



Kiinteistönvälitysalan Keskusliitto ry.

OHJE HYVÄSTÄ VUOKRAVÄLITYSTAVASTA

OHJE HYVÄSTÄ VUOKRAVÄLITYSTAVASTA

Johdanto

Hyvää vuokravälitystapaa koskevan ohjeen tavoitteena on luoda vuokravälitysmarkkinoille yhtenäiset toimintatavat, jotka koskevat tässä ohjeessa kaikkia vuokrahuoneiston välityksliikkeitä. Vuokrahuoneiston välityksenä pidetään sellaista toimintaa, jossa vuokrauksen sopijapuolet saatetaan kosketuksiin toisensa kanssa asunnon vuokrasopimuksen aikaansaamiseksi.

Tässä ohjeessa selvitetään hyvän välitystavan mukaista toimintaa silloin, kun kyse on kuluttajasuhteesta. Ohjetta ei tämän vuoksi voida sellaisenaan soveltaa vuokralaiseen tai vuokranantajaan, joka ei ole kuluttaja.

Laki kiinteistöjen ja vuokrahuoneistojen välityksestä (1074/2000), eli ns. välityslaki säätelee välityksliikkeen ja kuluttajan välisiä suhteita. Välityslakia sovelletaan myynti- ja ostotoimeksiantojen lisäksi vuokrausta tai muun käyttöoikeuden luovutusta koskeviin toimeksiantoihin. Lain soveltamisen kannalta on huomattava se, että kunkin toimeksiantajan ja tämän vastapuolen osalta lain soveltuvuus tulee määritellä erikseen. Esim. vuokraustoimeksiannon toimeksiantajana voi olla vuokranantaja, joka vuokraa elinkeinotoimintaansa kuuluvaa asuntoa. Tällöin välityslaki ei tule vuokranantajan ja välityksliikkeen välillä sovellettavaksi. Mikäli vuokralaiseksi tällöin tulee kuluttaja, sovelletaan välityslakia kuitenkin kuluttajan ja välityksliikkeen välillä. Kun taas toimeksiantajana on kuluttaja, joka haluaa esim. vuokrata omistamansa asunnon pelkästään yritykselle työsuhdeasunnoksi, sovelletaan lakia vuokranantajan ja välityksliikkeen väliseen suhteeseen. Sen sijaan vuokralaista, joka on yritys ja joka hankkii vuokra-asunnon elinkeinotoimintaansa varten, esim. työsuhdeasunnoksi, laki ei koske.

Välityslaki on luonteeltaan kuluttajansuojalaki. Tämän vuoksi lain tulkinnassa tulee lähteä siitä, että sekä vuokralaista että vuokranantajaa, näiden ollessa kuluttajia, tulee kohdella samoin samanlaisessa tilanteessa.

Yleistä

Hyvä vuokravälitystapa sisältää ohjeet siitä, miten vuokravälitystä harjoitetaan ottaen huomioon vuokralaisten ja vuokranantajien edut. Vuokranantajan ollessa toimeksiantajana välityksliikkeen tulee hyvän vuokravälitystavan mukaisesti laatia asianmukainen toimeksiantosopimus ja suorittaa vuokrakohteessa katselmus, hankkia asiakirjat ja muut tapauskohtaisesti tarvittavat selvitykset, laatia esite, huolehtia kohteen markkinoinnista, esitellä kohdetta, antaa vuokrakohteesta tietoja, vastaanottaa tarjouksia, käydä neuvotteluja molempien osapuolten kanssa vuokrasopimuksen ehdoista, laatia vuokrasopimus sekä huolehtia muista vuokrauksen toteuttamisen edellyttämistä tehtävistä.

Vuokralaisen ollessa toimeksiantajana välityksliikkeen tulee laatia asianmukainen toimeksiantosopimus, käydä läpi vuokrakohtetta koskevat tiedot yhdessä vuokranantajan kanssa ja suorittaa vuokrakohteessa katselmus, hankkia asiakirjat ja muut tapauskohtaisesti tarvittavat selvitykset, hoitaa ilmoittelu, antaa vuokrakohteesta tietoja, laatia vuokrasopimus sekä huolehtia muista vuokrauksen toteuttamisen edellyttämistä tehtävistä.

Toimeksiantosopimus

Lähtökohtaisesti yksi toimeksiantosopimus vuokrasopimusta kohden

Hyvän vuokravälitystavan mukaista on, että välitysliike tekee toimeksiantosopimuksen jommankumman osapuolen kanssa eli joko vuokranantajan tai vuokra-asunnonhakijan. Mikäli välitysliike on tehnyt jo toimeksiantosopimuksen toisen osapuolen kanssa, ei välitysliike saa edellyttää toista osapuolta tekemään kanssaan toimeksiantosopimusta vuokrasopimuksen syntymiseksi tai esim. kyseisen asunnon esittelemiseksi.

Välitysliike on tehnyt toimeksiantosopimuksen vuokranantajan kanssa kohteen vuokraamisesta. Välitysliike aloittaa kohteen markkinoinnin. Asunnonhakija ottaa ilmoituksen perusteella yhteyttä välitysliikkeeseen. Välitysliike ei voi asunnon esittelemiseksi tai vuokrasopimuksen tekemiseksi vaatia asunnonhakijaa tekemään toimeksiantosopimusta.

Välityslain mukaan on kuitenkin mahdollista se, että toimeksiantosopimukset kohtaavat ja välityspalkkio jaetaan osapuolten kesken.

Tällainen aito toimeksiantosopimusten kohtaaminen syntyy esim. seuraavassa tilanteessa:

Välitysliike tekee toimeksiantosopimuksen vuokranantajan kanssa, joka tarjoaa vuokrattavaksi Helsingin keskustan ulkopuolelta kaksiota, jossa ei ole saunaa. Tämän jälkeen välitysliikkeeseen ottaa yhteyttä vuokralainen, joka etsii saunallista kaksiota Helsingin keskustasta. Välitysliikkeellä välitettävänä oleva kohde ei siten vastaa vuokralaisen vaatimuksia. Välitysliike ja vuokralainen tekevät toimeksiantosopimuksen ja välitysliike aloittaa asunnon etsimisen vuokralaiselle. Jonkin ajan kuluttua toimeksiannon tehnyt vuokralainen ottaa yhteyttä välitysliikkeeseen ja ilmoittaa, että hän tarvitseeikin asunnon heti eikä siksi asunnon sijainnilla eikä saunalla olekaan enää merkitystä. Mikäli tällöin vuokrasopimus syntyy edellä mainittujen vuokranantajan ja vuokralaisen välillä, voidaan välityspalkkio jakaa osapuolten kesken.

Kahden toimeksiantosopimuksen kohdatessa välityspalkkio voidaan jakaa toimeksiantajien kesken. Kumpikin toimeksiantaja on lähtökohtaisesti velvollinen suorittamaan 50 % oman toimeksiantosopimuksen mukaisesta välityspalkkiosta.

Toimeksiantajana vuokranantaja

Vuokranantajan tehdessä välitysliikkeen kanssa toimeksiantosopimuksen vuokrauksesta, välitysliikkeen tulee ryhtyä välittömästi sopimuksen allekirjoittamisen jälkeen markkinoimaan kohdetta, ellei toimeksiantajan kanssa nimenomaan sovita toisin. Välitysliikkeen tulee muullakin tavoin mahdollisuuksien mukaan etsiä vuokralaisia. Mikäli vuokranantajan asettamien kriteerien mukainen vuokralainen löytyy ja vuokrasopimus syntyy, vuokranantaja toimeksiantajana maksaa sovitun välityspalkkion.

Välityspalkkion maksamisvelvollisuus saattaa syntyä toimeksiantosopimuksen ehtojen mukaisesti myös muissakin tilanteissa. Tällainen ehto voi esimerkiksi olla ehto, jonka mukaan toimeksiantaja on velvollinen maksamaan välityspalkkion, mikäli hän kieltäytyy tekemästä toimeksiantosopimuksen ja sen liitteenä olevan asuntotietolomakkeen ehtojen mukaista sopimusta.

Toimeksiantosopimus tulee tehdä välityslain mukaiset muotovaatimukset täyttäen (kts. kohta toimeksiantosopimuksen muoto). Toimeksiantosopimuksen liitteeksi laaditaan tällöin vuokranantajan allekirjoittama asuntotietolomake.

Rahanpesulainsäädäntö edellyttää useimmiten asiakkaan tunnistamista. Tämän vuoksi välitysliikkeen on tunnistettava toimeksiantajana oleva vuokranantaja. Välitysliikkeen tulee tunnistaa toimeksiantajana oleva vuokranantaja todentamalla hänen henkilöllisyytensä hyväksytystä henkilöllisyystodistuksesta (ajokortti, poliisiviranomaisen antama henkilökortti, passi, kuvallinen Kela-kortti). Myös toimeksiantajan puolesta toimiva henkilö on tunnistettava. Välitysliikkeen on säilytettävä asiakkaan tunnistamistiedot luotettavasti vähintään viisi vuotta asiakassuhteen päättymisestä. Säilytettäviä tietoja ovat edellä kerrotut tunnistamistiedot sekä tiedot käytetystä tunnistamismenettelystä, tiedot tunnistamisessa käytetyistä lähteistä tai jäljennökset tunnistamisessa käytetyistä asiakirjoista.

Oikeushenkilön (yhteisö tai säätiö) henkilöllisyys on vastaavalla tavalla todennettava luotettavalla asiakirjalla, joita ovat muun muassa kaupparekisteriote sekä vastaava ote julkisesta rekisteristä. Vastaavasti tunnistamistiedot tulee säilyttää.

Toimeksiantajana vuokralainen

Vuokralaisen tehdessä välitysliikkeen kanssa toimeksiantosopimuksen asunnon etsimisestä, välitysliikkeen tulee ryhtyä välittömästi sopimuksen allekirjoittamisen jälkeen etsimään vuokralaiselle hänen ilmoittamiensa kriteerien mukaista asuntoa. Välitysliikkeen tulee hankkia vuokralaistoimeksiantajalta vuokrasopimuksen solmimisen kannalta merkitykselliset tiedot, esim. asuntoon muuttavien henkilöiden lukumäärä tai käyttötarkoitukseen liittyvä tarkoitus. Mikäli hakukriteerien mukainen asunto löytyy ja vuokrasopimus syntyy, vuokralainen toimeksiantajana maksaa sovitun välityspalkkion. Toimeksiantosopimus tulee tehdä välityslain mukaiset muotovaatimukset täyttäen (kts. kohta toimeksiantosopimuksen muoto).

Välitysliikkeen tulee rahanpesulainsäädännön mukaisesti tunnistaa toimeksiantajana oleva vuokralainen todentamalla hänen henkilöllisyytensä hyväksytystä henkilöllisyystodistuksesta (ajokortti, poliisiviranomaisen antama henkilökortti, passi, kuvallinen Kela-kortti). Myös toimeksiantajan puolesta toimiva henkilö on tunnistettava. Tunnistamistiedot on säilytettävä edellä kerrotulla tavalla.

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

Välitysliikkeen tulee aina ennen vuokrasopimuksen allekirjoittamista varmistaa vuokralaisen maksukyky tarkistamalla vuokralaisen luottotiedot. Välitysliikkeen tulee luottotietolain mukaisesti ennakoon ilmoittaa vuokralaiselle henkilöluottotietojen käytöstä sekä siitä, mistä rekisteristä luottotiedot on tarkoitus hankkia tai on hankittu. Tiedot voidaan antaa esimerkiksi markkinoinnin yhteydessä, asiakaskirjeissä tai vakiosopimuksissa. Ilmoituksen tekeminen voidaan osoittaa myös vuokralaiselta saatavalla suostumuksella.

Toimeksiantosopimuksen muoto

Välityslain mukaan toimeksiantosopimus tulee tehdä välityslaisissa säädetyt muotovaatimukset täytenä. Toimeksiantosopimus on tehtävä kirjallisesti tai sähköisesti siten, että sopimusehtoja ei voida yksipuolisesti muuttaa. Muotovaatimuksen täyttävänä on pidettävä sopimusta, joka on tehty kirjallisesti kahtena kappaleena (joista toinen toimeksiantajalle ja toinen välitysliikkeelle) ja jonka toimeksiantaja ja välitysliike ovat allekirjoittaneet.

Pelkkä välitysliikkeelle lähetetty sähköpostiviesti ei täytä em. lain muotovaatimusta, eikä sitä voida siten pitää pätevänä toimeksiantosopimuksena.

Lain mukaan on mahdollista tehdä sähköinen toimeksiantosopimus sähköisestä kaupankäynnistä annetun direktiivin mukaisesti henkilökortin tai varmenteen avulla 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 käyttävillä kuluttajilla on tarvittavat sähköisen allekirjoituksen käyttämisen mahdollistavat välineet käytössään. Tältä osin tullaan antamaan tarkemmat ohjeet, kun välitysliikkeillä on yleisesti valmiudet sähköisen toimeksiantosopimuksen tekemiseen.

Toimeksiantosopimuksessa tulee olla seuraavat vähimmäistiedot:

- o toimeksiantajan nimi ja osoite,
- o välitysliikkeen toiminimi,
- o käyntiosoite ja asiaa hoitavan henkilön nimi,
- o toimeksiannon sisältö,
- o välityspalkkio riittävästi yksilöitynä,
- o toimeksiannon vastaanottopäivä ja
- o voimassaoloaika.

Lisäksi toimeksiantosopimuksessa välitysliikkeen tunnistetietoihin tulee merkitä Y-tunnus.

Muut yhteydenotot kuin toimeksiannot

Vuokra-asunnonhakija voi myös tehdä välitysliikkeelle ilmoituksen siitä, että etsii vuokra-asuntoa. Tällainen ilmoitus voidaan tehdä esim. vuokra-asuntohakemuslomakkeella, puhelimitse tai sähköpostilla. Ilmoitus sinällään ei kuitenkaan ole toimeksiantosopimus, eikä sen tekemällä synny sitovia vaikutuksia tai velvoitteita asunnonhakijalle/vuokralaiselle. Tällaisen ilmoituksen perusteella ei myöskään välitysliike voi vielä aktiivisesti etsiä vuokralaiselle asuntoa esim. markkinoimalla siten, että välitysliike ilmoittaisi heillä olevan tietynlaisia vuokralaisia. Mikäli siis vuokralainen/asunnonhakija haluaa välitysliikkeen aktiivisesti etsivän hänelle asuntoa, tulee välitysliikkeen kanssa tehdä välityslain muotovaatimukset täyttävä toimeksiantosopimus.

Mikäli välitysliikkeellä on tiedossaan myös vuokranantajia, jotka eivät ole halunneet solmia toimeksiantosopimusta, ei välitysliike voi esitellä tai ilmoittaa näistä vuokranantajista tai heidän vuokraohteistaan vuokralaiselle, ennen kuin jompikumpi taho on tehnyt toimeksiantosopimuksen välitysliikkeen kanssa. Hyvän välitystavan vastaisena pidetään sellaista toimintaa, jossa välitysliike vain kerää tietoa sekä vuokralaisista että vuokranantajista ja sen jälkeen pyrkii perimään jommaltakummalta taholta välityspalkkion.

Asuntotietolomakkeen käyttö ilman vuokranantajan kanssa tehtyä toimeksiantosopimusta

Vuokranantaja voi myös tehdä välitysliikkeelle ilmoituksen siitä, että hänellä on vuokra-asunto, joka on esim. vapautumassa tai tyhjillään. Tällainen ilmoitus voidaan tehdä esim. puhelimitse tai sähköpostilla. Ilmoitus ei kuitenkaan ole toimeksiantosopimus, eikä sen tekemällä synny sitovia vaikutuksia tai velvoitteita vuokranantajalle. Tällaisen ilmoituksen perusteella ei ole välttämätöntä täyttää asuntotietolomaketta. Tällaisen ilmoituksen perusteella välitysliike ei voi vielä aktiivisesti etsiä asuntoon vuokralaista esim. markkinoimalla kohdetta tai järjestämällä asunnossa yleisesittelyjä. Mikäli siis vuokranantaja haluaa välitysliikkeen aktiivisesti etsivän hänelle vuokralaista, tulee välitysliikkeen kanssa tehdä välityslain muotovaatimukset täyttävä toimeksiantosopimus.

Kun välitysliike ottaa vuokralaistoimeksiannon perusteella yhteyttä vuokranantajaan tai vuokranantaja ottaa yhteyttä välitysliikkeeseen ja kyseinen vuokranantaja ilmoittaa halukkuutensa asunnon vuokraamiseen, tällöin tulee täyttää asuntotietolomake.

Aiemmin saadun asuntotietolomakkeen myöhempi käyttö

Jos toimeksiannon tehnyt vuokralainen, jolle on tarjottu asuntotietolomakkeen tarkoittamaa asuntoa, ei kuitenkaan halua vuokrata ko. asuntoa itselleen, on välitysliike oikeutettu säilyttämään asuntotietolomakkeen vastaista käyttöä varten. Kun välitysliike tekee uuden toimeksiantosopimuksen jonkun toisen vuokralaisen kanssa, välitysliike voi kertoa tälle em. asuntotietolomakkeen mukaisesta kohteesta. Tällöin välitysliikkeen tulee kuitenkin ensin varmistaa vuokranantajalta, että kohdetta voidaan edelleen tarjota vuokrattavaksi.

Vuokranantajalle ja vuokralaiselle annettavat tiedot

Välitysliikkeen on välityslain mukaisesti annettava toimeksiantajalle ja hänen vastapuolelleen kaikki ne tiedot, jotka saattavat vaikuttaa sopimuksen solmimiseen. Vuokranantajan ollessa toimeksiantajana välitysliikkeen tulee ennen toimeksiantosopimuksen tekemistä kertoa esimerkiksi oma arvionsa vuokran määrästä sekä arvio siitä ajasta, jonka vuokraustoimeksiannon suorittaminen kestää. Vastaavasti vuokralaistoimeksiantajalle on esitettävä arvio toimeksiannon suorittamisajasta sekä kerrottava yleisestä vuokrasosta.

Markkinointi

Markkinointi edellyttää aina toimeksiantosopimuksen olemassaoloa. Siten ainoastaan sellainen välitysliike, jolla on toimeksiantosopimus, voi ilmoittaa, että heillä on vuokralainen tietyyntyyppiseen asuntoon, esim. ”Asiakkaamme etsii kaksiota tai kolmiota Töölöstä”. Markkinoinnissa tulee kuitenkin aina pyrkiä siihen, että toimeksiantajat ja heidän hakemansa kohteet yksilöitäisiin riittävällä tavalla. Ilmoitusten ja muun markkinoinnin sisällön tulee muutoinkin aina perustua todellisiin voimassaoleviin tietoihin.

Jos toimeksiantajana on vuokranantaja, on välitysliikkeen asuntoa markkinoidessaan ilmoitettava hyvän vuokravälitystavan mukaisesti asuntojen markkinoinnissa annettavista tiedoista annetun valtioneuvoston asetuksen (asuntomarkkinointiasetus) edellyttämät asuntoa ja vuokrasuhdetta koskevat perustiedot, joita ovat: asunnon sijainti ja tyyppi sekä huoneluku, pinta-ala, sopimuksen kesto (määräaikainen / toistaiseksi voimassa oleva), hallinnan luovutushetki, vuokra, mahdollinen ennakkovuokra ja vakuus. Lisäksi ilmoituksessa tulee mainita, mikäli huoneisto vuokrataan keskeneräisenä tai, jos vuokrattavan huoneiston varustus on puutteellinen. Lisäksi hyvän vuokravälitystavan mukaista on ilmoittaa vuokrasopimuksen solmimisen kannalta merkitykselliset rajoitukset ja vuokrattavan kohteen puutteet.

Hyvän vuokravälitystavan mukaisesti välitysliikkeen tulee jo kohdetta markkinoitaessa korostaa, että kohde vuokrataan määräajaksi. On hyvän vuokravälitystavan vastaista aloittaa neuvottelut määräaikaisen sopimuksen tekemisestä vasta vuokrasopimuksen allekirjoituksen yhteydessä. Jos kohdetta on ryhdytty markkinoimaan siten, että se vuokrataan toistaiseksi voimassa olevalla sopimuksella, voivat osapuolet kuitenkin keskenään sopia myös toisin.

Vuokralaisen ollessa toimeksiantajana, on hänen kanssaan sovittava markkinoinnissa mahdollisesti käytettävistä vuokralaista koskevista tiedoista (esim. ammatti tai ikä).

Asunnon esittely

Kun välitysliike tekee toimeksiantosopimuksen vuokrauksesta vuokranantajan kanssa, voidaan toimeksiantosopimuksen tekemisen jo sinällään katsoa osoittavan, että vuokranantaja antaa suostumuksensa asunnon esittelemiseen asunnonhakijoille.

Mikäli vuokraus- tai myyntitoimeksiannon kohteena oleva asunto on vielä vuokrattuna, tulee esittelystä sopia etukäteen nykyisen asukkaan kanssa sen mukaisesti, mitä hyvästä vuokratavasta annettu ohje¹ edellyttää. Hyvän vuokravälitystavan mukaisesti kohteen esitleminen uudelle vuokralaisehdokkaalle tulee järjestää ottaen huomioon molempien osapuolten kannalta kohtuullinen ajankohta ja tapa. Välitysliikkeen tulee hyvän vuokravälitystavan mukaisesti 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 ennakoon. Näin vuokralainen pääsee itse vaikuttamaan siihen, mitä tavaroita valokuvissa näkyy ja millaisessa kunnossa huoneisto on sitä kuvattaessa. Asuttua asuntoa ei saa kuvata sillä tavoin, että vuokralaisen henkilökohtaiset tavarat ovat näkyvissä, ellei vuokralainen anna siihen lupaa. Vuokralainen ei kuitenkaan – ei asunnon näyttämisestä tai kuvaamisesta sovittaessa – saa kohtuuttomasti hankaloittaa huoneistoon pääsyä. Mikäli vuokralainen kieltäytyy päästämästä vuokranantajan valtuuttamaa kiinteistönvälittäjää huoneistoon sen esittelemiseksi, voi välitysliike pyytää poliisiviranomaiselta virka-apua huoneistoon pääsemiseksi.

Välitysliikkeen tulee hyvän vuokravälitystavan mukaisesti kertoa vuokra-asunnonhakijalle vuokrattavaa kohdetta koskevat erityiset tiedot. Välitysliikkeen tulee esimerkiksi kertoa, mitkä asunnon tavanomaiseen tarpeistoon kuuluvat laitteet ja muut esineet, jotka ovat asunnossa sitä esiteltäessä, sisältyvät tai eivät sisälly vuokrasopimukseen.

Kun vuokralainen on toimeksiantajana eikä vuokranantajan kanssa siten ole tehty toimeksiantosopimusta, on välitysliikkeen saatava vuokranantajalta nimenomainen suostumus esitellä asuntoa vuokralaistoimeksiantajille.

Välitysliikkeen on tarvittaessa pystyttävä osoittamaan tällaisen suostumuksen olemassaolo. Suostumus voidaan hankkia esim. siten, että vuokranantaja allekirjoittaa ns. asuntotietolomakkeen, jonka ehdoissa ko. seikka on mainittu.

¹ Suomen Kiinteistöliitto ry, Suomen Vuokranantajat SVA 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 ja Suomen Vuokranantajat ry:n internetsivuilla www.suomenvuokranantajat.fi.

Suosittelavaa on, että ko. suostumus hankitaan vuokranantajalta kirjallisesti, mutta muullakin tavoin saatua suostumusta voidaan pitää pätevänä.

Vuokra-asuntoa koskevassa esitteessä on mainittava edellä lueteltujen lisäksi ainakin vuokralaisen käytettävissä olevat asunnon ulkopuoliset tilat kuten pesutupa ja sauna, keskeiset liikenneyhteydet ja palvelut, päätetyt tai muuten varmuudella tiedossa olevat peruskorjaukset sekä tieto mahdollisesta alivuokrasuhteesta tai jälleenvuokrasuhteesta. Lisäksi esittelyssä on aina lähtökohtaisesti antaa oltava saatavilla esite, jossa edellä mainitut tiedot ovat. Lisäksi nähtävillä tulee olla energiatodistus ja isännöitsijäntodistus.

Kun vuokrauksen kohteena on omakotitalo, välitysliikkeen tulee kiinnittää osapuolten huomiota siihen, että pihan hoidosta ja kunnossapidosta sovitaan erikseen. Esitteessä tulee olla tästä maininta.

Ennen vuokrasopimuksen solmimista välitysliikkeen on lisäksi esitettävä vuokralaiselle selvitys siitä, mihin vuokranantajan oikeus antaa huoneisto vuokralle perustuu. Jos välitysliikkeellä on oikeus ottaa vastaan toimeksiantajalle tarkoitettuja rahasuorituksia, asiasta on esitettävä selvitys.

Välityspalkkion maksamisvelvollisuus

Välityslain välityspalkkion maksuvelvollisuus syntyy lähtökohtaisesti silloin, kun vuokrasopimus on saatu solmituksi, ts. kun vuokranantajalle on löydetty vuokralainen tai vuokralaiselle vuokra-asunto. Välityslain mukaan välityspalkkion maksaa aina toimeksiantaja. Kun asunto vuokrataan työsuhdeasunnoksi yritykselle, saa kuitenkin vuokralaisena olevalta yritykseltä periä välityspalkkion, vaikka toimeksiantajana on vuokranantaja. Edellytyksenä on kuitenkin se, että tästä on sovittu erikseen.

Hyvän vuokravälitystavan mukaan on sallittua, että välityspalkkio laskutetaan vuokrasopimuksen allekirjoitushetkellä. Välityslain mukaan osapuolet voivat kuitenkin sopia myös toisin.

Osapuolet voivat siten halutessaan sopia esim. yksittäisistä toimenpidepalkkioista, edellyttäen että sopimus tehdään välityslain muotovaatimuksia noudattaen. Siten toimeksiannon tehneeltä vuokranantajalta voidaan periä sopimuksen mukaisesti esim. ilmoituskuluja tai isännöitsijäntodistuksen hankkimisesta aiheutuneita kuluja.

Toimeksiannon tehneen vuokralaisen kanssa voidaan myös sopia esim. yksittäisten toimenpidepalkkioiden perimisestä tai aiheutuneiden kulujen perimisestä. Tällaisia kuluja voivat olla esim. ilmoituskulut, toimistokulut tai luottotietojen hankkimisesta aiheutuneet kulut. Mikäli vuokralaistoimeksiantajan kanssa on sovittu toimistokulujen perimisestä, tulee niiden olla kohdistettavissa juuri kyseiseen asiakkaaseen.

Esimerkiksi, kun vuokralaista koskevien tietojen kirjaaminen välitysliikkeen toimeksiantopäiväkirjaan sekä muiden asiakas-suhteesta johtuvien asiapapereiden täyttäminen vie välittäjän työaikaa tietyn määrän, voidaan sopia, että vuokralaistoimeksiantaja korvaa välitysliikkeelle tästä aiheutuneet kulut.

Hyvän vuokravälitystavan vastaista on periä vuokrattavaa asuntoa katsomaan haluavilta sisäänpääsymaksu vuokra-asunnon esittelyyn pääsemiseksi. Vastaavasti hyvän vuokravälitystavan vastaista on periä maksu henkilöiltä, jotka haluavat jättää hakemuksen vuokra-asunnosta (kyse ei siis ole vuokraustarjouksista, joiden vakuudeksi sen sijaan voidaan maksaa välityslain 18 § mukainen varausmaksu).

Muuta huomioon otettavaa

Vuokrasopimus

Vuokrasopimus laaditaan hyvää vuokratapaa sekä asuinhuoneistojen vuokrauksesta annettua lakia noudattaen (AHVL).

Vuokrasopimus voidaan sopia olemaan voimassa toistaiseksi tai määräajan. Määräaikaisessa sopimuksessa voidaan vuokralaiselle antaa oikeus päättää vuokrasopimus, esim. yhden kuukauden ilmoitusaikaa noudattaen, ennen määräajan päättymistä. Tästä sopimuksen päättämisoikeudesta korvauksena voidaan sopia, että sopimuksen päättävä osapuoli suorittaa vastapuolelle kohtuullisen vakiokorvauksen.

Jos osapuolet eivät halua tehdä määräaikaista vuokrasopimusta, mutta he haluavat kuitenkin vuokrasopimuksen aluksi kestävän jonkin tietyn ajan, voidaan vuokrasopimus tehdä toistaiseksi voimassa olevana. Sopimuksessa voidaan tällöin sopia ensimmäisestä mahdollisesta irtisanomisajan alkamispäivästä (AHVL 52 §) seuraavasti:

Irtisanomisajan alkaminen

Ensimmäinen irtisanomisajan alkamispäivä on ___/___20___
(esim. 1.7.2009) ja sen jälkeen _____ (esim.
irtisanomiskuukauden viimeinen päivä).

Hyvän vuokravälitystavan mukaisesti välitysliikkeen tulee selvittää osapuolille, mitä yllämainittu irtisanomisajan määrittely tarkoittaa.

Tällaiseen vuokrasopimukseen voidaan osapuolten niin sopiessa sisällyttää velvollisuus kohtuullisen vakiokorvauksen suorittamiseen sopimuksen ennenaikaisen päättämisen johdosta. Mikäli sopimukseen otetaan tällainen ehto, tulee sen olla molempia osapuolia sitova.

Vuokrasopimukseen tai sen liitteeseen on hyvän vuokravälitystavan mukaista kirjata, mikäli välitysliike toimii vuokranantajan tai vuokralaisen edustajana taikka lukuun vuokrasuhteen kestäessä. Myös mahdolliset välitysliikkeen hoidettavaksi sovitut vuokrasopimukseen liittyvät asiat tulee kirjata vuokrasopimukseen tai sen liitteeseen. Tällaisia kirjattavia asioita ovat ainakin vakuuden säilyttäminen, tiedoksiantojen vastaanotto, vuokrankorotusten ilmoittaminen ja puutteellisuuksia koskevien ilmoitusten vastaanotto.

Välitysliikkeelle maksetut rahasuoritukset

Mikäli välitysliikkeellä on oikeus ottaa vastaan toimeksiantajalle tarkoitettuja rahasuorituksia, tulee välitysliikkeen esittää tästä selvitys. Tällaiset vuokralaisen tekemät vuokrasopimukseen liittyvät suoritukset tulee säilyttää asiakasvaratilillä tilitykseen saakka. Tilityksestä on hyvän vuokravälitystavan mukaan sovittava selkeästi.

Vuokran määrä

Vuokranantajalla on oikeus määritellä vuokran määrä sellaiseksi, että se jollakin kohtuullisella aikavälillä kattaa kaikki vuokranantajalle vuokrauksesta aiheutuvat kulut, myös välityspalkkion. Kohtuullisena aikavälinä voidaan yleensä pitää vähintään kolmea (3) kuukautta. Hyvän vuokravälitystavan mukaista ei kuitenkaan ole käyttää markkinoinnissa korotetun vuokran -käsittelyä sen harhaanjohtavuuden vuoksi.

Vuokran määrä voi olla erisuuruinen. Lainmukaisena voidaan pitää menettelyä, jossa välitysliike markkinoi kohdetta seuraavasti:

- kaksio, jonka vuokra työsuhdeasuntona on 400 eur/kk, mutta yksityiselle vuokrattuna 450 eur/kk

Avaimen luovutus

Hyvän vuokravälitystavan mukaisesti vuokrattavan kohteen avaimia ei saa luovuttaa vuokralaiselle ennen kuin vuokrasopimus on allekirjoitettu ja sovittu vakuus maksettu, ellei vuokranantajan kanssa ole sovittu toisin. Hyvän vuokravälitystavan mukaista on vuokrasopimusta laadittaessa sopia siten, että vuokrattavan kohteen hallintaa ei luovuteta ennen kuin vakuus on maksettu.

Muut maksut

Mikäli välitysliike vuokraustoimintaansa liittyen tuottaa tai muuten tarjoaa toimeksiantajalle muita kuin välityspalveluja (esim. muuttopalvelut, huoneistoremontit, siivouspalvelut, expat- ja relocation-palvelut sekä vuokrareskontrapalvelut), tulee näistä palveluista ja niiden kustannuksista erikseen kirjallisesti sopia.

Jos välitysliike tekee vuokraustoimeksiannon päättymisen jälkeen osapuolten pyynnöstä muutoksia aiemmin tekemäänsä vuokrasopimukseen, on kyse erillisistä asiantuntijapalveluista. Välitysliikkeellä on oikeus periä tällaisista toimista erillinen maksu. Hyvän vuokravälitystavan mukaista on, että välitysliike kertoo näistä toimenpiteistä perittävistä maksuista ennakoon.

Ohjeen voimaantulo

Tämä ohje astuu voimaan 7.11.2008, jolloin se julkistetaan. Samalla ohje korvaa Suomen Kiinteistönvälittäjäliitto ry:n (SKVL) laki- ja lausuntovaliokunnan 25.1.2002 antaman ohjeen hyvästä vuokravälitystavasta.

Ohjeen työstämiseen osallistuneet tahot

Ohjeen työstämiseen ovat osallistuneet seuraavat tahot:

Kiinteistönvälitysalan Keskusliitto ry:n (aiemmin SKVL:n) laki- ja lausuntovaliokunta.

Tapio Nevala	Kiinteistölaki Tapio Nevala, puheenjohtaja
Jaana Anttila-Kangas	Suomen Kiinteistönvälittäjäliitto ry.
Tuomas Aulanko	Osuuspankkikeskus
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 Oy

Ohjeen antamiseen ovat lisäksi osallistuneet:

Suomen Kiinteistönvälittäjäliitto ry:n vuokravälitysvaliokunta:

Timo Metsola	Vuokraturva Oy, puheenjohtaja
Tiina Aho	Suomen Kiinteistönvälittäjäliitto ry
Timo Ervelä	Aktia Kiinteistönvälitys Turku Oy
Arif Hamidulla	Kiinteistötoimisto Takio LKV
Jaana Nikula	LIT-Kiinteistönvälitys Oy
Jussi Stucki	Lahden Isännöitsijätoimisto Oy
Ingemar Tåg	Aktia Kiinteistönvälitys Vaasa Oy

sekä

Suomen Vuokranantajat ry
Vuokralaisten Keskusliitto ry