

Päivityksen ajankohta Päivitetty osio ja päivityksen sisältö

<p>11.10.2017 →</p>	<p>1.3. Asiakasvarat Kohtaan on lisätty: Varojen palauttamisessa on huomioitava rahanpesulain säännökset (ks. tarkemmin KVKL:n rahanpesuohje). HUOM! Päivitettyä uuden rahanpesulain mukaista ohjetta ei ole vielä julkaistu 11.10.2017</p>
	<p>3.3. Toimeksiantosopimuksen kesto Kohtaan on täsmennetty: Pelkkä puhelimitse tai sähköpostitse sovittu sopimuksen jatkaminen ei täytä lain vaatimuksia (ks. tarkemmin 3.1.)</p>
	<p>3.6. Toimeksiantajan suorittama toimeksiantosopimuksen irtisanominen <i>Olosuhteiden muutoksesta johtuva irtisanominen</i> Viimeistä kappaletta on täsmennetty: Tätä poikkeuksellista irtisanomisoikeutta ei toimeksiantajalla <u>tai toimeksiantajan kuolinpesällä</u> kuitenkaan ole enää sen jälkeen, kun toimeksiantaja on hyväksynyt välitettävästä kohteesta tehdyn ostotarjouksen.</p>
	<p>3.12. Toimeksiantosopimuksen todellisuus Kohtaan on lisätty: Todellisuudella tarkoitetaan sitä, että välitysliikkeen on aidosti tarkoitus tehdä välitystyötä tämän toimeksiantajan hyväksi. Toimeksiantosopimusta ei siis ole tehty vain välityspalkkion veloittamiseksi. Jos välityskohteesta kiinnostunut ottaa lehti-ilmoituksen tai muun markkinoinnin perusteella yhteyttä välitysliikkeeseen ja tekee kaupan tai vuokrasopimuksen, on selvää, että ostajan tai vuokra-asunnon hakijan kanssa hetkeä ennen kauppakirjan tai vuokrasopimuksen allekirjoitusta tehty toimeksiantosopimus ei ole todellinen.</p>
	<p>3.12. Ostotoimeksiantosopimus Osio on uusi.</p>
	<p>4.1. Huolellisuusvelvollisuus Kohtaan on lisätty: Silloin kun toimeksiantaja tai toimeksiantajan vastapuoli ei ole suomen- tai ruotsinkielinen, on välitysliikkeen kiinnitettävä huomiota siihen, että soveliaalla tavalla varmistetaan osapuolten ymmärrys solmittavien sopimusten ehdoista.</p>
	<p>4.2. Asiakkaan tunteminen Kohtaan on lisätty: Välitysliikkeen on myös selvitettävä, onko asiakas poliittisesti vaikutusvaltainen henkilö.</p>
	<p>4.3.2 Hinta-arvio Kohtaan on lisätty: Tässä kohdassa hinta-arviolla tarkoitetaan myyntitoimeksiannon tekemisen yhteydessä tehtävää myytävän kohteen hinta-arviota (ei siis erillisen arviointitoimeksiannon perusteella tehtävää arviota). <i>Arviointitoimeksiantoon perustuva hinta-arvio.</i> Tällaisia arviointeja tekevät AKA-arvioijat ja myös monet kiinteistönvälittäjät. Suomessa ei ole arvioinnin tekemisestä suoranaista lainsäädäntöä, mutta joissakin laeissa viitataan arvion tekijän ammattitaitoon tai arvion tekotapaan. Aina kun lausuntoja tehdään, on noudatettava yleisesti hyväksytyjä arviointimenetelmiä, lausunnon tulee olla kirjallinen ja perusteltu ja arvion tekijän tulee selvittää jäävyysseikat. Arvion tekijän tulee tuntea arvioitavan kohteen hintatekijät ja markkinatilanne.</p>
	<p>4.3.4. Veroseuraamukset Kohdassa olevaa listausta on täsmennetty yhden kohdan osalta:</p> <ul style="list-style-type: none"> • aviopuolisot tai rekisteröidyn parisuhteen osapuolet ovat omistaneet kohteen yhdessä

	<p>4.4.2. Kuolinpesä myyjänä</p> <p>- Ensimmäiseen kappaleeseen on tehty lisäyksiä: Jos myyjänä on jakamaton kuolinpesä, on perittävästä hankittava perukirja ja katkeamaton sukuselvitys 15 ikävuodesta kuolinhetkeen asti (myös kuolleista osakkaista) sekä perillisistä virkatodistukset. <u>Tarkoituksena on selvittää kaikki lapset. Perukirjan sisältöä ei saa peittää.</u> Jos kuolinpesän osakas on kuollut, tulee myös kuolleesta osakkaasta hankkia perukirja ja sukuselvitys. Kohteen myyntiä ei ole syytä aloittaa ennen perunkirjoituksen toimittamista. <u>Mikäli vainajan virkatodistuksesta ilmenee, että aviopuolisot ovat olleet eri rekisterissä avioliiton aikana, tulee puolisostakin hankkia sukuselvitys.</u></p> <p>- Lisäksi kolmannen kappaleen viimeistä lausetta on täsmennetty: Testamentin ja osituskirjan lainvoimaisuus tulee tarkistaa käräjäoikeudesta, <u>mikäli kaikki osakkaat eivät ole sitoutuneet olemaan moittimatta testamenttia tai osituskirjaa.</u></p>
	<p>5.5.1.1. Isännöitsijäntodistus</p> <p>Kohtaa on täsmennetty: Välitysliikkeen on hankittava aina toimeksiantosopimuksen tekemisen jälkeen uusi/tuore isännöitsijäntodistus. <u>Uudella/tuoreella tarkoitetaan tässä tapauksessa joko toimeksiantosopimuksen jälkeen tilattua todistusta tai muutama päivä ennen toimeksiantosopimuksen tekemistä annettua todistusta.</u> <u>Tämän jälkeen isännöitsijäntodistus saa olla toimeksiantoa suoritettaessa enintään 3 kuukautta vanha.</u></p>
	<p>5.5.1.11 Huoneenvuokrasopimus</p> <p>Kohtaan on lisätty: Välitysliikkeen tulee tiedustella toimeksiantajalta, onko vuokralainen maksanut vuokrat ajallaan ja mahdollisista muista ongelmista vuokrasuhteeseen liittyen.</p>
	<p>5.5.1.13.1 Pinta-alan selvittäminen</p> <p>Asuintilojen ja muiden tilojen pinta-ala-kohtaa on täsmennetty: Mikäli välitysliike epäilee pinta-alatiedon oikeellisuutta, tulee toimeksiantajalle jo toimeksiantoa tehtäessä <u>kehottaa</u> suorittamaan pinta-alan tarkistusmittaus. Mittaustuloksesta ei <u>kuitenkaan</u> välttämättä ilmene, mitä tiloja asuintiloihin kuuluu.</p>
	<p>5.5.1.13.4. Kohde on ryhmärakennutettu</p> <p>Otsikointi on muutettu.</p> <p>Kohtaan on lisätty: Jos kyse on ryhmärakennuttamisesta, pitää selvittää onko rakentaminen tapahtunut ryhmärakennuttamislain voimaantulon jälkeen vai sitä ennen. Ryhmärakennuttamishankkeissa ei ole asuntokauppalain mukaista perustajaosakasta ja tästä syystä on selvitettävä vakuuksiin liittyvät seikat. Rakentajan vastuu perustuu korostetusti vain urakkasopimukseen. Rakennuttajan vastuuta ei käytännössä ole. Tällöin täytyy kiinnittää erityistä huomiota myös asunto-osakeyhtiön kunnossapitovastuuseen liittyviin kysymyksiin.</p>
	<p>5.5.2.1 Lainhuutotodistus tai mahdollinen muu selvitys myyjän omistusoikeudesta</p> <p>Kohtaa on täsmennetty: Välitysliikkeen on toimeksiantoa aloitettaessa hankittava aina uusi/tuore lainhuutotodistus. <u>Uudella/tuoreella tarkoitetaan tässä tapauksessa joko toimeksiantosopimuksen jälkeen tilattua todistusta tai muutama päivä ennen toimeksiantosopimuksen tekemistä annettua todistusta.</u></p>
	<p>5.5.2.10. Energiatodistus, jos se vaaditaan</p> <p>Kohdasta on poistettu: Ennen vuotta 1980 käyttöön otettavaksi hyväksytyille pientaloille (omakotitalo ja paritalo) todistus tarvitaan vasta 1.7.2017 alkaen.</p>

	<p>5.5.2.24. Kaupan kohteena maapohja ja urakkasopimus Kohtaan on lisätty: <u>Tilanteissa, joissa kaupan kohteena on maapohja ja ostaja on velvollinen solmimaan urakkasopimuksen talon rakentamisesta, kohdetta ei saa markkinoida uutena valmiina talona. Markkinoinnissa tulee selkeästi käydä ilmi, että ostaja sitoutuu maapohjan ostamalla urakkasopimuksen tekemiseen myyjän kanssa. Ostajalle tulee tällöin korostaa sitä, että hänestä tulee maankäyttö- ja rakennuslain tarkoittama rakennuttaja. Markkinoinnin tulee muutoinkin vastata kohteen oikeaa luonnetta. Tällaisia kohteita myytäessä välitysliikkeen velvollisuutena on huolehtia siitä, että urakkasopimuksen ehdot ovat kuluttajan edun mukaiset. Mikäli näin ei ole, saattaa välitysliike joutua asiasta vastuuseen.</u></p>
	<p>5.5.5. Asbestikartoitus Kohtaan on täsmennetty: Jos myytävän kohteen isännöitsijäntodistuksen mukainen valmistumisvuosi tai kiinteistöjen osalta loppukatselmus on hyväksytty ennen vuotta 1995, välitysliikkeen tulee tiedustella <u>toimeksiantajaltaan</u>, onko asbestikartoitusta tehty. <u>Asiaa voi tarvittaessa taloyhtiöissä tiedustella vielä isännöitsijältä.</u></p>
	<p>6.2.1. Esitteen tiedot Kohtaan on lisätty:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Lentomelun johdosta asunto saattaa poiketa olennaisesti siitä, mitä kuluttajalla on kohtuudella aiheutta olettaa. Välitysliikkeen tulee selvittää ja ilmoittaa myyntiesitteessä asunnon sijaintipaikan mukainen kaavaan merkitty lentomeluvyöhyke. Kuluttajalle tulee selvittää myös meluvyöhykkeen merkitys kuten rakentamiselle asetetut lisävaatimukset. Meluvyöhyke saattaa pitää ilmoittaa myös alueen käyttöä tai luovutusta koskevana rajoituksena, jos lentomeluvyöhykkeellä ei sallita enää uutta asutusta. Lisätietoa lentomelumittauksista ja lentomelukarttoja saa esimerkiksi Finavian www.sivuilta. Välitysliikkeen on myöskin syytä selvittää www.ymparisto.fi -sivustolta, onko kohde tulva-riskialueella. - Jos myytävässä rakennuksessa ei ole tehty loppukatselmusta hyväksytysti, tulee tästä asiasta sekä rakennuksen keskeneräisyydestä mainita myyntiesitteessä. Niin sanottu käyttöönottokatselmus (osittainen loppukatselmus) ei tee rakennuksesta valmista. - Viimeisestä kappaleesta on poistettu sana "vaikutuksellisesti": Mikäli välityskohteen tiedot muuttuvat välitystoimeksiannon hoitamisen aikana, tulee välittäjän laatia uusi esite.
	<p>6.3.2. Esittelyn järjestämisessä huomioitavaa Kohteen esittelijä-kohta on poistettu</p>
	<p>7.1. Tiedonantovelvollisuus ostajalle Kohtaan on lisätty:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Jos kohteessa tapahtuneesta kuolintapauksesta ei ole aiheutunut vahinkoa kohteelle, kuolintapauksesta ei tarvitse kertoa. - Ostajalle pitää antaa mahdollisuus tutustua täydelliseen perukirjaan. - Mikäli välitettävä kohde on aikaisemminkin ollut toimeksiannon kohteena, on kaikki aiemman/aiempien välitystoimeksiannon aikana saatu ostopäätökseen vaikuttava tieto annettava ostajaehdokkaalle. Vastaavasti mikäli välitysliike on saanut yhtä toimeksiantoa koskien tietoa, jolla voi olla vaikutusta toiseen toimeksiantoon, on tieto annettava ostajaehdokkaalle.
	<p>9.3.3.1. Sähköisten panttikirjojen siirto Osio on uusi.</p>