamisenkin.

5.8 Epävarma tieto

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

6. KOHTEEN MARKKINOINTI

Välitysliikkeen tulee kohdetta markkinoidessaan ilmoittelussa ja esittelyssä kertoa asuntomarkkinointiasetuksessa määritellyt vähimmäistiedot kohteesta. Esittelyssä on lisäksi oltava ostajien saatavilla asuntomarkkinointiasetuksessa ja välityslaissa määritellyt asiakirjat ja muu selvitys. Välitysliikkeen tulee myös selittää ostajalle asiakirjoista ilmenevien keskeisten tietojen merkitys.

Välitysliikkeen tulee varmistaa, että toimeksiantaja on tarkastanut kohteesta markkinoinnissa annettavat tiedot.

6.1 Ilmoittelu

Ilmoittelulla tarkoitetaan mm. lehti-ilmoittelua, toimiston ikkunailmoittelua, suoramarkkinointijakelua ja Internet-ilmoittelua. Kaikissa ilmoittelumuodoissa on oltava asuntomarkkinointiasetuksessa määritellyt vähimmäistiedot kohteesta.

Mikäli ilmoittelussa esitetään kohteesta valokuvia, tulee niiden lähtökohtaisesti olla otettu kyseisestä kohteesta. Mikäli näin ei ole, tulee tämä tuoda selkeästi ja nimenomaisesti ilmi ilmoittelussa. Valokuvaaminen asunnossa sekä valokuvien käyttäminen kohdemarkkinoinnissa edellyttää aina sopimista asunnon asukkaiden kanssa.

Mikäli asunto on vuokrattu, välitysliikkeen tulee sopia sen valokuvaamisesta ja valokuvien käyttämisestä vuokralaisen kanssa. Valokuvaamisesta on syytä sopia vuokralaisen kanssa hyvissä ajoin ennakoon. 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 – ei asunnon näyttämisestä tai kuvaamisesta sovittaessa – saa kohtuuttomasti hankaloittaa huoneistoon pääsyä.

6.2 Esite

6.2.1 Esitteen tiedot

Esittelyssä on oltava saatavilla 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, onko kyse esitteestä vai Internet-ilmoittelusta. Mikäli ostajaehdokkailla on mahdollisuus saada kohteen myyntiesite Internet-sivulta, välitysliikkeen on kiinnitettävä huomiota siihen, että esite sisältää samat tiedot kuin paperimuotoinen esite.

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

6.2.2 Esitteen antaminen tiedoksi toimeksiantajalle

Esite tulee ennen markkinoinnin aloittamista toimittaa tiedoksi toimeksiantajalle mahdollisia kommentteja varten. Tiedottaminen voi tapahtua esim. sähköpostilla. Mikäli esitteen tietoja muutetaan, tulee uusi esite toimittaa tiedoksi toimeksiantajalle.

6.3 Esittely

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

6.3.1 Esittelyssä esillä olevat asiakirjat

Asunto-osakkeen esittelyssä on asuntomarkkinointiasetuksen mukaan oltava esillä seuraavat asiakirjat:

- yhtiöjärjestys tai osuuskunnan taikka asumisoikeusyhdistyksen säännöt,
- yhtiön tilinpäätösasiakirjat (ks. edellä s. 23),
- suunnitteilla tai rakenteilla olevan asunnon rakennustapaseloste
- asunnon pohjapiirros
- jos asunnon hallintaan saanti edellyttää kauppakirjan lisäksi muita sopimuksia; malli näistä sopimuksista
- energiatodistus aina kun sellainen on saatavilla

Asuntomarkkinointiasetus ei edellytä isännöitsijäntodistuksen saatavilla oloa esittelyssä, mutta sen mukanaolo on yleensä tarkoituksenmukaista.

Kiinteistön esittelyssä on asuntomarkkinointiasetuksen mukaan oltava 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
- energiatodistus aina kun sellainen on saatavilla

6.3.2 Esittelyn järjestämisessä huomioitavaa

Välitysliikkeen valvontavelvollisuus

Välitysliikkeen on huolehdittava esittelyssä olevan kohteen valvonnasta siten, ettei asunnossa rikota tai ettei sieltä varasteta mitään. Välitysliike on vastuussa toimeksiantajalle, mikäli se laiminlyö valvonnan.

Kohteessa olevat kotieläimet

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

Kohteen esittelijä

Myytävää kohdetta saa esitellä välitysliikkeessä työskentelevät henkilöt siten kuin toimeksiantajan kanssa on sovittu. Luottolaitoksen (pankin) toimihenkilö ei saa suorittaa myytävien kohteiden esittelyä kiinteistönvälittäjän lukuun. Vastaavasti kiinteistönvälittäjä ei saa toimia luottolaitoksen asiamiehenä esim. luottoneuvotteluissa.

Muiden tilojen esittely (kellari, ullakko, tms.)

Yleisesittelyssä ei ole tarpeen esitellä ilman erityistä syytä kellarialueita tms. tilaa. 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-alueella rajaava orapihlaja-aita ei sijaitse myytävän kohteen rajalla, on välitysliikkeen kiinnitettävä ostajaehdokkaan huomiota asiaan.

Vuokrattu kohde

Mikäli myyntitoimeksiannon kohteena oleva asunto on vuokrattuna, esittelystä tulee sopia etukäteen vuokralaisen kanssa sen mukaisesti, mitä hyvästä vuokratavasta annettu ohje² edellyttää. Mikäli vuokralainen kieltäytyy päästämästä vuokranantajan valtuuttamaa kiinteistönvälittäjää huoneistoon sen esittelemiseksi, voi välitysliike kehottaa toimeksiantajaa esimerkiksi pyytämään virka-apua poliisilta huoneistoon pääsemiseksi.

² Suomen Kiinteistöliitto ry, Suomen Vuokranantajat ry, Vuokralaisten Keskusliitto ry ja Asunto-, toimitila- ja rakennuttajaliitto RAKLI ry ovat laatineet yhteistyössä ohjeistuksen hyväksi vuokratavaksi asuinhuoneistojen vuokraamisessa. Ohje on luettavissa kokonaisuudessaan mm. Vuokralaisten Keskusliitto ry:n Internet-sivuilla www.vuokralaistenkeskusliitto.fi ja Suomen Vuokranantajat ry:n Internet-sivuilla www.suomenvuokranantajat.fi.

7. OSTOTARJOUSMENETTELY

7.1 Tiedonantovelvollisuus ostajalle

Välitysliikkeen on välityskohdetta tarjotessaan annettava ostajalle kaikki ne tiedot, jotka saattavat vaikuttaa kaupasta päättämiseen. Välitysliikkeen on muun muassa huolehdittava, että ostaja on saanut edellä kerrotun mukaisen esitteeseen. Tämän lisäksi välitysliikkeen tulee huomioida, että kohteen myyntiin voi liittyä myös muita kuin esitteestä ilmeneviä tietoja, joita ovat esimerkiksi seuraavat:

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 toimeksiantajan maksukyvyttömyyttä, välitysliikkeen tulee pyytää ulosottoviranomaiselta toimeksiantajaa koskeva todistus ulosottorekisteristä. Mikäli selvityksessä saadaan tieto myyjän maksukyvyttömyydestä, asiasta on kerrottava ostajalle. Tiedot on annettava ennen sitovan ostotarjouksen tekemistä.

Ostajalle tulee kertoa kaupasta menevästä varainsiirtoverosta sekä mahdollisesta ensiasunnon ostajan varainsiirtoverovapaudesta.

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

Jos välityskohteeseen liittyy monimutkaisia oikeudellisia kysymyksiä 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.

Kaikki tiedot on annettava ennen ostotarjouksen tekemistä. Jos uusia kaupan kannalta merkityksellisiä tietoja annetaan tämän jälkeen, ostotarjouksen tekijällä saattaa olla mahdollisuus vetäytyä tekemästään tarjouksesta ilman seuraamuksia.

Kohteesta jo laaditut kuntoselvitykset 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 kuntoa selvittävästä tutkimuksesta. Välitysliikkeen tulee lisäksi painottaa, että ostaja ja myyjä tutustuvat raporttiin huolellisesti. Mikäli ostotarjouksen ehtona on kuntotarkastus, tarjoukseen tulee merkitä ainakin, kuka maksaa tarkastuksen, mihin mennessä tarkastus on tehtävä ja mihin mennessä tarkastuksesta laadittava raportti on toimitettava osapuolille.

Mikäli kaupan kohteena olevasta asuinhuoneistosta ei saada osakehuoneistojen pinta-alan mittaustavasta ja isännöitsijäntodistuksesta annetun 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 tietyt rakennusosat saattavat olla käyttöikänsä päässä.

7.2 Ostotarjous

Välitysliikkeen on huolehdittava siitä, että ostotarjous sisältää kaikki tarvittavat ehdot. Kaikki tehdyt ostotarjoukset sekä vastatarjoukset olennaisine ehtoineen ja niiden hyväksymiset tehdään kirjallisesti (paperimuodossa tai sähköpostitse), mikäli tarjousta ja sen hyväksymistä ei ole tehty olosuhteissa, joissa kirjallisen asiakirjan laatiminen ja hyväksyminen aiheuttaisi kohtuutonta hankaluutta. Hyväksymisessä tulee yksilöidä selkeästi, minkä sisältöinen hyväksyty tarjous on.

Välitysliikkeen velvollisuutena on kertoa sekä toimeksiantajalle, että ostotarjouksen tekijälle ostotarjoukseen ja sen hyväksymiseen liittyvistä kysymyksistä ottaen huomioon molempien osapuolten edut.

Välitysliikkeen on kerrottava molemmille kaupan osapuolille käsirahan menettämismahdollisuudesta ja vakiokorvauksen mahdollisesta konkretisoitumisesta sekä niiden oikeusvaikutuksista. Kiinteistön kaupassa välitysliikkeen tulee erityisesti kiinnittää kaupan molempien osapuolien huomioita maakaaren määrämuotovaatimukseen ja sen merkitykseen sekä maakaaren mukaisiin seuraamuksiin vetäytyttäessä ilman määrämuotoa tehdystä hyväksytystä ostotarjouksesta.

Jos välitysliikkeellä ei ole kohteesta käsirahallista ostotarjousta, välitysliikkeen tulee kertoa uudelle ostajaehdokkaalle jo saamastaan aikaisemmasta vielä avoinna olevasta tarjouksesta. Välitysliikkeellä ei ole velvollisuutta kertoa aiemman tarjouksen rahamäärää tai muita ehtoja. Välitysliikkeellä on kuitenkin oikeus kertoa em. seikat.

Välitysliikkeen tulee esittää kaikki vastaanotetut tarjoukset toimeksiantajalle. Ostotarjousten keskinäinen paremmuus ei ratkea pelkästään tarjouksen rahamäärän perusteella, vaan siihen vaikuttaa myös tarjousten muut ehdot, kuten esim. maksuehdot. Pelkästään se, että ostajaehdokkaas jättää ostotarjouksensa ensimmäisenä tai tekee myyntihinnan tai velattoman hinnan suuruisen ostotarjouksen, ei tuo hänelle etusijaa myöhempään ostotarjouksen tekijöihin nähden. Myyjä tekee aina päätöksen siitä, minkä tarjouksen hän hyväksyy. Myyjällä on myös oikeus hylätä tarjous, vaikka tarjottu hinta vastaisi myyntihintaa tai velatonta hintaa.

7.3 Useat päällekkäiset tarjoukset

Välityslaisissa on säännökset siitä, kuinka välitysliikkeen tulee menetellä vastaanotettuaan käsirahallisen ostotarjouksen. Kun välitysliike on vastaanottanut käsirahallisen ostotarjouksen, liike ei saa ottaa keneltäkään muulta tarjousta (käsirahallista tai käsirahatonta). Uusi tarjous voidaan ottaa vastaan vasta, kun käsiraha on palautettu tarjouksen tekijälle tai kun on selvinnyt, että käsiraha jää toimeksiantajalle. 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 ennalta sovittu korvaus (vakiokorvaus) sopimuksesta vetäytymisen varalta ja jossa lisäksi sitoudutaan tarjouksen tultua hyväksytyksi suorittamaan käsiraha ei estä päällekkäisten tarjousten vastaanottamista. Tällöin välitysliike voi ottaa vastaan muita tarjouksia siihen saakka, kunnes tarjous on hyväksytty. Sen jälkeen, kun tarjous on hyväksytty, ei välitysliike edellä kerrotuin tavoin saa ottaa keneltäkään muulta tarjousta.

Välityslaissa säännellään myös välitysliikkeen menettelystä tilanteessa, jossa välitysliike on vastaanottanut varausmaksun ennakkomarkkinoinnin yhteydessä. Kun välitysliike on vastaanottanut varausmaksun, liike ei saa ottaa keneltäkään muulta varausmaksua 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 ottaa päällekkäisiä varauksia ilman varausmaksua. Välitysliikkeen on tällöin hyvän välitystavan mukaan kerrottava varausta tekeväälle kuinka monta varausta kohteesta on tehty.

Tilanne on edellä kuvattua monimutkaisempi silloin, kun usea ostajaehdokaas on halukas tekemään ostotarjouksen, jonka vakuudeksi ei makseta käsirahaa. Ostotarjous voidaan tehdä siten, että siihen liitetään ns. vakiokorvausehto.

Ehdolla tarkoitetaan sitä, että tarjouksen tekijä tai myyjä tarjouksen hyväksyjänä on sopimuksesta vetäytyessään velvollinen maksamaan tietyn suuruisen korvauksen. Laki ei anna selkeitä toimintaohjeita siitä, miten välitysliikkeen tulisi tällaisissa tilanteissa menetellä. Tästä syystä laki- ja lausuntovaliokunta on päättänyt antamaan näitä tilanteita varten toimintaohjeet, joita voidaan pitää hyvän välitystavan mukaisina. Ohjetta voidaan soveltaa tilanteissa, joissa tarjouksen tekijä on hankkimassa välitettävää kohdetta muuhun tarkoitukseen kuin elinkeinotoimintaansa varten tai joissa myyjä on myymässä muuta kuin elinkeinotoimintaansa kuuluvaa omaisuutta.

7.3.1 Yleistä

Välitysliikkeellä ei ole velvollisuutta ottaa vastaan kaikkia ostotarjouksia. Välitysliikkeen tulee vastaanottaa toimeksiantajan kannalta järkevät ostotarjoukset eli sellaiset, jotka ovat riittävän lähellä toimeksiantajan vaatimuksia.

Tilanne, jossa välitysliike voi kieltäytyä vastaanottamasta tarjousta on esimerkiksi silloin, kun myytävänä on erittäin hyvä kohde, kyseessä on ensimmäinen näyttö ja välitysliike arvioi myöhemmin saavansa vielä parempia tarjouksia.

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

Ostotarjouksia arvioitaessa tulee kuitenkin huomioida se, että niiden keskinäinen paremmuus ei ratkea pelkästään tarjouksen rahamäärän perusteella vaan siihen vaikuttaa myös tarjousten muut ehdot kuten esim. maksuehdot.

Mikäli välitysliike on saanut toimeksiantajalta erityisiä ohjeita ostotarjousten suhteen, ei välitysliikkeen tarvitse ottaa vastaan sellaista ostotarjousta, joka alittaa nämä toimeksiantajan välitysliikkeelle ilmoittamat ohjeet.

Pelkästään se, että ostajaehdokaas jättää ostotarjouksensa ensimmäisenä, ei tuo hänelle etusijaa myöhempään ostotarjouksen tekijöihin nähden. Välitysliikkeen tulee tarvittaessa selvittää tämä asia tarjouksen tekijälle. Väärinkäsityksen mahdollisuus syntyy helposti silloin, kun tarjouksen tekijä tekee hintapyynnön ja muiden toimeksiantajan asettamien ehtojen mukaisen ostotarjouksen. Toimeksiantaja päättää menettelytavoista tilanteessa, jossa kohteesta tehdään ensimmäisenä jätetyn tarjouksen jälkeen uusia tarjouksia. Toimeksiantaja voi esimerkiksi hyväksyä myöhemmin tehdyn tarjouksen ilman, että siitä ilmoitetaan ensimmäisen tarjouksen tekijälle.

7.3.1.1 Asunto-osakkeen ostotarjous (asuntokauppalain tarkoittamat kohteet)

7.3.1.1.1 Useita ostajaehdokkaita, ei käsirahallista ostotarjousta

Välitysliikkeen on otettava vastaan kaikki edellä mainitut toimeksiantajan kannalta järkevät tarjoukset. Ostotarjouksia välitysliike voi ottaa vastaan esittelyssä tai jo sitä ennenkin. Välitysliike voi myös ilmoittaa ostajaehdokkaille, että he voivat jättää tarjouksensa tiettyyn päivään mennessä.

Välitysliikkeen tulee esittää kaikki vastaanotetut tarjoukset toimeksiantajalle, joka lopulta päättää, minkä tarjouksista hyväksyy. Toimeksiantaja voi kuitenkin päättää, että ostajaehdokkaiden kesken järjestetään vielä uusi tarjouskierron tai uusia tarjouskierron esim. kirjallisia tarjouksia suljetuin kuorin tiettyyn päivään mennessä. Mikäli tähän päädytään, tulee välitysliikkeen huolehtia asian käytännön järjestelyistä. Hyvän välitystavan mukaista ei sen sijaan ole, että välitysliike ilman toimeksiantajan myötävaikutusta itse päättää uudesta tarjouskierron. Kun uusi tarjouskierron järjestetään, tarjouksen tekijät eivät enää ole sidottuja alkuperäisiin tarjouksiinsa.

Toimeksiantaja voi myös päättää, että ostoneuvotteluissa vielä mukana olevien kesken järjestetään tilaisuus, jossa ostajaehdokkaat voivat tehdä uusia tarjouksia, joiden perusteella toimeksiantaja valitsee parhaaksi katsomansa tarjouksen. Tällainen voi olla esimerkiksi toimeksiantajan päätöksen mukaisesti järjestetty avoin tarjouskilpailu, jossa ostoneuvotteluissa mukana olevat ostajaehdokkaat esittävät uudet tarjouksensa suullisesti. Mikäli tähän päädytään, tulee välitysliikkeen huolehtia tilaisuuden käytännön järjestelyistä. Hyvän välitystavan mukaista ei sen sijaan ole, että välitysliike ilman toimeksiantajan myötävaikutusta itse päättää tilaisuuden järjestämisestä. Kun tällainen tilaisuus järjestetään, tarjouksen tekijät eivät enää ole sidottuja alkuperäisiin tarjouksiinsa.

7.3.1.1.2 Käsirahaton ostotarjous saatu kun tulee uusi tarjous

Hyvän välitystavan mukaista on, että välitysliike kertoo uudelle ostajaehdokkaalle jo saastaan aikaisemmasta vielä avoinna olevasta tarjouksesta. Välitysliikkeen ei lähtökohtaisesti pidä eikä sillä myöskään ole velvollisuutta kertoa aiemman tarjouksen rahamäärää tai muita ehtoja. Joissakin poikkeuksellisissa tilanteissa välitysliikkeellä on kuitenkin olosuhteet huomioon ottaen oikeus kertoa tarjouksen rahamäärästä ja ehdoista.

Esim. tilanteessa, jossa uusi ostotarjous olisi merkittävästi huonompi kuin aiempi avoinna oleva tarjous, voi välitysliike kertoa aiemman tarjouksen rahamäärän tai muut ehdot. Jos uusi ostajaehdokkaat tämän jälkeen tekee ostotarjouksen, tulee välitysliikkeen tällöin myös kertoa toimeksiantajalle eri menettelyvaihtoehdoista, esim. mahdollisuudesta järjestää uusi tarjouskierron edellä kohdassa a) kerrotulla tavalla. Toimeksiantaja kuitenkin päättää, järjestetäänkö uusi tarjouskierron.

Välitysliikkeellä ei ole oikeutta ilman toimeksiantajan ja ostotarjouksen tekijän suostumusta esittää aikaisempaa ostotarjousta ostajaehdokkaalle. Välitysliikkeen tulee kuitenkin aina säilyttää kaikki vastaanotetut ostotarjoukset välityslain säännösten mukaisesti.

Hyvän välitystavan vastaista sen sijaan on ”vedättää” ostajaehdokkaasta kertomalla sellaisia ostotarjouksista, joita ei todellisuudessa ole. Myyjän hylkäämistä ostotarjouksista välitysliikkeen ei tarvitse kertoa ostajaehdokkaalle. Välitysliike saa kuitenkin tarvittaessa kertoa

hylätyn tarjouksen osalta myös sen rahamäärän ja muut ehdot esim. tilanteessa, jossa ostajaehdokka olisi jättämässä hylättyä tarjousta huonomman tarjouksen.

7.3.1.1.3 Käsirahaton ostotarjous hyväksytty, kun tulee uusi tarjous

Mikäli toimeksiantaja on jo hyväksynyt jonkin ostotarjouksen, ei välitysliike lähtökohtaisesti saa ottaa vastaan uusia ostotarjouksia. Jos uusi ostotarjous tulisi olemaan aiempaa merkittävästi parempi, voi välitysliike kuitenkin kertoa asiasta toimeksiantajalle. Tällöin välitysliikkeen tulee myös kertoa toimeksiantajalle jo tehdyn sitovan sopimuksen merkitys sekä sopimuksen rikkomisen seuraamukset.

Jos ostajaehdokka on tehnyt ehdollisen ostotarjouksen, jonka toimeksiantaja on hyväksynyt, välitysliike ei lähtökohtaisesti saa ottaa vastaan uusia ostotarjouksia. Jos kuitenkin ostaja on tehnyt tarjouksen, jonka ehtona on oman asunnon myynti, voi myyjä hyväksyä tarjouksen ehdollisena, jättäen itselleen oikeuden hyväksyä muita tarjouksia. Tämä myyjän ehdollinen tarjouksen hyväksyntä on juridisesti vastatarjous, jonka ostajan pitää kirjallisesti hyväksyä. Menettelyssä noudatetaan kohdan d ohjeistusta.

7.3.1.1.4 Ehdollisen tarjouksen ehdollinen hyväksyntä

Tämä ohje koskee tilanteita, joissa asunto-osakkeen ostotarjouksen tekijä tekee tarjouksen ehdollisena ja myyjä hyväksyy sen ehdollisena.

Tällaista menettelyä voidaan käyttää vain tilanteissa, joissa ehdollisen tarjouksen hyväksyminen ilman myyjän asettamaa ehtoa olisi toimeksiantajalle kohtuutonta. Tällainen tilanne voi syntyä vain silloin, kun ostotarjouksen tekijä asettaa ehdoksi oman asunnon myynnin. Näin ollen ei ole hyväksyttävää käyttää ehdollista hyväksyntämenettelyä tilanteessa, jossa ostotarjous on muulla tavoin ehdollinen (esimerkiksi kosteusmittaus tai lainansaanti).

Menettelytapaa arvioitaessa tulee ottaa huomioon lähinnä seuraavat lainsäädännökset:

- Kiinteistöjen ja vuokrahuoneistojen välityksestä annetun lain (välityslaki) 7 §:n 1 momentin mukaan välitysliikkeen on suoritettava välitystehtävä ammattitaitoisesti, huolellisesti ja hyvää välitystapaa noudattaen sekä ottaen huomioon toimeksiantajan ja myös tämän vastapuolen edut.
- Varallisuus oikeudellisista oikeustoimista annetun lain (oikeustoimilaki) 6 §:n mukaan vastaus, jossa tarjous sanotaan hyväksytyksi, mutta joka siihen tehdyn lisäyksen, rajoituksen tai ehdon johdosta ei vastaa tarjousta, katsottakoon kieltäväksi vastaukseksi, johon liittyy uusi tarjous.

Edellä olevan mukaisesti myyjän ehdollinen hyväksyntä on uusi tarjous (=vastatarjous) ostajalle, joka voi sen puolestaan hyväksyä tai hylätä. Siten ostotarjouksen tekijän tulee vielä kirjallisesti hyväksyä myyjän ehdollisesti hyväksymä tarjous. Hyvään välitystapaan kuuluu, että tarjoukset ja niiden hyväksymiset tehdään kirjallisesti (paperimuodossa tai sähköpostitse).

Ehdollisen tarjouksen ja toisaalta sen ehdollisen hyväksynnän tulisi olla voimassa vain lyhyehkön ajan, enintään yksi – kaksi kuukautta.

Ehdollisesti hyväksytyjä tarjouksia voi olla voimassa vain yksi kerrallaan. Käsirahallista tarjousta ei voida käyttää tässä ohjeessa tarkoitetussa tilanteessa.

Ehdollista hyväksyntää käytettäessä korostuu välitysliikkeen tiedonantovelvollisuus sekä ostajalle että myyjälle. Välitysliikkeen tulee selkeästi selvittää erityisesti ostajalle, mitä ehdollinen hyväksyntä myyjän puolelta ostajalle konkreettisesti tarkoittaa.

Välitysliikkeen on selvitettävä ehdollisen vastatarjouksen (=ehdollisen hyväksynnän) hyväksyneelle ostajalle, että hän on velvollinen maksamaan mahdollisen vakiokorvauksen tai vahingonkorvauksen hänen omasta asunnostaan tarjouksen tehneelle ostajalle, jos tämä on hänen tarjouksensa hyväksynyt, mutta ei halua päättää kauppaa siitä syystä, että hänen oman tarjouksensa kohteena oleva asunto on myyty toiselle ostajalle. Esimerkiksi oman asunnon myyntiehtoisen tarjouksen tehnyt A on hyväksynyt B:n (myyjä) vastatarjouksen, jossa myyjä B pidättää itselleen oikeuden hyväksyä muita tarjouksia siihen saakka kunnes A:n oma asunto myymättä. A myy omaa asuntoaan ja hyväksyy asunnostaan tehdyn tarjouksen, jossa on vakiokorvausehto sopimusrikkomuksen varalle. Tämän A:n omasta asunnosta tehdyn hyväksytyin tarjouksen jälkeen A saa tiedon, että hänen havittelemansa asunto, josta hän on hyväksynyt myyjän tekemän vastatarjouksen, onkin myyty kolmannelle. A on velvollinen maksamaan vakiokorvauksen A:n omasta asunnosta tehneelle tarjouksentekijälle, jollei suostu päättämään kauppaa omasta asunnostaan.

Välitysliikkeen tulee lisäksi selvittää myyjän ehdollisen vastatarjouksen hyväksyneelle ostajalle, että voi syntyä tilanne, jossa ostaja voi olla velvollinen maksamaan omalle välitysliikkeelle (jonka kanssa hän on tehnyt toimeksiannon hänen oman asuntonsa myymisestä) välityspalkkion, vaikkei hänen omasta asunnosta tehdä kauppvoja. Tällainen tilanne voi syntyä, jos ehdollisen vastatarjouksen hyväksynyt ostaja ei hyväksy omaan toimeksiantosopimukseensa kirjatun myyntihinnan mukaista tarjousta omasta asunnostaan. Näin olisi vaikka tämän tarjouksen hylkäämisen syynä olisi se, että hänen oman tarjouksensa kohteena oleva asunto on myyty toiselle ostajalle.

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

Hyvä välitystapa velvoittaa välitysliikettä ilmoittamaan välittömästi (myyjän ehdollisen vastatarjouksen hyväksyntyä) ostajaa vastatarjouksen kohdetta koskevasta muusta hyväksytystä tarjouksesta ja myös vastaanotetuista tarjouksista, joiden voidaan katsoa olevan ehdoiltaan ostajan hyväksymää vastatarjousta parempia. Välitysliikkeen on kehotettava ehdollisen vastatarjouksen hyväksyntyä ostajaa kuitenkin myös varmistamaan välitysliikkeeltä ennen hänen omasta asunnosta tehdyn tarjouksen hyväksymistä, ettei hänen hyväksymänsä vastatarjouksen kohteena olevasta asunnosta ole hyväksytty toista tarjousta.

7.3.1.1.5 Myyjä tehnyt vastatarjouksen käsirahattomaan tarjoukseen, kun tulee uusi tarjous

Tällaisessa tilanteessa osapuolten eli myyjän ja ostajan välillä ei ole vielä sitovaa sopimusta vaan ainoastaan myyjää sitova tarjous. Ostaja harkitsee, hyväksyykö hän tehdyn vastatarjouksen. Hyväksymisellä syntyy osapuolia sitova sopimus. Hyvän välitystavan mukaan välitysliike ei saa ottaa vastaan uutta ostotarjousta sinä aikana, kun myyjän tekemä vasta-

tarjous on voimassa. Välitysliike saa ottaa uuden ostotarjouksen vastaan vasta sen jälkeen, kun myyjän vastatarjouksen hyväksymiselle varaama aika on kulunut umpeen tai kun ostaja tuona aikana on ilmoittanut, ettei hän hyväksy esitettyä vastatarjousta.

Todettakoon, että myyjä voi tehdä vastatarjouksensa ehdollisena ja pidättää itsellään oikeuden ottaa vastaan ja hyväksyä muita ostotarjouksia siihen asti kunnes alkuperäisen tarjouksen tekijä on ilmoittanut vastatarjouksen hyväksymisestä.

7.3.1.2 Kiinteistön ostotarjous

7.3.1.2.1 Yleistä tarjouksen merkityksestä

Kiinteistökaupasta sopimiseen sovelletaan maakaaren mukaista muotomääräystä. Ainoastaan kaupanvahvistajan vahvistama sopimus aikaansaa sitovan sopimuksen osapuolten välille. Ilman määrämuotoa tehty tarjous ja siihen annettu hyväksyntä eivät sido osapuolia siten, että heidät voitaisiin velvoittaa kaupan tekemiseen, käsirahan menettämiseen tai sopimussakon maksamiseen. Maakaareissa on kuitenkin korvaussäännös (MK 2:8) tilanteisiin, jossa toinen osapuoli vetäytyy sopimuksesta, jota ei ole tehty määrämuodossa. Ko. lainkohdan mukaan kaupan tekemisestä kieltäytyneen on tällöin 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. Välitysliikkeellä ei ole oikeutta korvaukseen suoraan sopimuksesta vetäytyneeltä ostajalta.

Myyjän vetäytyessä aiheettomasti sopimuksesta myyjän on vastaavasti korvattava ostajalle ostajan kohtuulliset kustannukset, esim. ostajan kustannuksellaan suorittama kuntotarkastus.

Välitysliikkeen on välityslain 16 §:n mukaan kerrottava tarjouksen tekijälle edellä kerrotuista maakaaren säännöksistä liittyen esisopimuksen muotoon ja korvausvelvollisuuteen.

7.3.1.2.2 Tilanteet, joissa ei ole tehty maakaaren määrämuotoista sopimusta

a) Useita ostajaehdokkaita, ei käsirahallista ostotarjousta

Välitysliikkeen on otettava vastaan kaikki edellä mainitut toimeksiantajan kannalta järkevät tarjoukset. Ostotarjouksia välitysliike voi ottaa vastaan esittelyssä tai jo sitä ennenkin. Välitysliike voi myös ilmoittaa ostajaehdokkaille, että he voivat jättää tarjouksensa tiettyyn päivään mennessä.

Välitysliikkeen tulee esittää kaikki vastaanotetut tarjoukset toimeksiantajalle, joka lopulta päättää, minkä tarjouksista hyväksyy. Toimeksiantaja voi kuitenkin päättää, että ostajaehdokkaiden kesken järjestetään vielä uusi tarjouskierros tai uusia tarjouskierroksia esim. kirjallisia ostotarjouksia suljetuin kuorin tiettyyn päivään mennessä. Mikäli tähän päädytään, tulee välitysliikkeen huolehtia asian käytännön järjestelyistä. Hyvän välitystavan mukaista ei sen sijaan ole, että välitysliike ilman toimeksiantajan myötävaikutusta itse päättää uudesta tarjouskierroksesta. Kun uusi tarjouskierros järjestetään, tarjouksen tekijät eivät enää ole sidottuja alkuperäisiin tarjouksiinsa.

Toimeksiantaja voi myös päättää, että ostoneuvotteluissa vielä mukana olevien kesken järjestetään tilaisuus, jossa ostajaehdokkaat voivat tehdä uusia tarjouksia, joiden perusteella toimeksiantaja valitsee parhaaksi katsomansa tarjouksen. Tällainen voi olla esimerkiksi toimeksiantajan päätöksen mukaisesti järjestetty avoin tarjouskilpailu, jossa ostoneuvotteluissa mukana olevat ostajaehdokkaat esittävät uudet tarjouksensa suullisesti. Mikäli tähän päädytään, tulee välitysliikkeen huolehtia tilaisuuden käytännön järjestelyistä. Hyvän välitystavan mukaista ei sen sijaan ole, että välitysliike ilman toimeksiantajan myötävaikutusta itse päättää tilaisuuden järjestämisestä. Kun tällainen tilaisuus järjestetään, tarjouksen tekijät eivät enää ole sidottuja alkuperäisiin tarjouksiinsa.

b) Käsirahaton ostotarjous saatu, kun tulee uusi ostotarjous

Hyvän välitystavan mukaista on, että välitysliike kertoo uudelle ostajaehdokkaalle jo saamastaan aikaisemmasta, vielä avoinna olevasta tarjouksesta. Välitysliikkeen ei lähtökohtaisesti pidä eikä sillä myöskään ole velvollisuutta kertoa aiemman tarjouksen rahamäärää tai tarjouksen muita ehtoja. Joissakin poikkeuksellisissa tilanteissa välitysliikkeellä on kuitenkin olosuhteet huomioon ottaen oikeus kertoa tarjouksen rahamäärästä ja ehdoista.

Esim. tilanteessa, jossa uusi ostotarjous olisi merkittävästi huonompi kuin aiempi avoinna oleva tarjous, voi välitysliike kertoa aiemman tarjouksen rahamäärän tai muut ehdot. Jos uusi ostajaehdokkaat tekee tämä jälkeen ostotarjouksen, tulee välitysliikkeen tietenkin kertoa siitä toimeksiantajalle. Tällöin välitysliikkeen tulee myös suositella toimeksiantajalle uuden tarjouskierroksen järjestämistä edellä kohdassa a) kerrotulla tavalla. Toimeksiantaja kuitenkin päättää, järjestetäänkö uusi tarjouskierros.

Välitysliikkeellä ei ole oikeutta ilman toimeksiantajan ja ostotarjouksen tekijän suostumusta esittää aikaisempaa ostotarjousta ostajaehdokkaalle. Välitysliikkeen tulee kuitenkin aina säilyttää kaikki vastaanotetut ostotarjoukset välityslain säännösten mukaisesti.

Hyvän välitystavan vastaista sen sijaan on ”vedättää” ostajaehdokkaasta kertomalla sellaisia ostotarjouksista, joita ei todellisuudessa ole.

Myyjän hylkäämistä ostotarjouksista välitysliikkeen ei tarvitse kertoa toiselle ostajaehdokkaalle. Välitysliike saa kuitenkin tarvittaessa kertoa hylätyn tarjouksen osalta myös sen rahamäärän ja muut ehdot esim. tilanteissa joissa ostajaehdokkaat olisi jättämässä hylättyä tarjousta huonomman tarjouksen.

c) Käsirahallinen tai käsirahaton ostotarjous hyväksytty, kun tulee uusi tarjous

Mikäli sopimusta ei ole tehty maakaaren mukaisessa määrämuodossa, ei osapuolten välille ole syntynyt sitovaa sopimusta. Sopimuksen sitomattomuudesta huolimatta välitysliike ei saa ottaa vastaan uusia ostotarjouksia. Jos uusi ostotarjous tulisi olemaan aiempaa merkittävästi parempi, voi välitysliike kuitenkin kertoa asiasta toimeksiantajalle. Tällöin välitysliikkeen tulee myös kertoa toimeksiantajalle sopimuksen merkityksestä ja sopimuksen rikkomista koskevasta maakaaren 2 luvun 8 §:n korvaussäännöksestä.

Jos ostajaehdokkaat on tehnyt ehdollisen ostotarjouksen (esim. oman asunnon myynti), jonka toimeksiantaja on hyväksynyt, ei välitysliike sopimuksen sitomattomuudesta huolimatta lähtökohtaisesti saa ottaa vastaan uusia ostotarjouksia. Välitysliikkeen tulee menetellä kuitenkin edellä tämän kohdan ensimmäisessä kappaleessa on kerrottu.

d) Myyjä tehnyt vastatarjouksen, kun tulee uusi tarjous

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

Todettakoon, että myyjä voi tehdä vastatarjouksensa ehdollisena ja pidättää itsellään oikeuden ottaa vastaan ja hyväksyä muita ostotarjouksia siihen asti kunnes alkuperäisen tarjouksen tekijä on ilmoittanut vastatarjouksen hyväksymisestä.

7.3.1.2.3 Tilanteet, joissa on tehty maakaaren määrämuotoinen sopimus

Mikäli kaupasta on sovittu maakaaren määrämuodossa, on osapuolten välille syntynyt sitova esisopimus. Tällaisessa tilanteessa riippumatta siitä, onko käsirahaa maksettu vai ei, välitysliike ei saa ottaa vastaan uutta tarjousta. Mikäli uusi ostotarjous tulisi olemaan aiempaa merkittävästi parempi, voi välitysliike kertoa asiasta toimeksiantajalle. Tällöin välitysliikkeen on myös selkeästi kerrottava toimeksiantajalle sitovan esisopimuksen merkityksestä, koska tällaisessa tilanteessa esisopimuksen mukainen ostaja voi vaatia kaupan tekemistä, käsirahan palauttamista, vahingonkorvausta tai sovitun sopimussakon maksamista.

7.3.1.3 Vuokraoikeuden ostotarjous

Maakaaren muotovaatimus ei koske vuokraoikeuden kauppaa. Näin ollen vuokraoikeuden ostotarjoukseen sovelletaan samoja menettelyohjeita, mitä edellä asunto-osakkeen (asuntokauppalaan tarkoittamat kohteet) ostotarjousta koskevassa osassa on todettu. Menettelyohjeita sovellettaessa on kuitenkin otettava huomioon, että vuokraoikeuden ostotarjoukseen ei sovelleta maakaaren eikä asuntokauppalaan säännöksiä vaan varallisuus oikeudellisista oikeustoimista annetun lain säännöksiä (oikeustoimilaki).

7.4 Tiedonantovelvollisuus myyjälle

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

Välitysliikkeen on kerrottava esimerkiksi mahdollisuudesta rajoittaa myyjän virhevastuuta yksilöityjen salaisten vikojen tai puutteiden osalta. Myyjälle on kerrottava myös, mikäli välitysliike saa toimeksiantosopimuksen voimassa ollessa perustellun aiheen epäillä, ettei ostajaehdokas kykene maksamaan kauppahintaa.

Välitysliikkeen tulee kertoa myyjälle, jos välitysliike tai liikkeen palveluksessa oleva aikoo päättää kaupan omaan lukuunsa taikka jos liikkeellä tai sen palveluksessa olevalla on asiassa erityinen etu valvottavanaan.

Välitysliikkeellä on erityinen etu valvottavanaan esimerkiksi silloin, kun 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 sukulaisuussuhteessa (vanhemmat, isovanhemmat) olevat henkilöt.

Välitysliikkeellä on erityinen etu valvottavanaan myös silloin, kun 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.

Välitysliikkeen on merkittävä selkeästi ostotarjoukseen, että kaupan tai sopimuksen toimeksiantajalle tai tämän vastapuolelle on ilmoitettu ennen sitovan sopimuksen tekemistä kaupan tapahtuvan liikkeen tai sen palveluksessa olevan lukuun, tai että liikkeellä tai sen palveluksessa olevalla on kaupassa erityinen etu valvottavanaan.

8. KAUPANTEKO

8.1 Ennen kaupantekoa

8.1.1 Kaupantekoon valmistautuminen

Välitysliikkeen on sekä asunto-osakkeen että kiinteistön kaupassa ennen kaupantekoa varmistettava mm. seuraavat asiat:

Kaupantekoajankohdasta sopiminen

Välitysliikkeen tulee sopia kaupantekoajankohdasta sekä myyjän että ostajan kanssa. Sovittaessa kaupantekoajankohdasta, välitysliikkeen tulee pyrkiä ottamaan huomioon mahdollisen kuntotarkastuksen teettämisen ja siitä tehtävän raportin valmistumisen vaatima aika siten, että raportti on lähtökohtaisesti käytettävissä riittävän ajoissa ennen kaupantekotilaisuutta.

Kaupantekotilaisuudessa tarvittavat asiakirjat

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

Välitysliikkeen on toimitettava kohteessa mahdollisesti tehdystä kuntotarkastuksesta laadittu raportti ja siihen liittyvät värivalokuvat ostajalle riittävän ajoissa (noin 2-3 päivää) ennen kaupantekoajankohtaa. Välitysliikkeen on tutustuttava itsekin kuntotarkastusraporttiin värikuvineen. Jos raportista tai liitteenä olevista kuvista ilmenee jotain, joka on ristiriidassa tiedossa olevien tai tietoon tulleiden seikkojen kanssa, välitysliikkeen on kiinnitettävä sekä myyjän että ostajan huomiota asiaan ja suositeltava heitä ottamaan yhteyttä raportin laatijaan.

Avaimet ja turvajärjestelmien tunnukset

Välitysliikkeen tulee varmistaa toimeksiantajalta asunnon avainten sijainti ja niiden lukumäärä sekä sopia niiden luovuttamisesta. Välitysliikkeen tulee lisäksi selvittää toimeksiantajalta asunnon mahdollisen turvajärjestelmän käyttöohjeet ja tunnukset sekä sopia niiden luovuttamisesta.

Vuokrattu kohde

Mikäli myyntitoimeksiannon kohteena oleva huoneisto tai kiinteistö on vuokrattu, tulee välitysliikkeen varmistaa toimeksiantajalta alkuperäisen vuokrasopimuksen sijainti ja muistuttaa myyjää tuomaan se kaupantekotilaisuuteen. Välitysliikkeen on myös selvitettävä vuokrasuhteen vakuudeksi maksettu vuokravakuus ja huolehdittava sen siirtämisestä osapuolten sopimuksen mukaisesti.

8.1.2 Kaupantekoon valmistautuminen asunto-osakkeen kaupassa

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

Isännöitsijäntodistuksessa olevat keskeiset tiedot

Välitysliikkeen on luotettavasti varmistettava isännöitsijäntodistuksessa olevien keskeisten tietojen ajantasaisuus. Keskeisiä tietoja ovat mm. tieto omistajasta, vastikerästeistä, yhtiökokouspäätöksistä ja yllättävistä korjaustarpeista.

Lainaosuus

Hyvän välitystavan mukaan välitysliikkeen tulee pyrkiä tarkistamaan isännöitsijältä lainaosuuden suuruus kaupantekohetkelle hankkimalla siitä kirjallinen selvitys. Mikäli selvitystä ei ole saatavissa tai se ei ole tarkoituksenmukaisin kustannuksin hankittavissa, on riittävää, että välitysliike ilmoittaa toimeksiantajalle lainaosuuden mahdollisesta pienentymisestä ja sen määrää koskevan tiedon mahdollisesta epätarkkuudesta. Mikäli lainaosuus on yhtiössä tehtyjen päätösten vuoksi suurentunut isännöitsijäntodistuksen mukaisesta tiedosta, tulee välitysliikkeen tämä aina selvittää.

Osakekirjan sijainnin varmistaminen

Välitysliikkeen on hyvissä ajoin ennen kaupantekoa varmistettava, kenen hallussa kaupan kohteena oleva osakekirja on.

Osakesiirrot

Välitysliikkeen on varmistettava, että osakekirja on siirretty toimeksiantajalle asianmukaisella tavalla.

Ratkaisevana on viimeinen siirtomerkintä, jolla osakekirja on siirretty nykyiselle omistajalle. 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.

Varainsiirtoveron valvontailmoitus

Asunto-osakkeen luovutuksesta on suoritettava 1,6 % varainsiirtovero. Välitysliikkeen on laskettava oikea varainsiirtoveron määrä ja huolehdittava varainsiirtoverolomakkeen täyttämistä ja varmistauduttava sen suorittamisesta.

8.1.3 Kaupantekoon valmistautuminen kiinteistön kaupassa

Kiinteistön osalta välitysliikkeen on ennen kaupantekoa varmistettava seuraavat asiat:

Lainhuutotodistuksen, rasiustodistuksen ja kiinteistörekisteriotteen keskeiset tiedot

Välitysliikkeen on tarkistettava lainhuutotodistuksessa, rasiustodistuksessa ja kiinteistörekisteriotteessa olevien keskeisten tietojen ajantasaisuus. Keskeisiä tietoja ovat mm. tieto omistajasta, kiinteistöön kohdistuvista rasituksista sekä rasitteista ja oikeuksista.

Panttikirjojen sijainti

Välitysliikkeen tulee hyvissä ajoin ennen kauppaa varmistaa kaupan kohteeseen kohdistuvien panttikirjojen sijainti.

Kaupanhahvistaja

Välitysliikkeen on sovittava kaupanhahvistajan kanssa hänen osallistumisestaan kaupantekotilaisuuteen. Välitysliikkeen on lisäksi muistutettava kaupan osapuolia kaupanhahvistajan palkkiosta ja huolehdittava siitä, että kaupan osapuolet suorittavat palkkion sopimuksensa mukaisesti.

Hyvän välitystavan mukaisena ei pidetä sitä, että välitysliikkeessä toimiva kiinteistönvälittäjä toimisi kaupanhahvistajana sen kiinteistön kaupassa, jonka välitykseen hän on osallistunut.

Käyttömaksut

Välitysliikkeen tulee selvittää toimeksiantajalta, kohdistuuko kiinteistöön eräänntyneitä käyttömaksuja (esim. vesihuolto, energia, sähkö). Välitysliike saa lähtökohtaisesti luottaa toimeksiantajan ilmoitukseen. Mikäli välitysliikkeellä kuitenkin on toimeksiannon suorittamisen yhteydessä syntynyt aiheutta 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.

8.2 Kauppakirjan laatiminen

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 (ks. valiokunnan laatimat osamaksukaupan malliehdot asunto-osakkeen kauppoihin ja kiinteistönkauppoihin.)

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. Hyvän välitystavan mukaan riittävänä ei voida pitää sitä, että he saavat kauppakirjaluonnoksen tarkastettavakseen vasta kauppaa edeltävänä päivänä. Kauppakirjaluonnos on tarvittaessa toimitettava myös molempien osapuolten pankeille. Lisäksi kauppakirjaluonnos tulee tarvittaessa toimittaa ulosottoviranomaiselle. Tämän jälkeen välitysliike laatii lopullisen kauppakirjan.

8.3 Kaupantekotilaisuus

8.3.1 Yleistä kaupantekotilaisuudesta

Välitysliikkeen on tunnistettava sekä myyjä että ostaja ja todennettava näiden henkilöllisyys hyväksyttävästä todentamisasiakirjasta, ellei sitä ole jo aiemmin tehty.³

Välitysliikkeen on kaupantekotilaisuudessa käytävä kauppakirjan sisältö kaupan osapuolten kanssa läpi sekä vastattava mahdollisiin kysymyksiin. Välitysliikkeen on huolehdittava myös siitä, että kaupan osapuolet saavat omat kappaleensa kauppakirjan liitteinä olevista asiakirjoista. Välitysliikkeen on lisäksi tarkistettava, että kauppahinta tai sen sovittu osa ja vakuusasiakirjat siirtyvät kaupantekotilaisuudessa sopimuksen mukaisesti.

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

8.3.2 Asunto-osakkeen kaupantekotilaisuus

Välitysliikkeen tulee huolehtia, että asunto-osakkeen kaupassa osakekirjaan tehdään tarvittavat siirtomerkinnot. Välitysliikkeen on maksuehtokaupoissa huolehdittava siitä, että maksaessaan loppukauppahinnan, ostaja saa osakekirjan haltuunsa hänelle siirrettynä.

Välitysliikkeen on asunto-osakkeen kaupan yhteydessä varmistettava, että ostaja suorittaa varainsiirtoveron (käytetty asunto). Välitysliikkeen on huolehdittava, että varainsiirtoveroilmoituksessa on tarvittavat allekirjoitukset.

Muissa asunto-osaketta koskevissa tilanteissa (rakentamisvaiheen kauppa, uuden asunnon kauppa) varainsiirtovero on maksettava kahden kuukauden kuluttua omistusoikeuden siirtymisestä, vaikka kauppa tehtäisiinkin välitysliikkeen välityksin. Välitysliikkeen on tällöin huolehdittava siitä, että ostaja saa esitäytetyn tilisiirtolomakkeen, varainsiirtoveron ilmoituslomakkeen sekä ohjeet varainsiirtoveron suorittamisesta.

Rakentamisvaiheessa tehtyyn kauppaan perustuvat oikeudet ja velvoitteet voidaan siirtää edelleen ennen omistusoikeuden siirtymistä. Mikäli se tehdään välitysliikkeen välityksin,

³ ks. KVKL:n antama Kiinteistönvälitysalan yleisohje rahanpesun ja terrorismin rahoittamisen torjumiseksi

tulee välitysliikkeen huolehtia siitä, että siirtosopimuksessa luovutuksensaajana (ostajana) oleva suorittaa veron siirtosopimuksen tekemisen yhteydessä.

Siirtosopimuksessa luovuttajana (myyjänä) olevan tulee sitä vastoin suorittaa vero omasta rakentamisvaiheesta tekemästään kaupasta kahden kuukauden kuluessa siirtosopimuksen tekemisestä. Välitysliikkeellä ei ole velvollisuutta valvoa tämän veron suorittamista. Välitysliikkeen tulee kuitenkin luovutuksen yhteydessä muistuttaa luovuttajaa (myyjää) hänen velvollisuudestaan suorittaa varainsiirtovero.

Välitysliikkeen ei tarvitse huolehtia varainsiirtoveron perimisestä tilanteesta, jossa ostaja on ensiasunnon ostaja. Tämä edellyttää, että ostaja vahvistaa allekirjoituksellaan lomakkeella ”Ilmoitus varainsiirtoverosta” ensiasunnon ostajan selvityksen verovapauden edellytyksistä. Lomakkeella ostajan tulee ilmoittaa, ettei ole aikaisemmin omistanut vähintään puolta asuinrakennuksesta tai asuinhuoneiston hallintaan oikeuttavista osakkeista tai osuuksista ja että hän ilmoittaa ryhtyvänsä käyttämään ostettua asuntoa vakituksena asuntonaan kuuden kuukauden kuluessa kaupanteosta. Välittäjän tulee myös varmistaa, että ostaja on kauppakirjan allekirjoitushetkellä täyttänyt 18 vuotta, mutta ei vielä 40 vuotta, ja että ostaja ostaa ko. huoneistosta vähintään 50 %.

Jos kaupan kohteena olevat asunto-osakkeet voidaan yhtiöjärjestyksen mukaan lunastaa, varainsiirtoveroa ei tarvitse suorittaa kaupantekotilaisuudessa sillä edellytyksellä, että vero maksetaan välittömästi lunastusajan päätyttyä. Jos välitysliike ei kaupantekotilaisuudessa maksata varainsiirtoveroa ostajalla, on välitysliikkeen seurattava lunastustapahtumaa. Välitysliikkeen on huolehdittava siitä, että vero suoritetaan välittömästi lunastusajan päätyttyä, jos osaketta ei lunasteta.

8.3.3 Kiinteistön ja vuokraoikeuden rakennuksineen kaupantekotilaisuus

Välitysliikkeen tulee antaa ostajalle ohjeet varainsiirtoveron suorittamisesta (tieto siitä, miten, milloin ja minkä suuruinen vero on suoritettava) sekä kirjaamisvelvollisuudesta ja sen laiminlyönnin seuraamuksena olevasta varainsiirtoveron korotuksesta (ellei ostajan pankki ilmoita hoitavansa sitä). Välitysliikkeen ei tarvitse huolehtia siitä, että ostaja suorittaa kaupan kohteena olevasta kiinteistöstä 4 %:n suuruisen varainsiirtoveron. Kirjaamisvelvollisuuden alaisen vuokraoikeuden osalta välitysliikkeen on muistutettava ostajaa erityisen oikeuden kirjaamisesta sekä varainsiirtoveron maksun ajankohdasta.

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 10 vuoden aikana tehtyjen luovutusten osalta).

Kiinteistökaupan ja vuokraoikeuden rakennuksineen kaupan osalta välitysliikkeen on selvitettävä ostajalle ensiasunnon ostajan varainsiirtoverovapauden edellytykset ja se, millainen selvitys ostajan on lainhuutoa tai vuokraoikeuden kirjaamista hakiessaan verovapautensa osalta esitettävä.

Vuokratun myyntikohteen osalta välitysliikkeen tulee valvoa, että vuokrasopimuksen ehtojen täyttämisen vakuudeksi mahdollisesti annettu vuokravakuus siirretään ostajalle kauppakirjan ehtojen mukaisesti. Välitysliikkeen on huolehdittava myös siitä, että ostaja saa vuokrasopimuksen.

8.3.4 Muuta huomioitavaa

Välitysliikkeen on huolehdittava siitä, että asunnon avaimet ja muut mahdolliset esim. turvajärjestelmien tunnukset luovutetaan ostajalle osapuolten sopimuksen mukaisesti. Mikäli asunnon hallintaoikeus siirtyy ostajalle kaupanteossa, välitysliikkeen on huolehdittava, että avaimet ja tunnukset luovutetaan ostajalle kaupantekotilaisuudessa.

Välitysliikkeen tulee huolehtia, että kauppakirjan osapuolet allekirjoittavat kauppakirjan.

Välitysliikkeen tulee huolehtia siitä, että se antaa toimeksiantajalle kuitenkin välityspalkkion suorittamisesta sekä siitä, että toimeksiantaja kuittaa sen allekirjoituksellaan.

8.4 Kaupanteon jälkeen

8.4.1 Yleistä kaupanteon jälkeisistä toimista

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. Osakeluettelomerkintää varten on isännöitsijälle yleensä toimitettava ainakin kopio kauppakirjasta, selvitys varainsiirtoveron maksusta ja kopio osakekirjasta siirtomerkintöineen.

Välitysliikkeen tulee neuvoa ostajaa omistusoikeuden rekisteröinnissä ja kertoa sen merkityksestä.

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 panttikirjojen luovutus ostajalle osapuolten sopimien kauppakirjan ehtojen mukaisesti.

8.4.2 Lunastuslauseke

Mikäli kaupan kohteena oleva asunto-osake voidaan yhtiöjärjestyksen mukaan lunastaa, välitysliikkeen on huomioitava, että lunastusaika alkaa vasta omistusoikeuden siirryttyä ostajalle. Lunastusajan alkamisen edellytyksenä ei kuitenkaan ole siirtomerkinnän tekeminen, mutta vakuusjärjestelyt saattavat sitä edellyttää. Välitysliikkeen on selostettava ostajalle lunastuksen kulku yleisellä tasolla.

Jotta lunastusaika alkaisi, välitysliikkeellä on velvollisuus ilmoittaa tapahtuneesta luovutuksesta viipymättä asunto-osakeyhtiölle. Käytännössä tämä ilmoitus tehdään useimmiten isännöitsijälle toimittamalla hänelle kopio kauppakirjasta. Välitysliikkeen on syytä pyytää kuittaus esimerkiksi sähköpostitse siitä, että tieto tapahtuneesta luovutuksesta on mennyt asunto-osakeyhtiölle.

Jos osa kauppahinnasta on tarkoitus maksaa lunastusajan päättymisen jälkeen tai jos ostaja on tallettanut varainsiirtoveroa vastaavan summan välitysliikkeen asiakasvaratilille, välitysliikkeen tulee välittömästi lunastusajan päätyttyä tiedustella isännöitsijältä, onko lunastusvaatimusta esitetty. Jos vaatimusta ei ole esitetty, välitysliikkeen tulee huolehtia kaupan loppuun saattamisesta sovitun mukaisesti. Lisäksi välitysliikkeen tulee huolehtia, että varainsiirtovero maksetaan välittömästi lunastusajan päätyttyä.

Jos lunastus tapahtuu, maksuehtokaupoissa on yleensä järjestettävä tilaisuus, jossa ovat läsnä myyjä, ostaja ja isännöitsijä sekä mahdollisesti myös pankin edustaja. Välitysliikkeen on avustettava isännöitsijää tämän tilaisuuden järjestämisessä. Yhtiön on maksettava lunastushinta ostajalle osakekirjoja vastaan. Tarvittaessa huolehditaan siirtomerkintöjen tekemisestä.

Jos lunastus tapahtuu, välitysliikkeen tulee pyrkiä valvomaan sekä myyjän että ostajan etua. Välitysliikkeellä ei ole mitään velvollisuuksia lunastajaan nähden. Välitysliikkeellä ei esimerkiksi ole velvollisuutta eikä oikeutta esitellä huoneistoa mahdolliselle lunastajalle tai kertoa kaupan ehdoista.

8.4.3 Kauppaa koskevat reklamaatiotilanteet

Jos ostaja kääntyy kaupan kohdetta koskevissa virheasioissa välitysliikkeen puoleen, ostajaa on muistutettava siitä, että reklamaatio on aina tehtävä suoraan myyjälle, oikeansisältöisenä ja mahdollisimman pian virheen havaitsemisesta. Reklamaatiotilanteissa välitysliike ei toimi kummankaan osapuolen asiamiehenä eikä riidanratkaisijana.

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

9. OHJEEN PÄIVITYS

KVKL 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 päivitetty.

Vuonna 2012 annetun Hyvän välitystavan ohjeen päivityksen laatimiseen ovat osallistuneet seuraavat tahot:

Tapio Nevala	Asianajotoimisto Oy Juridia Ab, puheenjohtaja
Jaana Anttila-Kangas	Suomen Kiinteistönvälittäjäliitto ry
Vesa Arjovuo	Aktia Kiinteistönvälitys Oy
Tuomas Aulanko	OP-Palvelut Oy
Vilppu Elovaara	Kiinteistömaailma Oy
Petri Keskitalo	Asianajotoimisto Oy Juridia Ab
Marianne Palo	Lakiasiantuntijatoimisto Palo, Tolvanen & Alppi-Takkinen Oy
Mauri Sirén	Turun Seudun OP-Kiinteistökeskus
Heikki Tuomela	Realia Group Oy

Valiokunnan sihteerinä on toiminut Harriet Rydberg Aktia Kiinteistönvälitys Oy:n edustajana.