



Kiinteistönvälitysalan Keskusliitto ry.



# OHJE HYVÄSTÄ VÄLITYSTAVASTA

## HYVÄN VÄLITYSTAVAN OHJE

Hyvän välitystavan ohje julkaistaan 16.9.2008 pidettävässä lehdistötilaisuudessa, jolloin se astuu voimaan.

Ohjeen työstämiseen ovat osallistuneet seuraavat tahot:

Tapio Nevala	Kiinteistölaki Tapio Nevala
Tuomas Aulanko	Osuuspankkikeskus
Jaana Anttila-Kangas	Suomen Kiinteistönvälittäjäliitto ry
Juha Julin	Korson Koti Lkv Juha Julin Oy
Timo A. Järvinen	Asianajotoimisto Oy Juridia Ab
Petri Keskitalo	Kiinteistömaailma Oy
Martti Leskinen	Realia Group Oy
Marianne Palo	Lakiasiantomisto Palo, Tolvanen & Alppi-Takkinen Oy
Erja Pulli	Realia Group Oy
Mikko Savolainen	LKV Savolin Oy
Mauri Sirén	Turun Seudun OP-Kiinteistökeskus

Sekä kutsuttuna asiantuntijana

Pauliina Lehtola	Igglo Oy
------------------	----------

Ohjeeseen on saatu myös valvovan viranomaisen arvokkaat kommentit.

# OHJE HYVÄSTÄ VÄLITYSTAVASTA

## Sisällys

1.	VÄLITYSPALVELUIDEN MARKKINOINTI.....	4
1.1.	Kuluttajansuojasta .....	4
1.2.	”Ostajat valmiina” -ilmoittelu .....	5
1.3.	Markkinointi itsemyyjille.....	5
1.4.	Kotimyynti .....	5
1.5.	Etämyynti.....	5
1.6.	Myyty- ja varattu-merkinnät .....	6
1.7.	Välityspalvelun hinnan ilmoittaminen .....	7
1.8.	Alkaen hinnat.....	8
2.	TOIMEKSIANTOSOPIMUS.....	8
2.1.	Sopimuksen muoto.....	8
2.2.	Sopimuksen sisältö .....	9
2.3.	Sopimuksen kesto .....	9
2.4.	Toimeksiantosopimuksen irtisanominen.....	10
2.5.	Toimeksiantosopimuksen purkaminen ja palkkion alentaminen.....	10
2.6.	Välitysliikkeen oikeus irtisanoa / purkaa toimeksiantosopimus.....	10
2.7.	Välityspalkkio .....	11
2.8.	Jälkipalkkio.....	11
2.9.	Välityspalkkio ja omaan lukuun tehdyt kaupat.....	12
3.	VÄLITYSTEHTÄVÄN HOITAMINEN .....	12
3.1.	Huolellisuusvelvollisuus .....	12
3.2.	Asiakkaan tunnistaminen.....	12
3.3.	Tiedonantovelvollisuus toimeksiantajalle .....	13
3.3.1.	Yleistä.....	13
3.3.2.	Hinta-arvio.....	13
3.3.3.	Arvioitu myyntiaika .....	13
3.3.4.	Veroseuraamukset .....	13
3.3.5.	Oikea myyjä ja toimeksiantaja.....	14
3.3.6.	Kuolinpesä myyjänä.....	14
3.3.7.	Edunvalvonta.....	15
3.3.9.	Yritys tai yhdistys.....	15
3.3.10.	Mahdolliset muut toimeksiantajalle kerrottavat seikat .....	15
3.3.11.	Stailaus .....	15
3.4.	Kohteen avainten säilytys .....	16
3.5.	Kohteen selvittäminen.....	16
3.5.1.	Yleistä.....	16
3.5.2.	Myyjän haastattelu .....	16
3.5.3.	Katselmus / tarkastus .....	17
3.5.4.	Hankittavat asiakirjat ja muut selvitykset.....	17
3.5.4.1.	Asunto-osake .....	17
3.5.4.1.1.	Hankittavat asiakirjat .....	17
3.5.4.1.2.	Muut selvitykset .....	22
3.5.4.1.2.1.	Pinta-alan selvittäminen.....	22
3.5.4.1.2.2.	Kohteessa tehdyt muutostyöt .....	22
3.5.4.2.	Pienet asunto-osakeyhtiöt .....	23
3.5.4.3.	Kiinteistö.....	23

3.5.4.3.1.	Hankittavat asiakirjat .....	23
3.5.4.3.2.	Muut selvitykset .....	29
3.5.4.3.2.1.	Liittymäsopimukset .....	29
3.5.4.3.2.2.	Televisio ja tiedonsiirto .....	29
3.5.4.3.2.3.	Lämmityskustannukset .....	29
3.5.4.3.2.4.	Vesijätö.....	29
3.5.4.3.2.5.	Kohteen kuntoon liittyvät selvitykset.....	29
3.5.4.3.2.6.	Pinta-alan selvittäminen.....	30
3.5.4.3.2.7.	Kulkuyhteys kiinteistölle.....	31
3.5.4.3.2.8.	Kunnan etuosto-oikeus .....	31
3.5.4.4.	Lisätietoja antavat tahot .....	32
4.	KOHTEEN MARKKINOINTI.....	32
4.1.	Ilmoittelu .....	32
4.2.	Esittely ja ostoneuvottelu.....	32
5.	OSTOTARJOUSMENETTELY .....	34
5.1.	Yleistä .....	34
5.2.	Tiedonantovelvollisuus ostajalle .....	35
5.3.	Tiedonantovelvollisuus myyjälle .....	36
5.4.	Asiakasvarat.....	37
6.	KAUPANTEKO .....	37
6.1.	Ennen kaupantekoa .....	37
6.2.	Kauppakirjan laatiminen.....	40
6.3.	Kaupantekotilaisuus .....	40
6.3.1.	Yleistä.....	40
6.3.2.	Asunto-osake.....	40
6.3.3.	Kiinteistö ja vuokraoikeus rakennuksineen .....	41
6.3.4.	Lopuksi.....	42
6.4.	Kaupanteon jälkeen .....	42
6.4.1.	Yleistä.....	42
6.4.2.	Lunastuslauseke .....	42
6.4.3.	Kauppaa koskevat reklamaatiotilanteet .....	43
7.	SALASSAPITOVOLVOLLISUUDEN SISÄLTÖ .....	43
8.	RAHANPESUN ESTÄMINEN .....	44
8.1.	Asiakkaan tunnistaminen.....	44
8.2.	Selonottovelvollisuus ja jatkuva seuranta.....	45
8.3.	Tunnistamistietojen säilyttäminen.....	45
8.4.	Ilmoitusvelvollisuus ja liiketoimen keskeyttäminen .....	45

## **HYVÄ VÄLITYSTAPA**

Välityslainsäädännössä säädetään, että välitystoiminnassa on noudatettava hyvää välitystapaa. Laissa ei kuitenkaan ole tarkempia määritelmiä, mitä tällä 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.

Hyvää välitystapaa koskevia asioita ei ole aiemmin koottu yhteen. Tämän vuoksi laki- ja lausuntovaliokunta on laatinut ohjeen hyvästä välitystavasta, jota 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. Ohjetta sovelletaan tilanteissa, joissa toimeksiantajan vastapuoli hankkii kohteen muuta kuin elinkeinotoimintaansa varten.

## **1. VÄLITYSPALVELUIDEN MARKKINOINTI**

### **1.1. Kuluttajansuojasta**

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.

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.

Lain mukaan kiellettyä on sellaisen sattumanvaraisen edun lupaaminen, jonka saaminen edellyttää palvelun ostamista. Siten kiellettyä on esimerkiksi järjestää sellaisia arpajaisia, joihin saavat osallistua vain ne, jotka tekevät välitysliikkeen kanssa toimeksiantosopimuksen. Osallistumisoikeuden tulee olla avoin.

Sen sijaan nykyään on mahdollista ns. kylkiäisten antaminen tai tarjoaminen, vaikka itse päätuotteella ja kylkiäisellä ei ole ilmeistä asiallista yhteyttä toisiinsa. Välitysliike voi siten esimerkiksi markkinoida välityspalvelua seuraavasti ”Kaikki tammikuussa myyntitoimeksiantosopimuksen kanssamme tehneet saavat kaupan päälle 100 euron arvoisen mikroaaltouunin”.

Markkinointia valvovat kuluttaja-asiamies ja lääninhallitukset. Tässä valvontatoimessaan nämä viranomaiset ovat antaneet ohjeita ja erilaisia kannanottoja, jotka välitysliikkeiden tulee ottaa huomioon markkinoinnissa.

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

## **1.2. ”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.

## **1.3. Markkinointi itsemyyjille**

Välitysliikkeen tulee tarjotessaan välityspalvelua ns. itsemyyjille, selkeästi kertoa, että myyjälle ollaan nimenomaan tarjoamassa välityspalvelua ja ilmoittaa tällöin perusasiat tarjottavasta palvelusta, kuten mm. 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”.

Kuluttajansuojalaki sisältää myös säännökset kotimyyntistä ja etämyyntistä. Nämä säännökset voivat tulla sovellettaviksi myös välityspalvelujen markkinoinnissa.

## **1.4. Kotimyynti**

Lain mukaan kotimyyntiä on kulutushyödykkeen tarjoaminen henkilökohtaisesti tai puhelimitse kuluttajalle kotona tai muuten muualla kuin elinkeinonharjoittajan toimipaikassa. Kotimyyntissä on kuluttajalle annettava erityinen kotimyyntiasiakirja. Kuluttajalla on kaksi viikkoa aikaa perua tekemänsä sopimus. Kotimyyntiä on kaikki välitysliikkeen toimiston ulkopuolella tapahtuva välityspalveluiden tarjoaminen. Kotimyyntistä on kysymys esimerkiksi, 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 hyödystä, jos hän sopimuksen peruuntuessa tai rautessa saa hyväkseen suorituksen, joka ei ole palautettavissa.

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

## **1.5. Etämyynti**

Etämyyntiä on lain mukaan kulutushyödykkeen tarjoaminen ja markkinointi kuluttajille jonkin etäviestimen, kuten vaikkapa tietoverkon, avulla siten, että myös sopimus tehdään osapuolten olematta läsnä yhtä aikaa. Myös etämyyntissä asiakkaalle on annettava vahvistus, jossa on kotimyyntiasiakirjan sisältöä vastaavat tiedot. Myös etämyyntissä

kuluttajalla on oikeus peruuttaa etäsopimus 14 päivän kuluessa vahvistusilmoituksen saamisesta.

### 1.6. Myyty- ja varattu-merkinnät

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

#### 1) Asunto on myyty

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

#### 2) 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 uusia tarjouksia, ei se hyvän välitystavan mukaan saa myöskään markkinoida kyseistä kohdetta. Tällaisessa tilanteessa kohteen ilmoittaminen myyty-merkinnällä on kielletty.

#### 3) 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), jonka toimeksiantaja on hyväksynyt, välitysliike ei lähtökohtaisesti saa ottaa vastaan uusia ostotarjouksia. Edellä mainituissa tilanteissa ei kohteen markkinointikaan ole sallittua. Kerrotuissa tilanteissa myös kohteen ilmoittaminen myyty-merkinnällä on kielletty.

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.

Valiokunta on 24.2.2003 antanut hyvän välitystavan ohjeen, jossa on määritelty tietyt tilanteet, jolloin 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.

## 1.7. Välityspalvelun hinnan ilmoittaminen

Kuluttajansuojalain perusteella 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 silloin, kun välitysliike markkinoi nimenomaan 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 kiinteistönvälittäjän kautta myytäviä kohteita, ei palvelun hintaa tarvitse ilmoittaa. Myytävien kohteiden hinnat tulee luonnollisesti ilmoittaa.

Imagomarkkinoinnissa palvelun hinnan ilmoittaminen ei ole välttämätöntä. Imagomarkkinointi on sellaista markkinointia, jossa ei tarjota yksilöityä palvelua.

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 (myyntihinnasta / kauppahinnasta vai velattomasta myyntihinnasta / velattomasta kauppahinnasta).

Arvonlisäverollinen hinta voidaan siis ilmoittaa esimerkiksi seuraavasti:

”Välityspalkkio 4,88 % velattomasta kauppahinnasta”

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

”Välityspalkkio 4,88 % velattomasta kauppahinnasta, vähimmäispalkkio 3.000 euroa”

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



”Välityspalkkio 4,88 % velattomasta kauppahinnasta + asiakirjakulut, enintään 100 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 pyydetystä hinta-arviosta, eikä varsinaisesta kirjallisesta arviolausunnosta.

### **1.8. 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.

## **2. TOIMEKSIANTOSOPIMUS**

Kiinteistöjen ja vuokrahuoneistojen välityksestä annetun lain (ns. välityslaki) 5 § sisältää perussäännökset toimeksiantosopimuksesta.

### **2.1. Sopimuksen muoto**

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. Hyvän välitystavan mukaista onkin käyttää näitä tai sisällöltään vastaavia sopimus pohjia.

Käytännössä sopimus tehdään valmiille lomakkeelle, joista toisen osan on jätävä 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.

Käytännössä sähköinen sopiminen edellyttää kuitenkin sitä, että välitysliikkeillä ja heidän palveluitaan käytävillä kuluttajilla on tarvittavat sähköisen allekirjoituksen käyttämisen mahdollistavat välineet käytössään. Tältä osin tullaan antamaan tarkemmat ohjeet, kun välitysliikkeillä on yleisesti valmiudet sähköisen toimeksiantosopimuksen tekemiseen.

Kuten edellä todettiin, on toimeksiantosopimus tehtävä kirjallisesti tai sähköisesti. Välitysliike ei voi mahdollisessa kuluttaja-asiakkaan kanssa syntyvässä ristiriitatilanteessa tehokkaasti vedota suulliseen sopimukseen. Välitysliikkeen edun mukaista onkin 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), koska näyttötaakka sopimuksen sisällön muutoksista on välitysliikkeellä.

## **2.2. Sopimuksen sisältö**

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

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

Selostusliite on osa toimeksiantosopimusta. Sen tulee sisältää vain toimeksiantajan antamat kaupan kohdetta koskevat tiedot, jotka toimeksiantaja allekirjoituksellaan vakuuttaa oikeiksi. Lähtökohtana on siis se, että selostusliite sisältää nimenomaan toimeksiantajalta kohteesta saatuja tietoja. Mikäli toimeksiantaja ei tiedä jotain tai hän ei osaa vastata, kohtaan merkitään ei tietoa tai tapauskohtaisesti kysymysmerkki. Selostusliitteeseen ei saa tehdä jälkikäteen lisäyksiä ilman erillistä sopimusta, jonka toimeksiantaja allekirjoituksellaan vahvistaa.

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

## **2.3. Sopimuksen kesto**

Toimeksiantosopimuksen kestosta on aina sovittava. Lain nimenomaisen säännöksen mukaan toimeksiantosopimus voi olla kerrallaan voimassa enintään neljä (4) kuukautta. Toimeksiantosopimus voi olla voimassa joko tietyn ennalta sovitun määräajan esim. neljä kuukautta tai vaihtoehtoisesti se voi olla voimassa toistaiseksi irtisanomista edellyttävänä ilman sovittua päättymispäivää. 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 vaatimuksista. Välitysliikkeen on aina syytä vastata 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 alunperinkin tapahtui eli kirjallisesti ja kumpikin osapuoli allekirjoittaa sopimuksen. Varsinaista uutta sopimusta ei kuitenkaan ole pakko tehdä, vaan voidaan jatkaa aikanaan solmittua sopimusta. Sopimuksen jatkaminen on mahdollista aikaisintaan silloin, kun sopimusta on jäljellä 1 kk. Puhelimitse sovittu sopimuksen jatkaminen ei täytä lain vaatimuksia.

## 2.4. 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 sairaus, toimeksiantajan lähiomaisen tai tähän verrattavan läheisen henkilön sairaus 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 tai purkaa toimeksiantosopimuksen ilman, että hänellä on edellä kerrottuja laissa määriteltyjä erityisiä perusteita, on kyseessä sopimusrikkomus. Tästä sopimusrikkomuksesta seuraa vahingonkorvausvelvollisuus.

## 2.5. 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.

## 2.6. Välitysliikkeen oikeus irtisanoa / 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 tahallisesti vääriä tietoja.

Molemmilla osapuolilla on lisäksi oikeus purkaa toimeksiantosopimus, jos välitystehtävän suorittaminen tulee sopimusosapuolista riippumattomista ulkopuolisista syistä mahdottomaksi.

## 2.7. Välityspalkkio

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

Välityspalkkion maksaa aina toimeksiantaja. 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 on myös se, että ilmoituksessa olleen kohteen näkemisen ehtona on toimeksiantosopimuksen tekeminen.

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.

## 2.8 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.

Palkkio on jaettava toteutuneen kaupan osalta sovitusta kiinteästä palkkiosta tai laskettuna sovitun palkkioperusteen mukaan toteutuneesta kauppahinnasta. 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.

## **2.9 Välityspalkkio ja omaan lukuun tehdyt kaupat**

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. myöhemmin s. 35).

## **3. VÄLITYSTEHTÄVÄN HOITAMINEN**

### **3.1. 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.

### **3.2. Asiakkaan tunnistaminen**

Välitysliikkeen on aina ennen toimeksiantosopimuksen solmimista tunnistettava asiakkaansa todentamalla hänen henkilöllisyytensä hyväksytystä henkilöllisyystodistuksesta (ajokortti, poliisiviranomaisen antama henkilökortti, passi, kuvallinen Kela-kortti). Myös toimeksiantajan puolesta toimiva henkilö on tunnistettava. Välitysliikkeen tulee lisäksi säilyttää tunnistamistiedot luotettavasti.

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 rahanpesulain välityslikkeelle asettamista velvollisuuksista luvussa 8.

### **3.3. Tiedonantovelvollisuus toimeksiantajalle**

#### **3.3.1. Yleistä**

Välityslikkeellä 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 tai erityisosaamista vaativia esim. rakennusteknisiä ongelmia, on riittävää, että välityslieike tuo asian esille ja kehottaa toimeksiantajaa kääntymään niiltä osin asiantuntijan puoleen, jolloin tämä voi itse asiantuntijan avustuksella hankkia tarvittavan selvityksen.

#### **3.3.2. Hinta-arvio**

Hinta on arvioitava realistisesti. Eri tilanteissa mahdollisuudet arvioida kohteen 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 markkinahinta on vain, jotta välityslieike saisi toimeksiannon hoitaakseen. Jos välityslieikkeen ja toimeksiantajan hintanäkemykset eroavat toisistaan, sopimukseen on kirjattava erikseen myös välityslieikkeen näkemys hinnasta.

#### **3.3.3. Arvioitu myyntiaika**

Myyntiaika on myös arvioitava realistisesti ja se voidaan arvioida lähinnä tilastollisten keskiarvojen perusteella.

#### **3.3.4. Veroseuraamukset**

Myös kaupan kohteen myynnistä aiheutuvat luovutusvoittoveroseuraamukset voivat olla merkittäviä sen suhteen, tehdäänkö toimeksiantosopimus vai lykätäänkö myyntiä johonkin myöhäisempään ajankohtaan. Verotuksellisesti järkevä myynti voi edellyttää myös muiden oikeustoimien, esim. osituksen 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 on omistusaikanaan käyttänyt yhtäjaksoisesti vähintään kahden vuoden ajan asuntonaan, ei sen myynnistä saatu voitto ole veronalaista tuloa.

Välityslieikkeen tulee kiinnittää erityistä huomiota ainakin seuraaviin seikkoihin (luettelo ei ole tyhjentävä).

- toimeksiantajana on kuolinpesä
- leski omistaa kohteen yksin
- vainaja on omistanut kohteen yksin
- puoliset ovat omistaneet kohteen yhdessä
- milloin myyjän omistusaika on alkanut ja milloin se on päättynyt
- milloin myyjän asumisaika on alkanut ja milloin se on päättynyt

Välitysliikkeen edustajan on lähtökohtaisesti tunnettava perusasiat luovutusvoittoverotuksesta ja siihen liittyvästä ratkaisukäytännöstä. Välitysliikkeen edustaja ei kuitenkaan ole verotuksen erityisasiantuntija, joten epäselvässä tilanteessa on syytä pidättäytyä kokonaan neuvon antamisesta ja ohjata asiakas selvittämään asia verohallinnon kanssa.

### 3.3.5. Oikea myyjä ja toimeksiantaja

Välitysliikkeen on ennen kohteen markkinoinnin aloittamista selvittävä 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.

Mikäli kaupan kohteena on puolisojen yhteisenä kotina käytetty tai pääasiallisesti yhteisenä kotina käytettäväksi tarkoitettu kohde, tarvitaan kauppaan myös ei-omistavan puolison suostumus. Kiinteistöjen osalta välitysliikkeen tulee tarkistaa kiinteistön sijaintipaikan käräjäoikeuden käytäntö, joka voi vaihdella. Tämä tarkoittaa käytännössä sitä, että suostumus tarvitaan lähes aina. Puolison suostumus on syytä ottaa jo toimeksiantosopimukseen. Suostumus on kuitenkin hankittava myös lopulliseen kaupantekoon. Kiinteistökaupassa mainitussa erillisessä suostumuksessa tulee olla esteettömien todistajien allekirjoitus. Jos suostumus annetaan kauppakirjassa, todistajaksi riittää kaupanvahvistaja yksin.

### 3.3.6. Kuolinpesä myyjänä

Jos myyjänä on jakamaton kuolinpesä, on perittävästä hankittava perukirja ja katkeamaton sukuselvitys 15 ikävuodesta kuolinhetkeen asti (myös kuolleet osakkaat) sekä perillisistä virkatodistukset. Välitysliikkeen tulisi kuitenkin aina, mikäli se on mahdollista, pyrkiä hankkimaan sellainen perukirja, jossa on maistraatin rekisterimerkintä vahvistetusta osakasluettelosta.

Maistraatin vahvistamaa perukirjan osakasluetteloa pidetään riittävänä selvityksenä pesän osakkaista, kun haetaan viranomaiselta oikeuden kirjaamista. Jos vahvistettu perukirja on hankittu, eivät sukuselvitys ja virkatodistukset ole tarpeellisia. Myös kuolinpesän osakkaiden jollekin osakkaalle mahdollisesti antamat valtakirjat tulee tarkistaa.

Lisäksi kuolinpesän ollessa toimeksiantajana voi olla tarpeen saada enemmänkin asiaa selvittäviä asiakirjoja, kuten testamentti ja avioehtosopimus sekä mahdollinen osituskirja. Testamentin ja osituskirjan lainvoimaisuus tulee myös tarkistaa.

Kiinteistön osalta on suositeltavaa ohjata kuolinpesä hakemaan kiinteistölle selvennyslainhuuto, koska se helpottaa toimeksiannon suorittamista. Kiinteistönkaupan välttämätön edellytys se ei kuitenkaan ole.

Huoneiston osalta isännöitsijäntodistuksesta tulee puolestaan tarkistaa, onko osakeluetteloon tehty kuolemantapauksen johdosta jotain merkintöjä ja millä perusteella ne on tehty.

### **3.3.7. Edunvalvonta**

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

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

### **3.3.8. Myyjän mahdollinen oikeustoimikelvottomuus**

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

### **3.3.9. 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.

### **3.3.10. Mahdolliset muut toimeksiantajalle kerrottavat seikat**

Välitysvälityksen on myös tarvittaessa kerrottava toimeksiantajalle mahdollisuudesta teettää kohteessa pinta-alamittaus taikka kosteusmittaus tai kuntotarkastus ennen myynnin aloittamista. Kohteen kuntoon liittyvissä selvityksissä toimeksiantajana tulee lähtökohtaisesti olla myyjä tai ostaja taikka molemmat yhdessä. Mikäli välitysvälityksellä on toimeksiantajana, on sen muistettava, että välitysvälityksellä on sopimussuhteen perusteella vastuussa kuntotarkastajan toiminnasta kaupan osapuoliin nähden. Kohteen kuntoon liittyvistä selvityksistä tarkemmin myöhemmin (s. 28).

### **3.3.11. 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. Laajemminkin voidaan todeta kaiken sellaisen stailauksen olevan hyvän välitystavan vastaista, missä stailauksella ostajaehdokasta pyritään tietoisesti johtamaan harhaan.

Välitysliike voi kuitenkin kertoa toimeksiantajalle stailauksen mahdollisuudesta ja yrityksistä, jotka tätä palvelua tarjoavat.

### **3.4. 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.

### **3.5. Kohteen selvittäminen**

#### **3.5.1 Yleistä**

Kohteen selvittämiseksi välitysliikkeen tulee suorittaa kohteessa katselmus, haastatella toimeksiantajaa ja hankkia kohdetta selvittävät asiakirjat. Lisäksi välitysliikkeen tulee suorittaa näin saatujen tietojen vertailu. Seuraavassa käydään tarkemmin läpi kohteen selvittämistä sekä asunto-osakkeen että kiinteistön osalta siten, että myyjän haastattelu ja katselmus koskevat molempia. Hankittavat asiakirjat ja muut selvitykset puolestaan käydään läpi asunto-osakkeen ja kiinteistön osalta erikseen.

#### **3.5.2. Myyjän haastattelu**

Välitysliikkeen on käytettävä toimeksiantoa tehdessään toimeksiantosopimusta, joka sisältää toimeksiantajan allekirjoittaman selostusliitteen taikka vastaavanlaisen luettelon kohteen ominaisuuksista. Selostusliitteen avulla käydään läpi kaikki kohteen tiedot sekä ostajan kauppapäätökseen vaikuttavat seikat. 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 ja irtaimistolla tarkoitetaan ja mikä on niiden merkitys. Katso edellä toimeksiantosopimuksen selostusliitteestä todettua (s. 8).

Välitysliikkeen tulee mm selvittää toimeksiantajalta, onko kohteessa ollut vesivahinkoja, kosteusvaurioita, mikrobiongelmia esim. home- tai sieniongelmia tai muita erityisiä vikoja tai puutteita. 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. Välitysliikkeen on korostettava toimeksiantajalle, että hänen on syytä oman etunsa mukaisesti kertoa ennalta kohteessa havaitsemistaan vioista tai puutteista, joilla voi olla vaikutusta ostajan ostopäätöksen tekemiseen.

### 3.5.3. Katselmus / tarkastus

Asunto-osakkeen osalta välitysliikkeen on tutustuttava osakkaan välittömässä hallinnassa oleviin tiloihin, esim. mahdollisiin kellarissa tai ullakolla sijaitseviin tiloihin sekä osakkaiden käytössä oleviin taloyhtiön välittömässä hallinnassa oleviin yhteisiin tiloihin, kuten sauna- ja pesutiloihin, pesulaan yms. Katselmuksessa välitysliikkeen on pyrittävä havaitsemaan sellaiset seikat, jotka voivat vaikuttaa ostajan päätökseen tehdä tarjous.

Kiinteistön katselmuksessa välitysliikkeen on tutustuttava sekä kiinteistön alueeseen että kaikkiin kiinteistöllä oleviin rakennuksiin. Rakennuksissa on tutustuttava kaikkiin niihin tiloihin, joihin on esteetön pääsy. Välitysliikkeen tulee lähtökohtaisesti 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 selvitetävissä viranomaisten toimesta tehtävällä rajankäynnillä ja siitä aiheutuvien kustannusten jaosta on sovittava erikseen.

Välitysliikkeen ei edellytetä suorittavan myytävässä kohteessa teknisiä toimenpiteitä esim. kosteusmittauksia.

Koska välitysliikkeellä ei tavanomaisesti ole vielä toimeksiantosopimusta tehtäessä huoneistoon taikka kiinteistöön liittyviä asiakirjoja, asiakirjojen hankkimisen jälkeen on mahdollista, että välitysliikkeen tulee vielä suorittaa uusi katselmus tai tarkastus kohteessa.

### 3.5.4. Hankittavat asiakirjat ja muut selvitykset

#### 3.5.4.1. Asunto-osake

##### 3.5.4.1.1. Hankittavat asiakirjat

Hyvän välitystavan mukaan välitysliikkeen tulee ennen markkinoinnin aloittamista hankkia asunto-osakkeesta ainakin seuraavat asiakirjat ja perehtyä niihin:

#### 1. isännöitsijäntodistus

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

Välitysliikkeellä tulee olla voimassaolevan isännöitsijäntodistuksen laadintaa koskevan KH-kortin (KH 02-00396) edellyttämät tiedot sisältävä isännöitsijäntodistus. Isännöitsijäntodistuksesta tulee ilmetä mm. asunto-osakeyhtiössä päätetyt tai varmuudella tiedossa olevat huomattavat korjaukset, perusparannukset ja muut velvoitteet. Välitysliikkeen on lisäksi asuntojen markkinoinnissa annettavista tiedoista annetun valtioneuvoston asetuksen (asuntomarkkinointiasetus) mukaan ilmoitettava arvio tällaisten korjausten toteuttamisajankohdasta ja niistä ostajalle aiheutuvista kustannuksista. Mikäli välitysliike ei yrityksistään huolimatta saa KH-kortin mukaista isännöitsijäntodistusta tai asuntomarkkinointiasetuksen edellyttämiä tietoja, välitysliikkeen on kerrottava asiasta ja sen mahdollisesta merkityksestä toimeksiantajalle ja ostajalle.

Välitysliikkeen tulee varmistaa isännöitsijäntodistuksesta, että myyjä on merkitty asunto-osakeyhtiön osakeluetteloon osakkeiden omistajaksi. Mikäli myyjää ei ole merkitty omistajaksi, tulee myyjästä hankkia asianmukainen selvitys (ks. alla kohta 2)

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 isännöitsijään ja tiedusteltava tältä taloyhtiön tilanteesta.

## 2. Selvitys omistusoikeudesta

Välitysliikkeellä tulee olla asiakirja, joka osoittaa toimeksiantajan omistusoikeuden. Jos toimeksiantajaa ei ole merkitty asunto-osakeyhtiön osakeluetteloon osakkeiden omistajaksi, tulee välitysliikkeellä olla kopio asiakirjasta (esim. kauppakirja, testamentti, ositus- tai perinnönjakokirja), josta ilmenee toimeksiantajan omistusoikeus. Tällaisessakin tapauksessa on suositeltavaa, että toimeksiantaja ilmoittaa saantonsa taloyhtiölle, jolloin hänen omistuksensa näkyy isännöitsijäntodistuksesta.

Välitysliikkeen tulee tarkistaa, että osakekirjassa on siirtomerkintä toimeksiantajalle. 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.

Jos osakekirjassa ei ole siirtomerkintää toimeksiantajalle, välitysliikkeen tulee pyrkiä hankkimaan siirtomerkintä / siirtomerkinnät. Jos niitä ei kuitenkaan voida saada, se ei välttämättä estä toimeksiantosopimuksen tekemistä eikä myyntiä, jos saannon asianmukaisuus pystytään muulla tavalla riidattomasti osoittamaan.

## 3. puolison suostumus

Mikäli välitettävänä kohteena on toimeksiantajan yksin omistama huoneisto, joka on pääasiallisesti tarkoitettu käytettäväksi aviopuolisoiden yhteisenä kotina, hän tarvitsee kauppaan aviopuolison suostumuksen.

Suostumus asunto-osakkeen luovutukseen voidaan antaa vapaamuotoisesti. Suositeltavaa kuitenkin on, että suostumus otetaan aina kirjallisesti.

Mikäli avioero on tullut vireille ennen 1.1.1988, puoliso voi myydä avio-oikeuden alaista irtainta omaisuutta eli esim. asunto-osakkeen ilman suostumuksia.

Mikäli avioero on tullut vireille 1.1.1988 jälkeen, puolisoiden yhteisenä kotina käytetyn asunto-osakkeen myyntiin tarvitaan toisen puolison suostumus.

Mainittu suostumus tarvitaan kunnes ositus on lainvoimaisesti toimitettu riippumatta siitä onko omaisuus avio-oikeuden alaista tai siitä vapaata.

Rekisteröidyssä parisuhteessa olevan puolison suostumus tarvitaan.

Avopuolison suostumusta ei tarvita.

#### 4. lesken suostumus

Mikäli välitettävänä kohteena on yksin kuolleen puolison nimissä ollut huoneisto, joka on pääasiallisesti tarkoitettu käytettäväksi puolisoiden yhteisenä kotina, tarvitaan kauppaan lesken kirjallinen suostumus. Suostumus vaaditaan, kunnes ositus on lainvoimaisesti toimitettu.

Suostumus asunto-osakkeen luovutukseen voidaan antaa vapaamuotoisesti. Suositeltavaa kuitenkin on, että suostumus otetaan aina kirjallisesti.

#### 5. perillisten suostumus

Jos välitettävänä kohteena on yksin lesken nimissä oleva huoneisto, joka on pääasiallisesti tarkoitettu käytettäväksi puolisoiden yhteisenä kotina, kauppaan tarvitaan ensin kuolleen puolison perillisten ja yleistestamentinsaajan kirjallinen suostumus. Suostumus vaaditaan, jos puoliso on kuollut 1.1.1988 jälkeen.

Jos puoliso on kuollut ennen 1.1.1988, leski voi myydä avio-oikeuden alaista irtainta omaisuutta kuten asunto-osakkeen ja maanvuokraoikeuden ja sillä olevan rakennuksen ilman suostumuksia.

Suostumus vaaditaan, kunnes ositus on lainvoimaisesti toimitettu. Suostumuksen tulee olla kirjallinen, päivätty, allekirjoitettu ja kahden esteettömän henkilön oikeaksi todistama.

#### 6. PTS (pitkän tähtäimen korjaussuunnitelma)

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

#### 7. tilinpäätösasiakirjat

Välitysliikkeen on hankittava viimeinen tilinpäätös (tuloslaskelma, tase ja toimintakertomus). Välitysliikkeen tulee tutustua asiakirjoihin 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.

#### 8. talousarvio

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

## 9. 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 78 §:n 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.

## 10. muut sopimukset

Välitysliikkeen on selvitettävä toimeksiantajalta muut yhtiössä mahdollisesti laaditut osakassopimukset tai osakkaiden suostumuksin omaksutut käytännöt, joiden johdosta menetellään joltain osin yhtiöjärjestyksestä poikkeavasti. Välitysliikkeen tulee kiinnittää kaupan osapuolten huomiota myös siihen, että yhtiökokous on voinut tehdä muitakin yhtiöjärjestyksestä poikkeavia päätöksiä, taikka sellaisia päätöksiä, jotka eivät poikkea yhtiöjärjestyksestä, eivätkä ilmene yhtiöjärjestyksestä. Välitysliikkeen on kiinnitettävä kaupan osapuolten huomiota tällaisista muista sopimuksista ja käytännöistä mahdollisesti aiheutuviin ongelmiin.

## 11. huoneiston pohjapiirros

Välitysliikkeen tulee hankkia huoneiston pohjapiirros. Tavanomaisesti se 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.

## 12. 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 edellä mainituilla tiedoilla olisi vaikutusta ostopäätöksen kannalta.

### 13. huoneenvuokrasopimus

Jos huoneisto on toimeksiantosopimusta tehtäessä vuokrattuna, tulee välitysliikkeen pyytää vuokrasopimus ja antaa ostajalle tieto sen sisällöstä sekä selvittää vuokravakuuden sijainti. Välitysliikkeen tulee lisäksi selvittää myydäänkö huoneisto vuokrattuna vai vapaana. 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.

### 14. panttausta koskevat tiedot

Jos osakekirjat ovat pantattuina luottojen vakuudeksi, tulee välitysliikkeen selvittää panttivastuiden määrä. Välitysliikkeen tulee lisäksi ennen kauppaa selvittää kenen hallussa osakekirja on. 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.

### 15. energiatodistus yms. todistukset

Jos taloyhtiöstä on olemassa energiatodistus tai kuntotodistus, tulee välitysliikkeen sellainen hankkia. Lisäksi välitysliikkeen tulee hankkia muut mahdolliset asiakirjat, joiden tarve ilmenee selvittelyn edetessä.

### 16. uudistuotantokohdetta koskevat asiakirjat

Rakentamisvaiheen aikana myytävien asuntojen ostajien edut on suojattava asuntokauppalain 2 luvun suojasäännöksillä (RS-kohde). Uudistuotantokohdetta markkinoitaessa on kohteesta lähtökohtaisesti hankittava edellä mainittujen asiakirjojen lisäksi keskeiset asuntokauppa-asetuksen mukaiset RS-asiakirjat (turva-asiakirjat). Vastaavasti ei-RS-kohteesta (valmis uusi asunto) tulee hankkia vastaavat asiakirjat, kuten taloussuunnitelma tai -arvio, rakennustapaseloste, rakennuspiirustukset, yhtiön omistamaa kiinteistöä koskevat asiakirjat sekä todistus suorituskyvyttömyysvakuudesta.

### 17. erityinen selonottovelvollisuus

Mikäli välitysliikkeellä on katselmuksen, myyjän haastattelun ja asiakirjojen hankkimisen jälkeen joiltakin osin aihetta epäillä saamiensa tietojen paikkansapitävyyttä, on hänen selvitettävä annettujen tietojen todenperäisyys, mikäli mahdollista. Jos tieto osoittautuu virheelliseksi, se on oikaistava ennen kuin ostaja päättää ostotarjouksen tekemisestä. Mikäli tietojen todenperäisyyttä ei pystytä ilman kohtuutonta vaivaa selvittämään, asiasta ja sen merkityksestä on kerrottava kertoa kaupan osapuolille.

### 3.5.4.1.2. Muut selvitykset

#### 3.5.4.1.2.1. 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 pinta-alan laskemiseen voidaan käytännössä soveltaa SFS 5139 standardin mukaista huoneistoalan laskemisjärjestelmää (KH-ohjekortti XO-00085). Ennen 1.1.1992 perustetussa asunto-osakeyhtiössä yhtiöjärjestyksessä ilmoitetut pinta-alat eivät kuitenkaan välttämättä vastaa SFS 5139 standardin huoneistoalaa. Mikäli välitysliike epäilee asuintilojen pinta-alaa, tulee toimeksiantajalle jo toimeksiantoa tehtäessä suositella, että kohteessa suoritetaan pinta-alan tarkistusmittaus.

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

Asuintilat x m<sup>2</sup>, joihin on luettu 3 asuinhuonetta, keittiö, sauna ja kylpyhuone.  
Muut tilat y m<sup>2</sup>, joihin on luettu alakerrassa askarteluhuone ja takkahuone sekä yläkerrassa 2 huonetta.

Jollei huoneiston pinta-alaa ole tarkistusmitattu, tulee esitteeseen selkeästi kirjata pinta-alatietoa koskeva epävarmuus, joka voi olla esim. seuraavanlainen

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

#### 3.5.4.1.2.2. Kohteessa tehdyt muutostyöt

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

Mikäli välitysliike ei yrityksistään huolimatta saa em. asiakirjaa, asiasta ja sen merkityksestä on kerrottava sekä toimeksiantajalle että ostajalle. Mikäli lupa on haettu, välitysliikkeen on kuitenkin kiinnitettävä huomiota siihen, ettei yhtiö siitä huolimatta vastaa osakkaan hallinnassa olevassa huoneistossa toteuttamista muutoksista mahdollisesti aiheutuvista lisäkustannuksista.

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

### 3.5.4.2. Pienet asunto-osakeyhtiöt

Tässä ohjeessa pienellä asunto-osakeyhtiöllä tarkoitetaan yhtiötä, jossa on enintään neljä huoneistoa. Pienissä asunto-osakeyhtiöissä välitysliikkeen tulee hankkia edellä mainittujen asiakirjojen lisäksi yhtiön omistamasta kiinteistöstä lainhuutotodistus, rasiustodistus ja kiinteistörekisteriote sekä selvittävä kenen hallussa panttikirjat ovat.

Välitysliikkeen on kiinnitettävä huomiota pienten asunto-osakeyhtiöiden osalta yhtiön omistusjärjestelyihin. Jos yhtiö ei omista maapohjaa, kauppa on turvallinen vain, jos yhtiöllä on riittävän pitkä vuokraoikeus maahan ja se on 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 selvittävä. 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.

### 3.5.4.3. Kiinteistö

#### 3.5.4.3.1. Hankittavat asiakirjat

Välitysliikkeen on ennen markkinoinnin aloittamista hankittava kiinteistöstä alla luetellut asiakirjat. Asiakirjoihin on tutustuttava huolellisesti. Mikäli välitysliikkeellä on aihetta epäillä, että asiakirjoista saadut tiedot ovat puutteellisia tai virheellisiä, on välitysliikkeellä velvollisuus varmistaa tiedon oikeellisuus. Mikäli jokin asiakirjoista ilmenevä tieto jää selvitysyhteyksistä huolimatta epävarmaksi, on siitä kerrottava selkeästi kaupan osapuolille.

#### 1. lainhuutotodistus

Välitysliikkeen on selvittävä kiinteistön omistaja, joka ilmenee yleensä lainhuutotodistuksesta. 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 (kopio esim. kauppakirjasta, testamentista, ositus- tai perinnönjakokirjasta).

#### 2. kiinteistörekisterinote / vastaavat tiedot sisältä tuloste kiinteistötietojärjestelmästä

Välitysliikkeen tulee hankkia myös kiinteistörekisterinote tai vastaavat tiedot sisältävä tuloste kiinteistötietojärjestelmästä ennen markkinoinnin aloittamista sekä uusi kiinteistörekisterinote kaupantekopäivälle. Kiinteistörekisterinote saa hyvän välitystavan mukaan olla toimeksiantoa suoritettaessa enintään 3 kuukautta vanha. Tiedot on lisäksi päivitettävä kaupantekopäivälle.



Kiinteistörekisterinotteessa tulee kiinnittää huomiota kiinteistöön kohdistuviin rasitteisiin ja kiinteistön hyväksi perustettuihin oikeuksiin. Mikäli otteessa ilmenevät tiedot ovat ristiriidassa toimeksiantajalta saatujen tietojen tai asiakirjoista saadun selvityksen kanssa tulee välitysliikkeen ottaa yhteyttä rekisterinpitäjään (maanmittaustoimisto / kaupungin vastaava virasto) ja pyrkiä selvittämään asia. Kiinteistörekisterinotteesta ei välttämättä ilmene kaikki kiinteistöön kohdistuvat rasitteet. Jos toimeksiantajalta saatujen tietojen perusteella tällaisia ilmenee, tulee välitysliikkeen hankkia myös niistä selvitys.

### 3. rasiustodistus

Välitysliikkeen tulee ennen markkinoinnin aloittamista hankkia rasiustodistus sekä uusi rasiustodistus kaupantekopäivälle. Rasiustodistus saa hyvän välitystavan mukaan olla toimeksiantoa suoritettaessa enintään 3 kuukautta vanha.

Välitysliikkeen tulee selvittää rasiustodistuksesta kiinteistöön kohdistuvat rasitukset kuten kiinteistöön vahvistetut kiinnitykset (panttikirjat). Jos panttikirjat ovat pantattuina luottojen vakuudeksi, välitysliikkeen tulee selvittää panttivastuiden määrä. Välitysliikkeen on myös ennen kauppaa selvitettävä kenen hallussa panttikirjat ovat. Välitysliikkeen on varmistettava myös millä ehdoilla panttikirjat ovat vapautettavissa panttivastuusta.

Jos panttikirjat eivät ole pantattuina, välitysliikkeen tulee varmistautua siitä, että ne ovat toimeksiantajan hallussa.

### 4. puolison suostumus

Mikäli välitettävänä kohteena on toimeksiantajan yksin omistama kiinteistö tai vuokraoikeus rakennuksineen, joka on pääasiallisesti tarkoitettu käytettäväksi aviopuolisoiden yhteisenä kotina, hän tarvitsee kauppaan aviopuolison suostumuksen. Jos suostumus on kiinteistön kaupakirjassa, todistajaksi riittää kaupanvahvistaja yksin.

Erillisen suostumuksen tulee olla kirjallinen, päivätty, allekirjoitettu ja kahden esteettömän henkilön oikeaksi todistama.

Rekisteröidyssä parisuhteessa olevan puolison suostumus tarvitaan.

Mikäli avioero on tullut vireille ennen 1.1.1988, kaikkiin avio-oikeuden alaisiin kiinteään omaisuuteen luovutuksiin tarvitaan puolison suostumus.

Mikäli avioero on tullut vireille 1.1.1988 jälkeen, puolison suostumus tarvitaan vain puolisojen yhteisenä kotina käytetyn kiinteistön luovutukseen.

Suostumus vaaditaan kunnes ositus on lainvoimaisesti toimitettu riippumatta siitä, onko omaisuus avio-oikeuden alaisista tai siitä vapaata. Lisäksi osa käräjäoikeuksista vaatii selvitystä siitä, että avioero tai rekisteröidyn parisuhteen purkaminen on lainvoimainen.

Avopuolison suostumusta ei tarvita.

## 5. lesken suostumus

Mikäli välitettävänä kohteena on yksin kuolleen puolison nimissä ollut kiinteistö tai vuokraoikeus rakennuksineen, joka on pääasiallisesti tarkoitettu käytettäväksi puolisoiden yhteisenä kotina, tarvitaan kauppaan lesken kirjallinen suostumus. Suostumus vaaditaan, kunnes ositus on lainvoimaisesti toimitettu.

## 6. perillisten suostumus

Mikäli puoliso on kuollut ennen 1.1.1988, kaikkiin avio-oikeuden alaisen kiinteän omaisuuden luovutuksiin tarvitaan yhteisten rintaperillisten tai yleistestamentinsaajan kirjallinen suostumus.

Mikäli puoliso on kuollut 1.1.1988 jälkeen, puolisoiden yhteisenä kotina käytetyn kiinteistön myyntiin tarvitaan ensin kuolleen perillisten ja yleistestamentinsaajan kirjallinen suostumus.

Suostumus vaaditaan, kunnes ositus on lainvoimaisesti toimitettu. Suostumuksen tulee olla kirjallinen, päivätty, allekirjoitettu ja kahden esteettömän henkilön oikeaksi todistama.

## 7. pohjapiirros (asumiskäyttöön tarkoitettu rakennuksesta)

Välitysliikkeen tulee hankkia asumiskäyttöön tarkoitettu rakennuksesta pohjapiirros. Mikäli toimeksiantajalle ei ole pohjapiirrosta, 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.

## 8. kartat

Välitysliikkeen tulee hankkia myytävästä kiinteistöstä sellainen kartta, josta ilmenee kohteen sijainti, jotta ostaja voi muodostaa käsityksen kohteesta.

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.

## 9. kaavoitusta koskevat tiedot / kaavamääräykset / kunnan rakennusjärjestys

Välitysliikkeen tulee hankkia asemakaava-alueilla kaavaote (asemakaava- tai yleiskaavaote) määräyksineen. Jos toimeksiannon kohteena on asemakaava-alueen ulkopuolella sijaitseva kiinteistö, tulee välitysliikkeen hankkia yleiskaava- tai maakuntakaavaote määräyksineen. Mikäli myytävä kiinteistö sijaitsee alueella, jossa on sitova tonttijako eikä sitä ole merkitty tonttina kiinteistörekisteriin, välitysliikkeen on selvitettävä asian merkitys kaupan osapuolille.

Välitysliikkeen on hankittava viimeisin kaavoituskatsaus ja tutustuttava siihen huolellisesti.

Välitysliikkeen on varmistettava, että kiinteistön kaavan mukainen raja kulkee samassa kohdassa kuin mihin raja on hankitussa kartassa merkitty.

Välitysliikkeen on kiinnitettävä huomiota kiinteistöllä käytännössä muodostuneisiin rajoihin (esimerkiksi pensasaidat).

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

## 10. johtokartat

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 tosiasiasa hyödynnettävissä. Tähän liittyy mm. sen varmistaminen, missä kohdin naapurikiinteistölle tai asianomaiselle kiinteistölle menevät johdot kulkevat.

## 11. rakennuslupa-asiakirjat

Välitysliikkeen tulee pyytää toimeksiantajalta rakennuslupa-asiakirjat lopputarkastuspöytäkirjoineen. 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 käyttötarkoitukset vastaavat rakennuslupa-asiakirjoissa määritellyjä käyttötarkoituksia.

## 12. mahdollisiin muutoksiin liittyvät rakennuslupa-asiakirjat

Jos asiakirjasta tai muutoin ilmenee, että kiinteistöllä sijaitsevassa rakennuksessa on myyjän tai jonkun muun toimesta tehty muutostöitä, välitysliikkeen tulee selvittää kuka ne on tehnyt ja onko niihin haettu tarvittavat luvat sekä onko luvat saatu. Lisäksi on selvitettävä onko muutokset hyväksytyt lopputarkastuksessa. Välitysliikkeen on tällöin selvitettävä toimeksiantajalta tarkemmin, miltä osin muutostöitä on tehty – onko tietyt tilat uusittu kokonaan vai osittain.

Mikäli välitysliike ei yrityksistään huolimatta saa selvitystä tai em. asiakirjaa, tulee asiasta ja sen merkityksestä kertoa sekä toimeksiantajalle että ostajalle.

## 13. panttausta koskevat tiedot

Välitysliikkeen tulee selvittää panttikirjojen sijainti ja minkä suuruisten luottojen vakuutena ne ovat.

#### 14. öljysäiliö

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.

#### 15. vuokrasopimus

Mikäli kaupankohteena on vuokraoikeus ja sillä sijaitseva rakennus, välitysliikkeen tulee hankkia kaupan kohdetta koskeva vuokrasopimus, todistus vuokraoikeudesta 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:

"Vuokramies on velvollinen suorittamaan myös ne erääntyneet vuokraerät viivästyskorkoineen, jotka edellinen tämän vuokrasopimuksen vuokramies tai vuokramiehet on jättänyt maksamatta, ei kuitenkaan pidemmältä ajalta kuin kolmelta (3) vuodelta"

Mikäli vuokrasopimuksessa on edellä mainittu ehto, välitysliikkeen on kerrottava siitä ja sen merkityksestä kaupan osapuolille. Välitysliikkeen tulee tällöin lisäksi tarkistaa vuokranantajalta kohdistuuko vuokraoikeuteen maksamattomia vuokraeria.

Välitysliikkeen tulee kiinnittää huomiota myös siihen, 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 kiinnittää ostajan huomio ilmoitusvelvollisuuteen.

#### 16. mahdollinen energiatodistus

Mikäli 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.

#### 17. vesihuolto

Välitysliikkeen on selvitettävä kiinteistöllä oleva vesihuoltojärjestelmä; onko kiinteistöllä

- kunnallinen vesihuolto,
- yhteenliittymä kuten vesiosuuskunta,
- yhteinen kaivo jonkun kanssa vai
- oma kaivo (mahdollinen toisen kiinteistön käyttöoikeus)
- minkälainen kaivo (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.

Välitysliikkeen on lisäksi selvitettävä mahdollisen vesiosuuskunnan liittymät.

#### 18. 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 ns. jätevesiasetuksen vaatimista toimenpiteistä ja asiakirjojen merkityksestä ([www.jatevesi.fi](http://www.jatevesi.fi)). Välitysliikkeen on tarkistettava saostuskaivon ja imeytyskentän sijainti sekä se, että ne sijaitsevat myytävän kiinteistön alueella.

#### 19. mahdollinen hallinnanjakosopimus

Mikäli kaupan kohteena on määräosa, välitysliikkeen tulee tarkistaa toimeksiantajalta ja rasisustodistuksesta 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.

#### 20. 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.

### **3.5.4.3.2. Muut selvitykset**

#### **3.5.4.3.2.1. Liittymäsopimukset**

Sähkö-, vesi- ja viemäri liittymien sekä kaukolämpösopimuksen osalta on toimeksiantajalta selvitettävä sopimus ja sen siirrettävyys, jos liittymä siirretään kaupassa ostajalle. Myös liittymän kapasiteetti on selvitettävä. Keskeistä on se, mitä liittymiä kiinteistöllä on ja onko liittymämaksut maksettu.

Uusien ja rakenteilla olevien omakotitalojen osalta on tarkistettava koskeeko voimassa olevan liittymäsopimus vakituista asumista ja onko liittymä maksettu. Mikäli liittymäsopimus on voimassa vain rakentamisen ajan, on siitä ja sen merkityksestä kerrottava kaupan osapuolille. Välitysliikkeen on myös varmistettava, että liittymä on maksettu (lopullinen liittymä on maksettu).

Vesiosuuskuntien osalta välitysliikkeen on selvitettävä toimeksiantajalta maksamattomat liittymismaksut tms.

#### **3.5.4.3.2.2. Televisio ja tiedonsiirto**

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.

#### **3.5.4.3.2.3. Lämmityskustannukset**

Välitysliikkeen on kysyttävä toimeksiantajalta ja tarvittaessa selvitettävä kohteen lämmityskustannukset.

#### **3.5.4.3.2.4. Vesijätö**

Maan kohoaminen, vesistöjen kuivuminen ja vedenpinnan alentuminen synnyttää rantaviivan siirtymisen seurauksena rantatilan ja vesirajan väliin uutta maa-aluetta eli ns. vesijätöä. Vesijätö kuuluu yleensä vesialueen omistajalle.

Kiinteistön maapohjan osalta välitysliikkeen tulee selvittää mahdollinen vesijätön olemassaolo. Jos kiinteistöllä on vesijätöä, asian merkitys on selvitettävä myyjälle ja ostajalle.

#### **3.5.4.3.2.5. Kohteen kuntoon liittyvät selvitykset**

Kuten aiemmin (s. 14) on todettu, välitysliikkeen on toimeksiantoa tehtäessä kerrottava toimeksiantajalle mahdollisuudesta teettää kohteessa kuntotarkastus. Toimeksiantaja kuitenkin päättää tehdäänkö se. Jollei kuntotarkastusta ole tehty myyjän toimeksiannosta, tulee siitä kertoa ostajalle. Ostajalle tulee samalla kertoa mahdollisuudesta teettää myyjän suostumuksella kohteessa kuntotarkastus. Hyvän välitystavan mukaista on, että välitysliike – tilanteessa, jossa kohteeseen on tarpeen teettää kuntotarkastus – suosittelee, että kuntotarkastus 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).

Välitysliikkeen on kiinnitettävä myyjän huomiota siihen, että kuntotarkastusraportti ei välttämättä poista myyjän vastuuta kaikista vioista.

Mikäli kohteesta tehdyssä ostotarjouksessa on sovittu kuntotarkastuksesta, tulee välitysliikkeen huolehtia sen järjestämisestä. Välitysliikkeen edustajan on mahdollisuuksien mukaan oltava paikalla kuntotarkastuksessa. Välitysliikkeen on huolellisesti tutustuttava kuntotarkastusraporttiin ja käytävä se tarvittavilta osiltaan toimeksiantajan kanssa läpi. Välitysliikkeen on myös huomioitava kuntotarkastusraportissa esiin tulleet seikat esitettä ja kauppakirjaa laadittaessa.

Välitysliikkeen on myös varmistettava, että osapuolet ovat saaneet kuntotarkastusraportin tutustuttavakseen riittävän ajoissa (ks. tarkemmin kohteen kuntoa koskeviin selvityksiin liittyvästä tiedonantovelvollisuudesta s. 35)

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 suoritushjeessa.

Kosteuskartoituksella tutkitaan mahdollisen yksittäisen vaurion tai ongelman syytä ja laajuutta mittaamalla rakenteiden kosteutta pintamittauksin rakenteita rikkomatta.

#### **3.5.4.3.2.6. Pinta-alan selvittäminen**

##### Maapohja

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

##### Asuinrakennus

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

Omakotitalon asuintilojen pinta-alan laskemiseen voidaan käytännössä soveltaa SFS 5139 standardin mukaista huoneistoalan laskemisjärjestelmää (KH-ohjekortti XO-00085).

Asuinrakennuksen pinta-alatiedot voidaan varmimmin selvittää hyväksytyistä rakennuslupapiirustuksista. Näistä ei kuitenkaan välttämättä selviä asuintilojen pinta-ala tai huoneistoala. Omakotikiinteistöjä ei myöskään ole aina rakennettu luvan mukaisesti. Myös jälkikäteiset remontit ovat saattaneet muuttaa pinta-alaa. Näistä välitysliike voi saada tietoa vain toimeksiantajalta. Mikäli rakennuksen asuinpinta-alasta on pienintäkään epäilystä, pinta-alatieto on syytä tarkistaa esim. mittamalla pinta-ala. Vaihtoehtoisesti voidaan toimia siten, että esitteessä, kauppakirjassa ja muissa kirjallisissa ostajalle annettavissa välittäjän laatimissa asiakirjoissa korostetaan, että pinta-ala voi olla ilmoitettua pienempi. Välitysliikkeen tulee kuitenkin kiinnittää huomiota siihen, ettei tämä kuitenkaan aina vapauta myyjää tai välittäjää virhevastuusta ostajaan nähden.

Välitysliikkeen tulee erityisesti kiinnittää huomiota siihen, onko rakennuksessa sellaisia asumiskäytössä olevia tiloja, joita ei lasketa asuintiloihin.

Suomen rakentamismääräyskokoelman G 1 asutosuunnittelua koskevissa määräyksissä määritellään mm. asuinhuone. Asuinhuoneen huonealan tulee aina olla vähintään 7 m<sup>2</sup>. Huonealaan ei lueta 1600 mm matalampaa tilaa ja huonekorkeuden tulee pientalossa olla vähintään 2400 mm. Asuinhuoneen vähäisen osan huonekorkeus voi olla edellä todettua pienempikin, ei kuitenkaan alle 2200 mm. Jos huoneen sisäkatto poikkeaa vaakasuorasta, huonekorkeus määritetään huonealan keskikorkeutena. Asuinhuoneessa tulee lisäksi olla ikkuna, jonka valoaukko on vähintään 1/10 huonealasta. Asuinhuoneeksi ei kutsuta sellaista huonetta, joka ei täytä em. kriteereitä.

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

Asuintilat x m<sup>2</sup>, joihin on luettu 3 asuinhuonetta, keittiö, sauna ja kylpyhuone.  
Muut tilat y m<sup>2</sup>, joihin on luettu alakerrassa askarteluhuone ja takkahuone sekä yläkerrassa 2 huonetta.

Jollei asuinrakennuksen asuintilojen pinta-alaa ole tarkistusmitattu, tulee esitteeseen selkeästi kirjata pinta-alatietoa koskeva epävarmuus.

#### **3.5.4.3.2.7. Kulkuyhteys kiinteistölle**

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

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

#### **3.5.4.3.2.8. Kunnan etuosto-oikeus**

Kunnalla voi olla etuosto-oikeus sen alueella tehtävässä kiinteistön kaupassa. Välitysliikkeen tulee selvittää sekä toimeksiantajalle että ostajaehdokkaille kunnan etuosto-oikeuden sisältö ja sen merkitys. Kunnalla ei ole etuosto-oikeutta, jos myydyn kiinteistön pinta-ala on enintään 5000 m<sup>2</sup>, ja Helsingissä, Vantaalla, Espoossa ja Kauniaisissa enintään 3.000 m<sup>2</sup>. Kunnalla on etuosto-oikeus myös, jos samalla kauppakirjalla tai muilla



luovutuksilla, jotka on katsottava samaksi kaupaksi, myydään eri kiinteistöjä, ja nämä yhdessä muodostavat vähintään edellä mainittuja suuremmat kokonaisuudet.

Kunnalla on oikeus käyttää etuosto-oikeutta myydyn kiinteistön pinta-alasta riippumatta, jos myyty kiinteistö sijaitsee maankäyttö- ja rakennuslaissa tarkoitetulla kehittämisalueella.

#### **3.5.4.4. Lisätietoja antavat tahot**

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

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

Mikäli välitysliikkeellä on katselmuksen, myyjän haastattelun ja asiakirjojen hankkimisen jälkeen joiltakin osin aihetta epäillä saamiensa tietojen paikkansapitävyyttä, on hänen selvitettävä annettujen tietojen todenperäisyys (erityinen selonottovelvollisuus).

## **4. 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.

### **4.1. Ilmoittelu**

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

### **4.2. Esittely ja ostoneuvottelu**

Esittelyllä tarkoitetaan tilaisuutta, jossa asunnosta kiinnostunut pyytää lisätietoja kohteesta. Tämä voi tapahtua välitysliikkeen toimistossa tai välityskohteessa. Esittelyssä on oltava saavilla asuntomarkkinointiasetuksessa määritellyt vähimmäistiedot sisältävä esite. Esite on erittäin tärkeä tietolähde asunnon ostoa suunnittelevalle.

Välitysliikkeen on huomioitava, että kohteesta internetsivuilla annettavat tiedot eivät sellaisenaan muodosta esitettä. Internetsivuilla on selkeästi kerrottava, onko kyse esitteestä vai muusta tiedonannosta. Mikäli ostajaehdokkailla on mahdollisuus saada

kohteen myyntiesite internetsivulta, välitysliikkeen on kiinnitettävä huomiota siihen, että esite myös sisältää asuntomarkkinointiasetuksen mukaiset tiedot.

Välitysliikkeen tulee esittelyn osalta huomioida seuraavat seikat:

#### 1. Esillä olevat asiakirjat

Esite

- esitteen sisällön tulee olla asuntomarkkinointiasetuksen mukainen

Asunto-osakkeen osalta esitteen lisäksi

- yhtiöjärjestys tai osuuskunnan taikka asumisoikeusyhdistyksen säännöt,
- yhtiön tilinpäätösasiakirjat (ks. edellä s. 18),
- suunnitteilla tai rakenteilla olevan asunnon rakennustapaseloste
- asunnon pohjapiirros ja
- jos asunnon hallintaan saanti edellyttää kauppakirjan lisäksi muita sopimuksia, malli sopimuksista

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

Kiinteistön osalta esitteen lisäksi

- kartta ja selvitys myytävän alueen rajoista,
- maa-alueen vuokrasopimus (jos kohteena rakennus vuokramaalla),
- suunnitteilla tai rakenteilla olevan rakennuksen kalusteita, varusteita ja pinnoitteita koskeva seloste ja
- asumiskäyttöön myytävän rakennuksen pohjapiirros

#### 2. 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.

#### 3. Kohteessa olevat kotieläimet

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

#### 4. 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.

#### 5. Tutustuminen muihin tiloihin (kellari, ullakko, tms.)

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

## 6. Kohteen rajojen näyttäminen / ns. luonnolliset rajat

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

## 7. Vuokrattu kohde

Mikäli myyntitoimeksiannon kohteena oleva asunto on vuokrattuna, esittelystä tulee sopia etukäteen nykyisen asukkaan kanssa sen mukaisesti, mitä hyvästä vuokratavasta annettu ohje<sup>1</sup> edellyttää.

Valiokunnan laatiman hyvän vuokravälitystavan ohjeen mukaisesti kohteen esitleminen uudelle vuokralaisehdokkaalle tulee järjestää ottaen huomioon molempien osapuolten kannalta kohtuullinen ajankohta ja tapa. Välitysliikkeen tulee huomioida tällaisessa tilanteessa, että välitettävänä oleva kohde on vuokralaisen koti.

Välitysliikkeen tulee sopia vuokralaisen kanssa asunnon valokuvaamisesta. Myös tällöin on otettava huomioon vuokralaisen yksityisyys. Valokuvaamisesta on syytä sopia vuokralaisen kanssa hyvissä ajoin ennakkoon. Näin vuokralainen pääsee itse vaikuttamaan siihen, mitä tavaroita valokuvissa näkyy ja millaisessa kunnossa huoneisto on sitä kuvattaessa. Asuttua asuntoa ei saa kuvata sillä tavoin, että vuokralaisen henkilökohtaiset tavarat ovat näkyvissä, ellei vuokralainen anna siihen lupaa. Vuokralainen ei kuitenkaan – ei asunnon näyttämisestä tai kuvaamisesta sovittaessa – saa kohtuuttomasti hankaloittaa huoneistoon pääsyä. Mikäli vuokralainen kieltäytyy päästämästä vuokranantajan valtuuttamaa kiinteistönvälittäjää huoneistoon sen esitlemiseksi, välitysliike voi pyytää poliisiviranomaiselta virka-apua huoneistoon pääsemiseksi.

Kohteen esittely tulee suorittaa aina toimeksiantajan toiveet huomioiden.

## 5. OSTOTARJOUSMENETTELY

### 5.1. Yleistä

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

---

<sup>1</sup> 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 internetsivuilla [www.vuokralaistenkeskusliitto.fi](http://www.vuokralaistenkeskusliitto.fi) ja Suomen Vuokranantajat ry:n internetsivuilla [www.suomenvuokranantajat.fi](http://www.suomenvuokranantajat.fi).

Välitysliikkeen on kerrottava molemmille kaupan osapuolille käsirahan menettämismahdollisuudesta ja vakiokorvauksen mahdollisesta konkretisoitumisesta sekä niiden oikeusvaikutuksista. Mikäli välitysliike laiminlyö tiedonantovelvollisuutensa, saattaa se joutua korvaamaan ostotarjouksen tekijälle tai toimeksiantajalle siitä aiheutuneen vahingon.

Jos välitysliikkeellä ei ole kohteesta käsirahallista ostotarjous, niin 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.

Muun ostotarjousmenettelyyn liittyvän hyvän välitystavan mukaisen käytännön osalta viitataan valiokunnan 29.8.2006 päällekkäisistä tarjouksista antamaan hyvän välitystavan ohjeeseen. Ohje on saatavissa Suomen Kiinteistöväälittäjäliitto ry:n internetsivuilta [www.skvl.fi](http://www.skvl.fi) -> Asuntokaupan lakitietoa

Välitysliikkeen on laadittava ostotarjoukseen otettavat ehdot hyvän kauppataivan mukaisesti. Välitysliikkeen on huolehdittava siitä, että ostotarjouksista laaditaan asiakirja. Hyvä välitystapa edellyttää, että kaikki tehdyt sekä osto- että vastatarjoukset olennaisine ehtoineen ja niiden hyväksymiset tehdään kirjallisesti tai muuten dokumentoidusti, mikäli tarjousta ja sen hyväksymistä ei ole tehty olosuhteissa, joissa kirjallisen asiakirjan laatiminen ja hyväksyminen aiheuttaisi kohtuutonta hankaluutta. Hyväksymisessä tulee yksilöidä selkeästi, mikä tarjous on hyväksytty.

## **5.2. 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 esitteen (ks. s. 31). Tämän lisäksi välitysliikkeen tulee huomioida, että kohteen myyntiin voi liittyä myös muita kuin esitteestä ilmeneviä tietoja.

Välitysliikkeen on esimerkiksi kerrottava ostajalle tiedossaan olevasta myyjän velkajärjestelystä. 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 myös kaupasta menevästä varainsiirtoverosta sekä mahdollisesta ensi asunnon ostajan varainsiirtoverovapaudesta.

Jos välitysliike saa välitystehtävää hoitaessaan tiedon kaupan kohteeseen liittyvistä asumista haittaavista häiriötekijöistä, välitysliikkeen on kerrottava myös 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.

Välitysliikkeen on tarvittaessa selitettävä ostajalle hänelle esitettyjen tietojen keskeinen merkitys. Välitysliikkeen tulee esimerkiksi selittää ostajalle käsirahan ja vakiokorvauksen merkitys asunto-osakkeen ja kiinteistönkaupassa. Kiinteistön kaupassa välitysliikkeen tulee erityisesti kiinnittää kaupan molempien osapuolien huomioita maakaaren määrämuotovaatimukseen ja sen merkitykseen (MK 2:8). Välitysliikkeen tulee myös selvittää mitä kiinteistörekisteriin merkityillä tiedoilla tarkoitetaan.

Kohteesta laadittu kuntotarkastusraportti 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 (ks. edellä s. 28).

Välitysliikkeen tulee lisäksi painottaa, että ostaja ja myyjä tutustuvat raporttiin huolellisesti.

Mikäli ostotarjouksen ehtona on kuntotarkastus, tarjoukseen tulee merkitä ainakin, kuka maksaa tarkastuksen ja mihin mennessä tarkastus on tehtävä.

Mikäli kaupan kohteena olevasta asuinhuoneistosta ei saada voimassa olevan KH-kortin edellyttämiä tietoja sisältävää isännöitsijäntodistusta liitteineen, on välitysliikkeen kiinnitettävä ostajan huomiota yhtiön rakennusten ikään ja tehtyihin peruskorjauksiin (julkisivu, putkisaneraus, katon uusiminen, jne.) sekä siihen, että tietyt rakennusosat saattavat olla käyttöikänsä päässä.

### **5.3. Tiedonantovelvollisuus myyjälle**

Välitysliikkeen tulee kertoa myyjälle myös, 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 sukulaiset, kuten 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 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.

Jos välitysliike saa toimeksiantosopimuksen voimassa ollessa perustellun aiheen epäillä, ettei ostajaehdokas kykene maksamaan kauppahintaa, siitä on kerrottava myyjälle.

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

## 5.4. Asiakasvarat

Välitysliikkeen on pidettävä sen haltuun luovutetut asiakkaan 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.

## 6. KAUPANTEKO

### 6.1. Ennen kaupantekoa

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

#### 1. Isännöitsijäntodistuksessa olevat keskeiset tiedot

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

#### 2. 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.

#### 3. Osakekirjan sijainnin varmistaminen

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

#### 4. Osakesiirrot

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

Jos osakekirjaa ei ole siirretty toimeksiantajalle eikä lainmukainen siirtäjä enää voi tehdä siirtoa, toimeksiantajan tulee huolehtia siirtomerkintöjen hankkimisesta.

Välitysliikkeen tulee tarkistaa, että osakekirjassa on siirtomerkintä toimeksiantajalle. 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.

Jos osakekirjassa ei ole siirtomerkintää toimeksiantajalle, välitysliikkeen tulee pyrkiä hankkimaan siirtomerkintä / siirtomerkinnät. Jos niitä ei kuitenkaan voida saada, se ei välttämättä estä toimeksiantosopimuksen tekemistä eikä myyntiä, jos saannon asianmukaisuus pystytään muulla tavalla riidattomasti osoittamaan.

Välitysliikkeellä ei ole velvollisuutta siirtomerkinnän tekemiseen.

## 5. Varainsiirtoveron valvontailmoitus

Asunto-osakkeen luovutuksesta on suoritettava 1,6 % varainsiirtovero. Välitysliikkeen on laskettava oikea varainsiirtoveron määrä ja huolehdittava varainsiirtoverolomakkeen täyttämisestä (Verohallituksen lomake 6012).

Kiinteistön osalta välitysliikkeen on ennen kaupantekoa varmistettava seuraavat asiat:

### 1. Lainhuutotodistuksen, rasiustodistuksen ja kiinteistörekisteriotteen keskeiset tiedot

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

### 2. Panttikirjojen sijainti

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

### 3. Kaupanvahvistaja

Välitysliikkeen on sovittava kaupanvahvistajan kanssa hänen osallistumisestaan kaupantekotilaisuuteen. Välitysliikkeen on lisäksi muistutettava kaupan osapuolia kaupanvahvistajan palkkiosta ja huolehdittava siitä kaupan osapuolten sopimuksen mukaisesti.

Hyvän välitystavan mukaisena ei pidetä sitä, että välitysliikkeessä toimiva kiinteistönvälittäjä toimisi kaupanvahvistajana sen kiinteistön kaupassa, jonka välitystä hän on itse hoitanut (ns. omassa kaupassa).

### 4. Rakennuksen käyttömaksut (asumiskäyttöön tarkoitettu rakennus)

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 aihetta epäillä toimeksiantajan ilmoitusta, tulee välitysliikkeen ennen kaupantekoa tarkistaa kyseiseltä laitokselta ovatko energia-, sähkö- ja vesimaksut maksettu. Välitysliike voi näin arvioida onko esim. sähkömittari tarpeen lukea kaupantekopäivälle.

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

Välitysliikkeen on sekä asunto-osakkeen että kiinteistön kaupassa ennen kaupantekoa varmistettava edellä mainittujen seikkojen lisäksi seuraavat asiat:

#### 1. Kaupantekoaikajankohdasta sopiminen

Välitysliikkeen tulee sopia kaupantekoaikajankohdasta sekä myyjän että ostajan kanssa.

#### 2. 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 kaupantekoaikajankohtaa. Välitysliikkeen on tutustuttava itsekin kuntotarkastusraporttiin värikuvineen. Jos raportista tai liitteenä olevista kuvista ilmenee jotain, joka on ristiriidassa tiedossa olevien ja tietoon tulleiden seikkojen kanssa, välitysliikkeen on kiinnitettävä sekä myyjän että ostajan huomiota asiaan ja suositeltava heitä ottamaan yhteyttä raportin laatijaan.

#### 3. 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.

#### 4. Vuokrattu kohde

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



## **6.2. 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 kiinteistökauppoihin.)

Välitysliikkeen on huolehdittava siitä, että kaupan osapuolet saavat riittävän ajoissa (yleensä vähintään 2-3 päivää ennen) 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.

## **6.3. Kaupantekotilaisuus**

### **6.3.1. Yleistä**

Välitysliikkeen on tunnistettava asiakkaansa tarkistamalla sekä myyjän että ostajan henkilöllisyys, ellei sitä ole jo aiemmin tehty (RESL ks. asiakkaan tunnistamisesta luvussa 8).

Välitysliikkeen on kaupantekotilaisuudessa käytävä kauppakirjan sisältö kaupan osapuolten kanssa tarvittavilta osin 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 sovittu kauppahinta 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).

### **6.3.2. Asunto-osake**

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. Samalla välitysliikkeen tulee antaa ostajalle ilmoituslomakkeen päällimmäinen kappale todistukseksi suoritetusta varainsiirtoverosta.

Muissa asunto-osaketta koskevissa tilanteissa (RS-kauppa) varainsiirtovero on maksettava kahden kuukauden kuluttua omistusoikeuden siirtymisestä, vaikka kauppa tehtäisiinkin välitysliikkeen välityksin. Välitysliikkeen on tällöin huolehdittava siitä, että ostaja saa esitetytyn 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, 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 tilanteessa, jossa ostaja on ensiasunnon ostaja. Tämä edellyttää, että ostajan ikää, aikaisempaa asunnon omistusta ja kaupan kohteen omistusosuutta koskevat edellytykset täyttyvät. Lisäksi edellytetään, että ostaja ryhtyy käyttämään asuntoa vakituisena asuntonaan 6 kuukauden kuluessa kaupantekopäivästä. Tällaisessa tilanteessa välitysliike merkitsee ostajan antamat tiedot varainsiirtoveron valvontailmoitukseen, ja ostaja vahvistaa antamansa tiedot allekirjoituksellaan.

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 tällöin maksata varainsiirtoveroa ostajalla, on välitysliikkeen seurattava lunastustapahtumaa. Välitysliikkeen on huolehdittava siitä, että vero suoritetaan välittömästi lunastusajan päätyttyä, jos osaketta ei lunasteta.

### **6.3.3. Kiinteistö ja vuokraoikeus rakennuksineen**

Välitysliikkeen ei tarvitse huolehtia siitä, että ostaja suorittaa kaupan kohteena olevasta kiinteistöstä 4 %:n suuruisen varainsiirtoveron. Välitysliikkeen tulee kuitenkin antaa ostajalle ohjeet varainsiirtoveron suorittamisesta (tieto siitä, miten, milloin ja minkä suuruisena vero on suoritettava) sekä lainhuudatusvelvollisuudesta ja sen laiminlyönnin seuraamuksena olevasta varainsiirtoveron korotuksesta (ellei ostajan pankki ilmoita hoitavansa sitä). 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 ja 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 kaupan osalta välitysliikkeen on selvitettävä ostajalle ensiasunnon 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.

#### **6.3.4. Lopuksi**

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 kuitin välityspalkkion suorittamisesta sekä siitä, että toimeksiantaja kuittaa sen allekirjoituksellaan.

### **6.4. Kaupanteon jälkeen**

#### **6.4.1. Yleistä**

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.

Käytetyn asunnon osalta välitysliikkeen on toimitettava varainsiirtoveron valvontailmoitus luovutuksen kohteena olevan taloyhtiön kotipaikan veroimistoon luovutussopimuksen tekemistä seuraavan kuukauden 15. päivään mennessä. Kiinteistöjen osalta viitataan edelliseen lukuun, jossa kerrotaan välitysliikkeen velvollisuudesta kertoa ostajalle lainhuudatukseen liittyvistä seikoista.

Osamaksukauppojen 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.

#### **6.4.2. Lunastuslauseke**

Mikäli kaupan kohteena olevat asunto-osakkeet voidaan yhtiöjärjestyksen mukaan lunastaa, välitysliikkeen on selostettava ostajalle lunastuksen kulku yleisellä tasolla. Lunastusmenettelyn käynnistämiseksi on välitysliikkeellä velvollisuus ilmoittaa tapahtuneesta luovutuksesta viipymättä asunto-osakeyhtiölle, käytännössä useimmiten isännöitsijälle, toimittamalla yhtiölle kopio kauppakirjasta.

Välitysliikkeen on kehoitettava ostajaa selvittämään lunastuksen tarkat menettelytavat isännöitsijältä tai tarvittaessa asiantuntijalta. Välitysliikkeen tulee kuitenkin pyrkiä valvomaan ostajan etua, mutta välitysliikkeen velvollisuuksiin ei kuulu esim. sen selvittäminen, minkä lain mukaisesti lunastus tulee toteuttaa. Välitysliikkeellä ei ole mitään velvollisuuksia lunastajaan nähden. Välitysliikkeellä ei esimerkiksi ole velvollisuutta eikä oikeutta esitellä huoneistoa mahdolliselle lunastajalle tai kertoa kaupan ehdoista.

### 6.4.3. Kauppaa koskevat reklamaatiotilanteet

Jos ostaja kääntyy kaupan kohdetta koskevissa virheasioissa välitysliikkeen puoleen, ostajaa on muistutettava siitä, että reklamaatio on aina tehtävä suoraan myyjälle, oikean sisältöisenä ja mahdollisimman pian virheen havaitsemisesta.

Tarvittaessa välitysliikkeen tulee kertoa osapuolille erilaisista riidanratkaisukeinoista ja osaan niistä liittyvistä kuluriskeistä. Välitysliikkeen tulee myös kertoa kustannuksiltaan edullisista riidanratkaisukeinoista kuten kuluttajaneuvonnasta ja kuluttajariitalautakunnasta. Osapuolten sovinnontekohalua tulee kannustaa, mutta tarvittaessa osapuolia on kehoitettava hankkimaan asiantuntevaa apua.

## 7. SALASSAPITOVELVOLLISUUDEN SISÄLTÖ

Seuraavassa on lueteltu esimerkkejä siitä, mitä välitysliikkeen salassapitovelvollisuuden piiriin katsotaan kuuluvaksi.

Toimeksiantajan antamien tietojen osalta lähtökohtana on, että ostajalle ja ostajaehdokkailla saa kertoa vain sellaiset asiat, joilla on merkitystä kaupasta päättämiseen (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 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. Poikkeuksen tästä lähtökohdasta muodostaa isännöitsijän oikeus saada selvitys toimeksiannon olemassaolosta. Välitysliike voi peittää välityspalkkioon ja välityskohteen hinta-arvioon liittyvät kohdat esittäessään voimassaolevan toimeksiantosopimuksen todisteena toimeksiannosta; sama koskee sähkölaitosta, vesilaitosta, vesiosuuskunta tms.

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.

## **8. RAHANPESUN JA TERRORISMIN RAHOITTAMISEN ESTÄMINEN**

### **8.1. Asiakkaan tunnistaminen ja henkilöllisyyden todentaminen**

Välitysliikkeen on lähtökohtaisesti aina tunnistettava asiakkaansa ja todennettava asiakkaan henkilöllisyys asiakassuhdetta perustettaessa. Erityisesti tämä velvollisuus korostuu, jos on kyse epäilyttävästä liiketoimesta tai jos välitysliike epäilee liiketoimintaan sisältyviä varoja käytettävän terrorismin rahoittamiseen tai sen rangaistavaan yritykseen tai jos välitysliike epäilee aiemmin todennetun asiakkaan henkilöllisyyden todentamistietojen luotettavuutta tai riittävyyttä.

Asiakkaalla tarkoitetaan välitysliikkeen palveluja pyytävää tai käyttävää luonnollista henkilöä tai oikeushenkilöä. Välitysliikkeen on näin tunnistettava esim. kaupan molemmat osapuolet (myyjä ja ostaja) riippumatta siitä, kumman kanssa välitysliikkeellä on sopimus.

Luonnollisen henkilön henkilöllisyyden todentaminen tulee tehdä viranomaisen antamasta asiakirjasta (esim. voimassaoleva ajokortti, passi tai virallinen henkilökortti) tai erityisestä syystä muusta asiakirjasta, josta henkilöllisyys voidaan luotettavasti todentaa. Henkilöstä on selvitettävä seuraavat tiedot:

- 1) henkilön täydellinen nimi ja syntymäaika;
- 2) henkilön suomalainen henkilötunnus, jos henkilöllä tämä on, tai ulkomaalaisen henkilön kansalaisuus; sekä
- 3) ulkomaalaisen henkilön passin tai muun matkustusasiakirjan numero tai muu tunnistetieto.

Oikeushenkilöä tunnistaessaan välitysliikkeen on vastaavasti hankittava henkilöllisyyden todentamiseksi tarvittava selvitys viranomaisen rekisteristä (esim. kaupparekisteriote tai vastaava ote julkisesta rekisteristä) tai erityisestä syystä muusta lähteestä, josta selvitys voidaan luotettavasti saada. Henkilöstä on tällöin selvitettävä:

- 1) oikeushenkilön täydellinen nimi;
- 2) oikeushenkilön mahdollinen rekisterinumero, rekisteröimispäivä ja rekisteriviranomainen; sekä
- 3) oikeushenkilön hallituksen tai vastaavan päättävän toimielimen jäsenten täydelliset nimet, syntymäajat ja kansalaisuudet.
- 4) oikeushenkilön toimiala

Mikäli asiakas toimii toisen lukuun, on tunnistaminen ulotettava myös tähän henkilöön. Eli valtuutustilanteessa on tunnistettava sekä valtuutettu että valtuuttaja.

Välitysliikkeen velvollisuutena on tunnistaa myös tosiasiallinen edunsaaja ja tarvittaessa todentaa tämän henkilöllisyys. Tosiasiallinen edunsaaja on luonnollinen henkilö, jonka hyväksi liiketoimi toteutetaan tai jos asiakas on oikeushenkilö, se luonnollinen henkilö, jonka määräysvallassa asiakas on.

Tunnistaminen on suoritettava ennen liikesuhteen aloittamista taikka viimeistään ennen kuin asiakas saa määräysvaltaansa yksittäiseen liiketoimeen sisältyvät varat tai muun omaisuuden tai ennen kuin yksittäinen liiketoimi on suoritettu loppuun.

### **8.2. Selonottovelvollisuus ja jatkuva seuranta**

Välitysliikkeen on hankittava tietoja asiakkaansa toiminnasta, tämän liiketoiminnan laadusta ja laajuudesta sekä perusteet palvelun tai tuotteen käyttämiselle.

Välitysliikkeen on järjestettävä asiakkaan toiminnan laatuun ja laajuuteen sekä riskeihin nähden riittävä seuranta sen varmistamiseksi, että asiakkaan toiminta vastaa sitä kokemusta ja tietoa, joka ilmoitusvelvollisella on asiakkaasta ja tämän toimista.

Välitysliikkeen on erityisesti kiinnitettävä huomiota liiketoimiin, jotka rakenteeltaan tai suuruudeltaan poikkeavat tavanomaisesta. Samoin on meneteltävä, jos liiketoimilla ei ole ilmeistä taloudellista tarkoitusta tai ne eivät sovi yhteen sen kokemuksen tai tietojen kanssa, jotka välitysliikkeellä on asiakkaasta. Tarvittaessa liiketoimeen sisältyvien varojen alkuperä on selvitettävä.

### **8.3. Tunnistamistietojen säilyttäminen**

Välitysliikkeen on säilytettävä asiakkaan tuntemista koskevat tiedot luotettavasti vähintään viisi vuotta liiketoimen tai asiakassuhteen päättymisestä. Säilytettäviä tietoja ovat edellä kerrotut tuntemista koskevat tiedot sekä tiedot tuntemisessa käytetyistä asiakirjoista, etätunnistuksessa tiedot käytetystä menettelystä ja lähteistä sekä lain tarkoittamia selvityksiä ja tietoja asiakkaan toiminnasta ja varojen alkuperästä.

### **8.4. Ilmoitusvelvollisuus ja liiketoimen keskeyttäminen**

Jos välitysliikkeellä on syytä epäillä liiketoimeen sisältyvien varojen tai muun omaisuuden alkuperää tai niitä käytettävän terrorismin rahoittamiseen, tulee sen viipymättä ilmoittaa asiasta rahanpesun selvittelykeskukselle. Ilmoitukseen on sisällytettävä tiedot ilmoittajasta, liiketoimeen osallisten nimistä, henkilötunnuksista tai syntymäajoista ja kansalaisuudesta, liiketoimen laadusta, liiketoimeen sisältyvien varojen tai muun omaisuuden määrästä ja valuutasta, varojen tai muun omaisuuden alkuperästä tai kohteesta ja syystä, joka teki liiketoimesta epäilyttävän sekä tieto siitä, onko liiketoimi suoritettu, keskeytetty vai onko siitä kieltäydytty.

Jos välitysliikkeellä on syytä epäillä liiketoimeen sisältyvien varojen tai muun omaisuuden alkuperää tai niitä käytettävän terrorismin rahoittamiseen, sen tulee keskeyttää liiketoimi lisäselvityksiä varten tai kieltäytyä siitä.

Edellä mainittujen velvoitteiden laiminlyönti on rangaistavaa.