

KVKL:n laki- ja lausuntovaliokunnan laatiman Hyvän välitystavan ohjeen päivitykset

Päivityksen ajankohta 10.10.2018

Päivitetty osiot ja päivityksen sisältö

<p>3.13. Ostotoimeksiantosopimus Osion loppuun on lisätty kohta ”Kaupanteon jälkeen”.</p>
<p>4.4.1. Puolison suostumus Kohtaa on täsmennetty ja kappaleita yhdistetty.</p>
<p>4.4.2. Kuolinpesä myyjänä Ensimmäistä kappaletta on täsmennetty seuraavasti:</p> <p>Jos myyjänä on jakamaton kuolinpesä, on perittävästä hankittava perukirja, jota ei ole peitetty. Lisäksi vaaditaan katkeamaton sukuselvitys 15 ikävuodesta kuolinhetkeen asti (myös kuolleista osakkaista) sekä perillisistä virkatodistukset. Sukuselvityksellä tarkoitetaan sukuselvitysmuotoista virkatodistusta vainajasta. Tarkoituksena on selvittää kaikki osakkaat. Jos kuolinpesän osakas on kuollut, tulee myös kuolleesta osakkaasta hankkia perukirja ja sukuselvitys. Kohteen myyntiä ei ole syytä aloittaa ennen perunkirjoituksen toimittamista. Mikäli vainajan virkatodistuksesta ilmenee, että aviopuolisot ovat olleet eri rekisterissä avioliiton aikana, tulee puoliosostakin hankkia sukuselvitys.</p> <p>Lisäksi kohtaan on lisätty ohjeistusta liittyen tilanteeseen, jossa käräjäoikeus on määrännyt kuolinpesään pesänselvittäjän (neljäs kappale).</p>
<p>5.5.1.6. Taloyhtiön tulevat remontit ja arvio niiden kustannuksista Kohta on uusi.</p>
<p>5.5.1.13. Suorituskyvyttömyysvakuus käytetyn asunnon kaupassa Kohta on uusi.</p>
<p>5.5.1.15.1. Pinta-alan selvittäminen RakMK G1 on kumottu ja asiasta säädetään nykyään asuin-, majoitus- ja työtiloista annetussa ympäristöministeriön asetuksessa.</p>
<p>5.5.1.15.5. Suuret taloyhtiölainat Kohta on uusi.</p>
<p>5.5.1.15.6. Valinnainen vuokratontti Kohta on uusi.</p>
<p>5.5.2.14. Mahdollinen hallinnanjakosopimus/yhteisjärjestelysopimus Kohtaan on lisätty maininta yhteisjärjestelysopimuksista.</p>
<p>5.5.2.16. Muut sopimukset Kohtaa on täsmennetty: Tällainen sopimus voi olla esimerkiksi kunnan kanssa tehty maankäyttösopimus.</p>

<p>5.5.2.17. Panttausta koskevat tiedot Kohtaan on lisätty maininta sähköisistä panttikirjoista.</p>
<p>5.5.2.20. Asuinrakennuksen pinta-ala RakMK G1 on kumottu ja asiasta säädetään nykyään asuin-, majoitus- ja työtiloista annetussa ympäristöministeriön asetuksessa.</p>
<p>5.5.2.24. Kaupan kohteena maapohja ja urakkasopimus Kohtaan on lisätty: Urakoitsija voi olla joko maapohjan myyjä tai joku ulkopuolinen taho.</p>
<p>6.1. Ilmoittelu Osion ensimmäiseen kappaleeseen on lisätty: Verkkomarkkinoinnissa riittävää on, että tarkemmat asetuksen mukaiset tiedot löytyvät helposti yhden linkin takaa.</p> <p>Lisäksi osion viimeiseksi kappaleeksi on lisätty: Sellaista kohdetta, josta on tehty toimeksiantosopimus, mutta kohdetta ei ole vielä selvitetty siten, että siitä voidaan ottaa tarjouksia, voidaan markkinoida merkinnöillä ”tulossa myyntiin”. ”Tulossa myyntiin”- ilmoitteluun ei sovelleta asuntomarkkinointiasetusta. Ilmoituksesta on käytävä ilmi, ettei kohteesta voida vielä tehdä tarjouksia. Mitään kohdetta ei saa markkinoida, jos siitä ei ole tehty toimeksiantosopimusta.</p>
<p>6.3.2. Esittelyn järjestämisessä huomioitavaa Sivun alaviitteessä mainitaan hyvän vuokratavan ohje. Päivitetty ohje julkaistiin keväällä 2018. Myös KVKL oli mukana päivitystyössä.</p>
<p>9.4.1. Yleistä kaupanteon jälkeisistä toimista Kohtaan on lisätty: Välitysliikkeen tulee toimittaa yhtiölle tarvittavat asiakirjat viipymättä osakeluettelomerkinnän tekemistä varten.</p> <p>Samalla seuraava lause on poistettu: Välitysliikkeen tulee neuvoa ostajaa omistusoikeuden rekisteröinnissä ja kertoa sen merkityksestä.</p>

Päivityksen ajankohta 11.10.2017

Päivitettyt osiot ja päivityksen sisältö

<p>1.3. Asiakasvarat Kohtaan on lisätty: Varojen palauttamisessa on huomioitava rahanpesulain säännökset (ks. tarkemmin KVKL:n rahanpesuohje). HUOM! Päivitettyä uuden rahanpesulain mukaista ohjetta ei ole vielä julkaistu 11.10.2017</p>
<p>3.3. Toimeksiantosopimuksen kesto Kohtaan on täsmennetty: Pelkkä puhelimitse tai sähköpostitse sovittu sopimuksen jatkaminen ei täytä lain vaatimuksia (ks. tarkemmin 3.1.)</p>
<p>3.6. Toimeksiantajan suorittama toimeksiantosopimuksen irtisanominen <i>Olosuhteiden muutoksesta johtuva irtisanominen</i></p>

Viimeistä kappaletta on täsmennetty: Tätä poikkeuksellista irtisanomisoikeutta ei toimeksiantajalla tai toimeksiantajan kuolinpesällä kuitenkaan ole enää sen jälkeen, kun toimeksiantaja on hyväksynyt välitettävästä kohteesta tehdyn ostotarjouksen.

3.12. Toimeksiantosopimuksen todellisuus

Kohtaan on lisätty: Todellisuudella tarkoitetaan sitä, että välitysliikkeen on aidosti tarkoitus tehdä välitystyötä tämän toimeksiantajan hyväksi. Toimeksiantosopimusta ei siis ole tehty vain välityspalkkion veloittamiseksi. Jos välityskohteesta kiinnostunut ottaa lehti-ilmoituksen tai muun markkinoinnin perusteella yhteyttä välitysliikkeeseen ja tekee kaupan tai vuokrasopimuksen, on selvää, että ostajan tai vuokra-asunnon hakijan kanssa hetkeä ennen kauppakirjan tai vuokrasopimuksen allekirjoitusta tehty toimeksiantosopimus ei ole todellinen.

3.12. Ostotoimeksiantosopimus

Osio on uusi.

4.1. Huolellisuusvelvollisuus

Kohtaan on lisätty: Silloin kun toimeksiantaja tai toimeksiantajan vastapuoli ei ole suomen- tai ruotsinkielinen, on välitysliikkeen kiinnitettävä huomiota siihen, että soveliaalla tavalla varmistetaan osapuolten ymmärrys solmittavien sopimusten ehdoista.

4.2. Asiakkaan tunteminen

Kohtaan on lisätty: Välitysliikkeen on myös selvitettävä, onko asiakas poliittisesti vaikutusvaltainen henkilö.

4.3.2 Hinta-arvio

Kohtaan on lisätty: Tässä kohdassa hinta-arviolla tarkoitetaan myyntitoimeksiannon tekemisen yhteydessä tehtävää myytävän kohteen hinta-arviota (ei siis erillisen arviointitoimeksiannon perusteella tehtävää arviota).

Arviointitoimeksiantoon perustuva hinta-arvio. Tällaisia arviointeja tekevät AKA-arvioijat ja myös monet kiinteistönvälittäjät. Suomessa ei ole arvioinnin tekemisestä suoranaista lainsäädäntöä, mutta joissakin laeissa viitataan arvion tekijän ammattitaitoon tai arvion tekotapaan. Aina kun lausuntoja tehdään, on noudatettava yleisesti hyväksytyjä arviointimenetelmiä, lausunnon tulee olla kirjallinen ja perusteltu ja arvion tekijän tulee selvittää jääviysseikat. Arvion tekijän tulee tuntea arvioitavan kohteen hintatekijät ja markkinatilanne.

4.3.4. Veroseuraamukset

Kohdassa olevaa listausta on täsmennetty yhden kohdan osalta:

- aviopuolisot tai rekisteröidyn parisuhteen osapuolet ovat omistaneet kohteen yhdessä
-

4.4.2. Kuolinpesä myyjänä

- Ensimmäiseen kappaleeseen on tehty lisäyksiä: Jos myyjänä on jakamaton kuolinpesä, on perittävästä hankittava perukirja ja katkeamaton sukuselvitys 15 ikävuodesta kuolinhetkeen asti (myös kuolleista osakkaista) sekä perillisistä virkatodistukset. Tarkoituksena on selvittää kaikki lapset. Perukirjan sisältöä ei saa peittää. Jos kuolinpesän osakas on kuollut, tulee myös kuolleesta osakkaasta hankkia perukirja ja sukuselvitys. Kohteen myyntiä ei ole syytä aloittaa

ennen perunkirjoituksen toimittamista. Mikäli vainajan virkatodistuksesta ilmenee, että aviopuolisot ovat olleet eri rekisterissä avioliiton aikana, tulee puolisostakin hankkia sukuselvitys.

- Lisäksi kolmannen kappaleen viimeistä lausetta on täsmennetty: Testamentin ja osituskirjan lainvoimaisuus tulee tarkistaa käräjäoikeudesta, mikäli kaikki osakkaat eivät ole sitoutuneet olemaan moittimatta testamenttia tai osituskirjaa.

5.5.1.11. Isännöitsijäntodistus

Kohtaa on täsmennetty: Välitysliikkeen on hankittava aina toimeksiantosopimuksen tekemisen jälkeen uusi/tuore isännöitsijäntodistus. Uudella/tuoreella tarkoitetaan tässä tapauksessa joko toimeksiantosopimuksen jälkeen tilattua todistusta tai muutama päivä ennen toimeksiantosopimuksen tekemistä annettua todistusta. Tämän jälkeen isännöitsijäntodistus saa olla toimeksiantoa suoritettaessa enintään 3 kuukautta vanha.

5.5.1.11 Huoneenvuokrasopimus

Kohtaan on lisätty: Välitysliikkeen tulee tiedustella toimeksiantajalta, onko vuokralainen maksanut vuokrat ajallaan ja mahdollisista muista ongelmista vuokrasuhteeseen liittyen.

5.5.1.13.1 Pinta-alan selvittäminen

Asuintilojen ja muiden tilojen pinta-ala-kohtaa on täsmennetty: Mikäli välitysliike epäilee pinta-alatiedon oikeellisuutta, tulee toimeksiantajalle jo toimeksiantoa tehtäessä kehottaa suorittamaan pinta-alan tarkistusmittaus. Mittaustuloksesta ei kuitenkaan välttämättä ilmene, mitä tiloja asuintiloihin kuuluu.

5.5.1.13.4. Kohde on ryhmärakennutettu

Otsikointi on muutettu.

Kohtaan on lisätty: Jos kyse on ryhmärakennuttamisesta, pitää selvittää onko rakentaminen tapahtunut ryhmärakennuttamislain voimaantulon jälkeen vai sitä ennen.

Ryhmärakennuttamishankkeissa ei ole asuntokauppalain mukaista perustajaosakasta ja tästä syystä on selvitettävä vakuuksiin liittyvät seikat. Rakentajan vastuu perustuu korostetusti vain urakkasopimukseen. Rakennuttajan vastuuta ei käytännössä ole. Tällöin täytyy kiinnittää erityistä huomiota myös asunto-osakeyhtiön kunnossapitovastuuseen liittyviin kysymyksiin.

5.5.2.1 Lainhuutotodistus tai mahdollinen muu selvitys myyjän omistusoikeudesta

Kohtaa on täsmennetty: Välitysliikkeen on toimeksiantoa aloitettaessa hankittava aina uusi/tuore lainhuutotodistus. Uudella/tuoreella tarkoitetaan tässä tapauksessa joko toimeksiantosopimuksen jälkeen tilattua todistusta tai muutama päivä ennen toimeksiantosopimuksen tekemistä annettua todistusta.

5.5.2.10. Energiatodistus, jos se vaaditaan

Kohdasta on poistettu: Ennen vuotta 1980 käyttöönotettavaksi hyväksytyille pientaloille (omakotitalo ja paritalo) todistus tarvitaan vasta 1.7.2017 alkaen.

5.5.2.24. Kaupan kohteena maapohja ja urakkasopimus

Kohtaan on lisätty: Tilanteissa, joissa kaupan kohteena on maapohja ja ostaja on velvollinen solmimaan urakkasopimuksen talon rakentamisesta, kohdetta ei saa markkinoida uutena valmiina talona. Markkinoinnissa tulee selkeästi käydä ilmi, että ostaja sitoutuu maapohjan

ostamalla urakkasopimuksen tekemiseen myyjän kanssa. Ostajalle tulee tällöin korostaa sitä, että hänestä tulee maankäyttö- ja rakennuslain tarkoittama rakennuttaja. Markkinoinnin tulee muutoinkin vastata kohteen oikeaa luonnetta. Tällaisia kohteita myytäessä välitysliikkeen velvollisuutena on huolehtia siitä, että urakkasopimuksen ehdot ovat kuluttajan edun mukaiset. Mikäli näin ei ole, saattaa välitysliike joutua asiasta vastuuseen.

5.5.5. Asbestikartoitus

Kohtaa on täsmennetty: Jos myytävän kohteen isännöitsijäntodistuksen mukainen valmistumisvuosi tai kiinteistöjen osalta loppukatselmus on hyväksytty ennen vuotta 1995, välitysliikkeen tulee tiedustella toimeksiantajaltaan, onko asbestikartoitusta tehty. Asiaa voi tarvittaessa taloyhtiössä tiedustella vielä isännöitsijältä.

6.2.1. Esitteen tiedot

Kohtaan on lisätty:

- Lentomelun johdosta asunto saattaa poiketa olennaisesti siitä, mitä kuluttajalla on kohtuudella aihetta olettaa. Välitysliikkeen tulee selvittää ja ilmoittaa myyntiesitteessä asunnon sijaintipaikan mukainen kaavaan merkitty lentomeluvyöhyke. Kuluttajalle tulee selvittää myös meluvyöhykkeen merkitys kuten rakentamiselle asetetut lisävaatimukset. Meluvyöhyke saattaa pitää ilmoittaa myös alueen käyttöä tai luovutusta koskevana rajoituksena, jos lentomeluvyöhykkeellä ei sallita enää uutta asutusta. Lisätietoa lentomelumittauksista ja lentomelukarttoja saa esimerkiksi Finavian [www-sivuilta](http://www.finavian.fi). Välitysliikkeen on myöskin syytä selvittää www.ymparisto.fi -sivustolta, onko kohde tulvariskialueella.
- Jos myytävässä rakennuksessa ei ole tehty loppukatselmusta hyväksytysti, tulee tästä asiasta sekä rakennuksen keskeneräisyydestä mainita myyntiesitteessä. Niin sanottu käyttöönottokatselmus (osittainen loppukatselmus) ei tee rakennuksesta valmista.
- Viimeisestä kappaleesta on poistettu sana "vaikutuksellisesti": Mikäli välityskohteen tiedot muuttuvat välitystoimeksiannon hoitamisen aikana, tulee välittäjän laatia uusi esite.

6.3.2. Esittelyn järjestämisessä huomioitavaa

Kohteen esittelijä-kohta on poistettu

7.1. Tiedonantovelvollisuus ostajalle

Kohtaan on lisätty:

- Jos kohteessa tapahtuneesta kuolintapauksesta ei ole aiheutunut vahinkoa kohteelle, kuolintapauksesta ei tarvitse kertoa.
- Ostajalle pitää antaa mahdollisuus tutustua täydelliseen perukirjaan.
- Mikäli välitettävä kohde on aikaisemminkin ollut toimeksiannon kohteena, on kaikki aiemman/aiempien välitystoimeksiannon aikana saatu ostopäätökseen vaikuttava tieto annettava ostajaehdokkaalle. Vastaavasti mikäli välitysliike on saanut yhtä toimeksiantoa koskien tietoa, jolla voi olla vaikutusta toiseen toimeksiantoon, on tieto annettava ostajaehdokkaalle.

9.3.3.1. Sähköisten panttikirjojen siirto

Osio on uusi.