



OHJE HYVÄSTÄ VÄLITYSTAVASTA 11.10.2017

Sisältö

HYVÄ VÄLITYSTAPA	5
1. VÄLITYSLIIKETOIMINNAN HARJOITTAMINEN	5
1.1 Yleistä välitysliiiketoiminnan harjoittamisesta	5
1.2 Välitysliiiketoiminnan valvonta	5
1.3 Asiakasvarat	6
1.4 Rahanpesun ja terrorismin rahoittamisen estäminen.....	6
1.5 Tietojen luottamuksellisuus	6
1.6 Arkistointi	7
2. VÄLITYSPALVELUIDEN MARKKINOINTI	7
2.1 Lainsäädäntö ja valvonta	7
2.2 ”Ostajat valmiina” -ilmoittelu	7
2.3 Markkinointi itsemyyjille	7
2.4 Myyty- ja varattu-merkinnät markkinoinnissa sekä referensseistä kertominen	7
2.4.1 Myyty-, varattu- ja muut merkinnät	7
2.4.2 Referensseistä kertominen markkinoinnissa	8
2.5 Välityspalvelun hinnan ilmoittaminen	9
3. TOIMEKSIANTOSOPIMUS	9
3.1 Toimeksiantosopimuksen muoto	9
3.2 Toimeksiantosopimuksen sisältö	10
3.3 Toimeksiantosopimuksen kesto	10
3.4 Kotimyynti.....	10
3.5 Etämyynti.....	11
3.6 Toimeksiantajan suorittama toimeksiantosopimuksen irtisanominen	11
3.7 Toimeksiantajan suorittama toimeksiantosopimuksen purkaminen	12
3.8 Välitysliiikkeen oikeus irtisanoa tai purkaa toimeksiantosopimus	12
3.9 Välityspalkkio	12
3.10 Jälkipalkkio	13
3.11 Omaan lukuun tehdyt kaupat ja välityspalkkio	13
3.12 Toimeksiantosopimuksen todellisuus	13
3.13 Ostotoimeksiantosopimus	14
4. VÄLITYSTEHTÄVÄN HOITAMINEN	16
4.1 Huolellisuusvelvollisuus	16
4.2 Asiakkaan tunteminen.....	16
4.3 Tiedonantovelvollisuus toimeksiantajalle.....	17
4.3.1 Yleistä tiedonantovelvollisuudesta toimeksiantajalle	17
4.3.2 Hinta-arvio	17
4.3.3 Arvioitu myyntiaika	17
4.3.4 Veroseuraamukset.....	18
4.3.5 Mahdolliset muut toimeksiantajalle kerrottavat seikat	18
4.3.6 Stailaus	18
4.4 Oikea myyjä ja toimeksiantaja	18
4.4.1 Puolison suostumus.....	19
4.4.2 Kuolinpesä myyjänä.....	19
4.4.3 Edunvalvonta	20
4.4.4 Edunvalvontavaltuus.....	20
4.4.5 Myyjän mahdollinen oikeustoimikelvottomuus.....	20
4.4.6 Yritys tai yhdistys	20
4.5 Kohteen avainten säilytys	20

5. KOHTEEN SELVITTÄMINEN / VÄLITYSLIIKKEEN SELONOTTOVELVOLLISUUS	20
5.1 Yleistä selonottovelvollisuudesta	20
5.2 Selonottovelvollisuus käytännössä	20
5.3 Toimeksiantajan haastattelu - selostusliite	21
5.4 Katselmus	21
5.5 Asiakirjojen ja selvitysten hankkiminen.....	21
5.5.1 Asunto-osakkeen asiakirjat ja selvitykset	22
5.5.1.1 Isännöitsijäntodistus	22
5.5.1.2 Energiatodistus	22
5.5.1.3 Yhtiöjärjestys.....	22
5.5.1.4 Viimeinen tilinpäätös (tuloslaskelma, tase ja toimintakertomus).....	22
5.5.1.5 Talousarvio.....	22
5.5.1.6 Pohjapiirros.....	23
5.5.1.7 PTS tai vastaava kuntoa koskeva selvitys.....	23
5.5.1.8 Muut sopimukset	23
5.5.1.9 Kaavoitustiedot	23
5.5.1.10 Selvitys osakkeiden mahdollisesta panttauksesta.....	23
5.5.1.11 Huoneenvuokrasopimus.....	23
5.5.1.12 Uudiskohde.....	23
5.5.1.13 Muut selvitykset	24
5.5.1.13.1 Pinta-alan selvittäminen	24
5.5.1.13.2 Tehdyt muutostyöt	25
5.5.1.13.3 Pienet asunto-osakeyhtiöt	25
5.5.1.13.4 Kohde on ryhmärakennettu	25
5.5.2 Kiinteistön asiakirjat ja selvitykset	26
5.5.2.1 Lainhuutotodistus tai mahdollinen muu selvitys myyjän omistusoikeudesta	26
5.5.2.2 Kiinteistörekisteriote.....	26
5.5.2.3 Rasitustodistus	26
5.5.2.4 Muut rasitukset ja rasitteet.....	26
5.5.2.5 Kartta, josta käy ilmi kohteen sijainti ja alueen rajat	26
5.5.2.6 Johtokartta	27
5.5.2.7 Pohjapiirros (asumiskäyttöön tarkoitettusta rakennuksesta).....	27
5.5.2.8 Kaavaote, kaavamääräykset, kunnan rakennusjärjestys.....	27
5.5.2.9 Rakennuslupa-asiakirjat	27
5.5.2.10 Energiatodistus, jos se vaaditaan	27
5.5.2.11 Öljysäiliön tarkastuspöytäkirja.....	28
5.5.2.12 Vesihuoltojärjestelmää koskevat mahdolliset selvitykset.....	28
5.5.2.13 Jätevesijärjestelmän suunnitelma, selvitys, käyttö- ja huolto-ohjeet.....	28
5.5.2.14 Mahdollinen hallinnanjakosopimus	28
5.5.2.15 Liittymäsopimukset	28
5.5.2.16 Muut sopimukset.....	28
5.5.2.17 Panttausta koskevat tiedot.....	29
5.5.2.18 Lämmityskustannukset	29
5.5.2.19 Vesijätö	29
5.5.2.20 Asuinrakennuksen pinta-ala.....	29
5.5.2.21 Kulkuyhteys kiinteistölle.....	30
5.5.2.22 Kunnan etuosto-oikeus	30
5.5.2.23 Lisätietoja antavat tahot.....	30
5.5.2.24 Kaupan kohteena maapohja ja urakkasopimus	30
5.5.3 Vuokraoikeuden rakennuksineen asiakirjat ja selvitykset	31
5.5.4 Kuntoselvitykset.....	31
5.5.5 Asbestikartoitus.....	32
5.5.6 Valokuvaaminen	32
5.6 Erityinen selonottovelvollisuus	32
5.7 Tiedon oikaiseminen	32

6. KOHTEEN MARKKINOINTI	33
6.1 Ilmoittelu.....	33
6.2 Esite.....	33
6.2.1 Esitteen tiedot.....	33
6.2.2 Esitteen antaminen tiedoksi toimeksiantajalle	33
6.3 Esittely	33
6.3.1 Esittelyssä esillä olevat asiakirjat.....	34
6.3.2 Esittelyn järjestämisessä huomioitavaa	34
7. OSTONEUVOTTELUVAIHE.....	35
7.1 Tiedonantovelvollisuus ostajalle	35
7.2 Tiedonantovelvollisuus myyjälle	36
7.3 Kauppa omaan lukuun tai muu erityinen etu valvottavana	36
7.4 Tiedon oikaiseminen	36
7.5 Epävarma tieto.....	36
8. TARJOUSMENETTELY	37
8.1 Yleistä tarjousmenettelystä	37
8.1.1 Asunto-osakkeen ostotarjous.....	37
8.1.2 Kiinteistön ostotarjous ja esisopimus.....	37
8.1.3 Vuokraoikeuden rakennuksineen ostotarjous	38
8.2 Useat päällekkäiset tarjoukset	38
8.2.1 Yleistä.....	38
8.2.2 Useat päällekkäiset tarjoukset asunto-osakkeen ja vuokraoikeuden kaupassa	39
8.2.2.1 Useita ostajaehdokkaita, ei käsirahallista ostotarjousta	39
8.2.2.2 Käsirahaton ostotarjous saatu, kun tulee uusi tarjous	39
8.2.2.3 Käsirahaton ostotarjous hyväksytty, kun tulee uusi tarjous	39
8.2.2.4 Myyjä tehnyt vastatarjouksen, kun tulee uusi tarjous.....	39
8.2.3 Useat päällekkäiset tarjoukset kiinteistön kaupassa	40
8.2.3.1 Useita ostajaehdokkaita, ei käsirahallista ostotarjousta	40
8.2.3.2 Käsirahaton ostotarjous saatu, kun tulee uusi ostotarjous	40
8.2.3.3 Käsirahallinen tai käsirahaton ostotarjous hyväksytty, kun tulee uusi tarjous....	40
8.2.3.4 Myyjä tehnyt vastatarjouksen, kun tulee uusi tarjous	40
8.2.3.5 Tilanteet, joissa on tehty maakaaren määrämuotoinen esisopimus	40
8.2.4 Ehdollisen tarjouksen ehdollinen hyväksyntä	41
9. KAUPANTEKO.....	42
9.1 Ennen kaupantekoa	42
9.1.1 Kaupantekoon valmistautuminen	42
9.1.2 Kaupantekoon valmistautuminen asunto-osakkeen kaupassa.....	42
9.1.3 Kaupantekoon valmistautuminen kiinteistön kaupassa	43
9.2 Kauppakirjan laatiminen	44
9.3 Kaupantekotilaisuus	44
9.3.1 Yleistä kaupantekotilaisuudesta	44
9.3.2 Asunto-osakkeen kaupantekotilaisuus	44
9.3.3 Kiinteistön ja vuokraoikeuden rakennuksineen kaupantekotilaisuus	45
9.3.3.1 Sähköisten panttikirjojen siirto	45
9.3.4 Muuta huomioitavaa	46
9.4 Kaupanteon jälkeen.....	46
9.4.1 Yleistä kaupanteon jälkeisistä toimista	46
9.4.2 Lunastuslauseke.....	46
9.4.3 Kauppaa koskevat reklaamatiilanteet	47
10. OHJEEN PÄIVITYS	47

HYVÄ VÄLITYSTAPA

Välityslainsäädännössä säädetään, että kaikessa välitystoiminnassa on noudatettava hyvää välitystapaa. Laissa ei ole tarkempia määritelmiä siitä, mitä hyvällä välitystavalla käytännössä tarkoitetaan. Hyvä välitystapa on joustava normi ja se muotoutuu koko ajan. Siihen vaikuttavat tuomioistuinten päätökset, kuluttajariitalautakunnan (KRIL ent. KVL) suositukset, viranomaisten ohjeet ja alan vakiintunut käytäntö. Hyvään välitystapaan vaikuttavat myös uudet menettelytavat ja arvostukset. Tämän vuoksi Hyvän välitystavan ohje kuvastaa Kiinteistönvälitysalan Keskusliiton (KVKL) laki- ja lausuntovaliokunnan näkemystä kulloisenkin julkaisuhetken hyvästä välitystavasta. Tätä ohjetta sovelletaan kuluttajaan, joka käyttää välitysliikkeen tarjoamia palveluja joko toimeksiantajana tai toimeksiantajan vastapuolena.

Välitysliikkeen tulee aina toimia asianmukaisesti myös suhteessa kilpailijoihinsa ja tällöin toiminnassaan huomioida Kiinteistönvälittäjän eettiset säännöt. Säännöt löytyvät KVKL:n internetsivuilta www.kvkl.fi

1. VÄLITYSLIIKETOIMINNAN HARJOITTAMINEN

1.1 Yleistä välitysliiketoiminnan harjoittamisesta

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

Vastaavalla hoitajalla tarkoitetaan henkilöä, jolla on Keskuskauppakamarin välittäjäkoelautakunnan järjestämässä kiinteistönvälittäjäkokeessa osoitettu ammattipätevyys (LKV-pätevyys) ja joka toimii välitysliikkeen vastaavana hoitajana. Vastaavan hoitajan on huolehdittava siitä, että välitysliikkeen palveluksessa ja sen jokaisessa toimipaikassa välitystehäviä suorittavista henkilöistä vähintään puolella on välittäjäkokeessa osoitettu ammattipätevyys (LKV-pätevyys) ja että muillakin välitystehäviä suorittavilla on tehtävän edellyttämä riittävä ammattitaito.

Kiinteistönvälittäjällä tarkoitetaan laissa henkilöä, joka on suorittanut Keskuskauppakamarin välittäjäkoelautakunnan järjestämän kiinteistönvälittäjäkokeen. Vain välittäjäkokeen suorittanut henkilö saa käyttää kiinteistönvälittäjän nimeä tai lyhennettä LKV. Muita kiinteistönvälitysalalla toimivien käyttämiä nimikkeitä ovat esimerkiksi kiinteistö- tai myyntiedustaja sekä myyntineuvottelija.

Kiinteistönvälityksellä tarkoitetaan toimintaa, jossa tulon tai muun taloudellisen hyödyn saamiseksi sopijapuolet saataan kosketuksiin toistensa kanssa luovutettaessa

- 1) kiinteistöä tai sen osaa
- 2) vuokraoikeutta
- 3) rakennusta
- 4) osakkeita tai osuuksia, jotka antavat hallintaoikeuden tiettyyn kiinteistöön tai sen osaan, rakennukseen taikka huoneistoon.

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

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

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

1.2 Välitysliiketoiminnan valvonta

Välitysliiketoiminnan harjoittamista ja sen lain mukaisuutta valvoo aluehallintovirasto (AVI). Valvontavelvollisuus kuuluu sille aluehallintovirastolle, jonka alueella välitysliike sijaitsee. Lisätietoja löytyy osoitteesta www.avi.fi. Välitysliikkeen on salassapitosäännösten estämättä pyynnöstä annettava AVI:lle toimeksiantopäiväkirja ja siihen liittyvät asiakirjat sekä muut valvontaa varten tarvittavat asiakirjat ja tiedot.

1.3 Asiakasvarat

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

1.4 Rahanpesun ja terrorismin rahoittamisen estäminen

Kiinteistönvälitysliikkeet ovat rahanpesun ja terrorismin rahoittamisen estämisestä ja selvittämisestä annetun lain (rahampesulaki) tarkoittamia toimijoita aivan kuten esimerkiksi pankit. Sen vuoksi välitysliikkeet ovat velvollisia selvittämään lain edellyttämiä asioita asiakkailtaan. Välitysliikkeen on muun muassa tunnettava asiakkaansa (asiakkaan tunnistaminen ja henkilöllisyyden todentaminen) ja selvitettävä tarvittaessa tosiasiallinen edunsaaja. Lisäksi välitysliikkeelle syntyy tietyissä tilanteissa selonottovelvollisuus, ilmoitusvelvollisuus ja velvollisuus keskeyttää liiketoimi tai lopettaa asiakassuhde.

AVI on laatinut ohjeen rahanpesun ja terrorismin rahoittamisen estämiseksi kiinteistön- ja vuokrahuoneiston välityksessä. Lisäksi KVKL on laatinut rahanpesun ja terrorismin rahoittamisen torjuntaa koskevan yleisohjeen kiinteistönvälitysalalle. Ohje löytyy osoitteesta www.kvkl.fi.

1.5 Tietojen luottamuksellisuus

Kaikki asiakassuhteeseen liittyvät tiedot ovat lähtökohtaisesti salassa pidettäviä henkilötietolain perusteella. Välitysliikkeillä on kuitenkin kiinteistöjen ja vuokrahuoneistojen välityksestä annetun lain (välityslaki) ja välitysliikelain perusteella oikeus antaa toimeksiantoon liittyvät objektiivisesti arvioiden merkitykselliset tiedot kaupan kohteesta kiinnostuneille. Alla on kerrottu esimerkkejä siitä, mitä välitysliikkeen salassapitovelvollisuuden piiriin katsotaan kuuluvan (katso poikkeus AVI:n osalta kohdassa 1.2).

Toimeksiantajan antamien tietojen osalta lähtökohtana on, että ostajalle ja ostajaehdokkailla saa kertoa vain sellaiset asiat, joilla on merkitystä kaupasta päättämisen kannalta (kaupan kohteen fyysisiin ominaisuuksiin liittyvät seikat ja toimeksiantajan oikeudelliseen statukseen 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. Esimerkiksi myynnin syytä ei saa kertoa (kuten työttömyys, avioero tms.) eikä toimeksiantajan ammattia, toimeksiantosopimuksen sisältöä tai toimeksiantajan taloudelliseen tilanteeseen liittyviä seikkoja (paitsi tieto myyjän todetusta maksukyvyttömyydestä), ellei toimeksiantaja anna lupaa. Salassa pidettävä tieto on myös esimerkiksi kohteen myynnissä oloaika.

Toimeksiantosopimus selostusliitteineen on toimeksiantajan ja välitysliikkeen kahdenvälinen sopimus, josta ei saa antaa kenellekään kopiota, ellei toimeksiantaja anna lupaa. Välitysliike saa kuitenkin luovuttaa kopion tai otteen toimeksiantosopimuksesta osoittaakseen toimeksiantosopimuksen voimassaolon tai toimeksiannossa saamansa valtuutuksen tietojen saamiseen esimerkiksi isännöitsijälle, pankille, sähkölaitokselle, vesilaitokselle tai vesiosuuskunnalle. Tällöin välitysliike voi peittää sopimuksesta välityspalkkioon ja välityskohteen hinta-arvioon liittyvät kohdat.

Ostajalta saatujen tietojen osalta pääsääntö on, että välitysliike ei saa kertoa edes myyjälle ostajan henkilöön liittyviä tietoja (ammattia tms.), ellei ostaja anna lupaa. Tarjouksen tekijöille ei saa kertoa toisten tarjousten tekijöiden henkilöllisyyttä.

Kolmannelle osapuolelle annettavien tietojen osalta lähtökohtana on, ettei toimeksiannon päätyttyä kohteesta tai kaupan osapuolista anneta mitään tietoja kolmannelle. Mikäli välitysliike lähettää sähköpostilla asiakkaan henkilötunnuksen sisältäviä asiakirjoja (kuten ostotarjous tai kauppakirja), tulee sähköpostin olla joko suojattu tai välitysliikkeellä tulee olla asiakkaan suostumus siihen, että hänen henkilötunnuksensa voidaan lähettää suojaamattomassa sähköpostissa.

1.6 Arkistointi

Välitysliikkeen tulee välitysliikelain perusteella säilyttää kaikki toimeksiantoon liittyvät asiakirjat viisi vuotta toimeksiantosopimuksen päättymisestä. Myös muun muassa valokuvat, kohdevideot ja 3D-tilakuvaukset ovat välitysliikelain 10 §:n tarkoittamia asiakirjoja. Lisäksi rahanpesulaki edellyttää, että asiakkaan tuntemista koskevia tietoja säilytetään viiden vuoden ajan. Vahingonkorvausvastuiden osalta välitysliikkeen on syytä huomioida vanhentumislain mukainen kymmenen vuoden vanhentumisaika.

2. VÄLITYSPALVELUIDEN MARKKINOINTI

2.1 Lainsäädäntö ja valvonta

Kuluttajille suunnattua välityspalveluiden markkinointia säännellään kuluttajansuojalain. 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. Välityslain mukaan palvelun on vastattava markkinoinnissa annettuja tietoja (7§).

Markkinoinnissa kuluttajille on annettava välityspalvelusta oikeat ja riittävät tiedot. Välitysliikkeen on markkinoinnissaan kerrottava rekisteriin merkitty toiminimensä tai aputoiminimensä. Markkinoitaessa yksilöityä palvelua tiettyyn hintaan, tulee välitysliikkeen ilmoittaa maantieteellinen osoite. Sen lisäksi välitysliikkeen on internetsivuillaan mainittava yritys- ja yhteisötunnus. Sähköistä suoramarkkinointia (esim. sähköpostitse tai tekstiviestitse tehty markkinointi) saa kohdistaa vain sellaisiin henkilöihin, jotka ovat antaneet siihen ennalta suostumuksensa.

Markkinointia valvovat Kilpailu- ja kuluttajavirasto sekä AVI:t. Nämä viranomaiset antavat ohjeita ja kannanottoja, jotka välitysliikkeiden tulee ottaa huomioon ja seurata.

2.2 ”Ostajat valmiina” -ilmoittelu

Kun välitysliike harjoittaa ns. ostajat valmiina -markkinointia (esim. ilmaisut ”Ostajat valmiina” tai ”Asiakkaani etsii”), välitysliikkeellä on oltava markkinoinnin taustalla todelliset kirjalliset ostotoimeksiannot asiakkailta. Tällöin palkki- onkin maksaa toimeksiantajana oleva ostaja. Jos ostajalta on olemassa ostotoimeksiantosopimus, välitysliike ei saa edellyttää myyjältä myyntitoimeksiannon tekemistä kaupan syntymiseksi tämän ostajan kanssa.

2.3 Markkinointi itsemyyjille

Kun välitysliike tarjoaa välityspalvelua ns. itsemyyjille, tulee sen selkeästi kertoa, että myyjälle ollaan nimenomaan tarjoamassa välityspalvelua ja ilmoittaa tällöin perusasiat tarjottavasta palvelusta kuten palvelun hinta. Ostajaehdokkaaksi tekeytyminen on selvästi hyvän välitystavan vastaista. Sähköinen suoramarkkinointi edellyttää suostumusta.

Ei ole hyvän välitystavan mukaista soittaa sellaisille itsemyyjille, jotka ovat kirjanneet ilmoitukseensa kiellon ”Ei välittäjille” tai vastaavan merkinnän. Välitysliike saa tällaisessa tilanteessa kuitenkin olla ilmoittajaan yhteydessä silloin, kun välitysliikkeellä on ostotoimeksiantosopimus ja yhteydenoton tarkoituksena on kysyä tietoja ostajaa varten.

2.4 Myyty- ja varattu-merkinnät markkinoinnissa sekä referensseistä kertominen

2.4.1 Myyty-, varattu- ja muut merkinnät

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

Välitysliikkeellä on käsirahallinen ostotarjous, jota ei ole hyväksytty

Jos välitysliike on ottanut vastaan käsirahallisen ostotarjouksen, ei välitysliike saa ottaa samasta kohteesta muuta tarjousta vastaan. Jos välitysliike ei voi ottaa vastaan uusia tarjouksia, ei se hyvän välitystavan mukaan saa markkinoidakaan kyseistä kohdetta aktiivisesti esimerkiksi järjestämällä kohteessa esittelyjä. Mikäli kohdeilmoitus on ostotarjouk-

sen vastaanottamisen jälkeen edelleen internetissä, tulee ilmoitukseen laittaa merkintä käsirahallisesta ostotarjouksesta. Uusi tarjous voidaan ottaa vastaan ja aktiivista markkinointia jatkaa vasta sitten, kun käsiraha on palautettu tarjouksen tekijälle tai kun on selvinnyt, että käsiraha jää toimeksiantajalle.

Välitysliikkeellä on vakiokorvausehtoinen ostotarjous, jota ei ole hyväksytty

Jos välitysliike on ottanut vastaan ostotarjouksen, jossa on vakiokorvausehto, välitysliike saa vastaanottaa samasta kohteesta muita tarjouksia, kunnes tarjous on hyväksytty. Kohdetta voidaan tällöin markkinoida esimerkiksi merkinnöin ”Ostotarjous vastaanotettu”. Sen sijaan kohteen ilmoittaminen Myyty-merkinnällä on kiellettyä.

Kauppan tekemisestä on sitovasti sovittu

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

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

Asunto on myyty

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

Myyty- tai varattu-merkinnän käyttö on poikkeuksellisesti sallittua seuraavissa tilanteissa:

Myyty-merkinnän käyttö on poikkeuksellisesti sallittua

Kohdeilmoitus on jo jätetty esimerkiksi sanomalehteen ja vasta sen jälkeen asunnosta tulee käsirahallinen ostotarjous, ostotarjous (mukaan luettuna ehdollinen ostotarjous) hyväksytään tai asunnosta tehdään kauppa. Mikäli ilmoituksen poistaminen on tällöin 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 on poikkeuksellisesti sallittua

Asunnon varaaminen on mahdollista vain uudiskohteiden ennakkomarkkinoinnin aikana. Tällöin kohteen ilmoitukseen voidaan varaussopimuksen syntymisen jälkeen merkitä poikkeuksellisesti ”Varattu”. Muissa tilanteissa kohteen varaaminen ei ole mahdollista. Tällaisella varauksella ei ole juridista merkitystä. Tämän vuoksi markkinoinnissakaan ei muulloin saa käyttää varattu-merkintää.

2.4.2 Referensseistä kertominen markkinoinnissa

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

2.5 Välityspalvelun hinnan ilmoittaminen

Välitysliikkeen on hintamerkintäasetuksen mukaan pidettävä palveluhinnasto esillä liikehuoneistossa ja omilla internetisivuilla. Hinnasto on esitettävä siten, että se on kuluttajan helposti havaittavissa, mahdollisuuksien mukaan myös liikehuoneiston ulkopuolella. Hinnasto voidaan esittää esimerkiksi liikehuoneiston ikkunassa, mainostelineessä tai muulla vastaavalla tavalla.

Palvelumarkkinoinnissa ei tarvitse ilmoittaa hintaa. Jos hinta ilmoitetaan, se on ilmoitettava selkeällä, yksiselitteisellä ja kuluttajan kannalta helposti ymmärrettävällä ja havaittavalla tavalla. Ilmoitetun kokonaishinnan tulee sisältää myös arvonlisäveron osuus. Ilmoituksesta on lisäksi käytävä ilmi, mistä summasta välityspalkkio peritään (kauppahinnasta tai velattomasta kauppahinnasta¹). Lyhenteitä voidaan käyttää, kunhan merkinnät ovat riittävän selkeitä ja ymmärrettäviä.

Arvonlisäverollinen hinta voidaan ilmoittaa esimerkiksi seuraavasti:

”Välityspalkkio 4 % velattomasta kauppahinnasta”

Kaikki palkkioperusteet on mainittava eli jos prosenttiperusteiseen palkkioon liittyy minimipalkkio, tulee molemmat perusteet ilmoittaa, esimerkiksi:

”Välityspalkkio 4 % velattomasta kauppahinnasta, vähimmäispalkkio 3000 euroa”

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

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

Jos välitysliike perii korvauksen esimerkiksi asiakirjojen hankkimisesta, vaikka varsinaista palkkioperustetta ei olisi syntynyt, on korvauksen peruste ja määrä ilmoitettava, esimerkiksi:

”Välityspalkkio 4 % velattomasta kauppahinnasta. Jos ei kauppaa, korvaus asiakirjakuluista, enint. 500 euroa”

Välityspalvelun hinnan ilmoittaminen pelkästään siten, että käytetään sanaa alkaen esimerkiksi ”Välityspalkkiot alkaen 3 %”, ei ole sallittua. Sen sijaan välityspalvelun hinta voidaan ilmoittaa esimerkiksi siten, että ”Välityspalkkio asunto-osakkeet 4 %, kiinteistöt 5 %, minimi 3000 euroa tai sopimuksen mukaan”, jolloin välityspalkkion määrästä voidaan sopia vapaasti.

Jos välitysliike markkinoi ilmaista hinta-arviota, on tällaisen arvion pyytäjälle selkeästi ilmoitettava, että kysymys on pelkästään myyntiä varten pyydetystä hinta-arviosta eikä varsinaisesta kirjallisesta arviolausunnosta.

3. TOIMEKSIAOTOSOPIMUS

3.1 Toimeksiantosopimuksen muoto

Välityslain 5 §:n mukaan toimeksiantosopimus on laadittava kirjallisesti tai sähköisesti siten, ettei sopimusehtoja voida yksipuolisesti muuntaa. Toimeksiantosopimuksen muotoa koskevat määräykset koskevat myös toimeksiantosopimuksen jatkamista.

Välityslakiin on kirjattu vain sopimukseen sisällytettävät välttämättömät sopimusehdot. Välitysalalla on yleisesti käytössä kuluttaja-asiamiehen tarkastamat ja hyväksymät toimeksiantosopimuksen ehdot. Sopimus koostuu erillisestä sopimusosasta ja selostusliitteestä. Hyvä välitystapa edellyttää näiden tai sisällöltään vastaavien sopimusehtojen käyttämistä. Käytännössä sopimus tehdään valmiille lomakkeelle ja osapuolten tulee allekirjoittaa sopimus. Toimeksiantajan tulee saada sopimuksesta oma kappaleensa. Toimeksiantosopimus voi olla voimassa, vaikka selostusliitettä ei ole vielä täytetty, mutta kohteen markkinointia ei saa aloittaa ennen selostusliitteen asianmukaista täyttämistä.

Välityslain mukaan on mahdollista tehdä sähköinen toimeksiantosopimus siten, että sopimusehtoja 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. Sopimusehtojen pitäminen saatavilla esimerkiksi internetissä ei ole riittävää. Sähköinen toimeksiantosopimus tulee allekirjoittaa tietoyhteiskuntakaaren tarkoittamalla tavalla siten, että sisällön muuttumattomuus on varmistettavissa. Sähköinen sopimus voidaan allekirjoittaa esimerkiksi TUPAS-tunnisteilla.

¹ Katso tarkemmin luvusta 4.3.2, mitä eri hintatermeillä tarkoitetaan

Toimeksiantosopimus voidaan tehdä myös siten, että toimeksiantosopimus allekirjoitetaan välitysliikkeen puolesta ja skannataan se asiakkaalle, joka tulostaa skannatun toimeksiantosopimuksen, allekirjoittaa sen sekä skannaa allekirjoitetun toimeksiantosopimuksen välitysliikkeelle takaisin.

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

3.2 Toimeksiantosopimuksen sisältö

Toimeksiantosopimus sisältää muun muassa perustiedot välitettävästä asunnosta ja myyjästä. Siinä sovitaan myös sopimuksen kestosta, välitysliikkeen oikeudesta palkkioon eri tilanteissa sekä välitysliikkeen oikeudesta vastaanottaa käsiraha. Lisäksi toimeksiantosopimuksessa on hyvä sopia kohteen markkinointitavoista, käytettävistä medioista ja markkinoinnin toistuvuudesta (lehdet, internet, esittelyt ym.) sekä välitysliikkeen oikeudesta kuvata kohdetta ja kuvamateriaalin käyttämisestä.

Mikäli välitysliike kerää näytöllä kävijöiden henkilötietoja toimeksiantajan pyynnöstä, on tästä sovittava erikseen. Tällöin on otettava huomioon henkilötietolain ja tietosuoja-asetuksen vaatimukset, jonka vuoksi menettely ei ole suositeltavaa.

Välitysliikkeen edustajan tulee käydä sopimus huolellisesti läpi toimeksiantajan kanssa riippumatta siitä missä muodossa toimeksiantosopimus on tehty. Välitysliikkeen edustajan tulee pyrkiä varmistumaan siitä, että toimeksiantaja ymmärtää, mihin hän on sitoutumassa.

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

3.3 Toimeksiantosopimuksen kesto

Toimeksiantosopimuksen kestosta on aina sovittava. Lain nimenomaisen säännöksen mukaan toimeksiantosopimus voi olla kerrallaan voimassa enintään neljä (4) kuukautta. Sopimus voidaan tehdä joko määräajaksi tai vaihtoehtoisesti toistaiseksi irtisanomista edellyttävänä ilman sovittua päättymispäivää. Irtisanomista edellyttävä sopimus voi olla voimassa esimerkiksi kuukauden kerrallaan ellei toimeksiantaja irtisano sitä kymmentä päivää ennen sopimuksen päättymistä. Tällöinkin enimmäisvoimassaoloaika on neljä kuukautta.

Sopimusta voidaan jatkaa edellä mainitun neljän kuukauden määräajan jälkeen. Jatkosta sopimisen on kuitenkin tapahtuttava samassa muodossa kuin toimeksiantosopimuksesta sopimisen. Varsinaista uutta sopimusta ei kuitenkaan ole pakko tehdä, vaan aikanaan solmittua sopimusta voidaan jatkaa sopimalla siitä alkuperäiseen toimeksiantosopimusasiakirjaan tehdyllä merkinnällä tai erillisellä liitteellä. Pelkkä puhelimitse tai sähköpostitse sovittu sopimuksen jatkaminen ei täytä lain vaatimuksia (ks. tarkemmin 3.1.). Merkinnän tai erillisen liitteen tulee olla molempien osapuolten allekirjoittama. Sopimuksen jatkaminen on mahdollista aikaisintaan silloin, kun sopimusta on jäljellä yksi kuukausi.

3.4 Kotimyynti

Lain mukaan kotimyyntisopimuksella tarkoitetaan sopimusta, joka tehdään muualla kuin elinkeinonharjoittajan toimitiloissa osapuolten ollessa samanaikaisesti läsnä. Kotimyyntiin ei siis nimestään huolimatta tarvitse tapahtua ainoastaan kuluttajan kotona. Kotimyyntiä on kaikki välitysliikkeen toimiston ulkopuolella tapahtuva toimeksiantosopimusten solmiminen kuluttajan kanssa. Sillä ei ole merkitystä kumman aloitteesta sopimus tehdään. Kotimyyntistä on kyse esimerkiksi silloin, kun välittäjä saapuu kuluttajan pyynnöstä tämän kotiin ja samassa yhteydessä osapuolet solmivat toimeksiantosopimuksen. Kotimyyntistä on kyse myös silloin, kun sopimus tehdään välitysliikkeen toimitiloissa tai etäviestimellä välittömästi sen jälkeen, kun kuluttajaan on otettu henkilökohtaisesti erikseen yhteyttä paikassa, joka ei ole välitysliikkeen toimitila.

Kotimyyntitilanteissa kuluttajalle on annettava kuluttajansuojalain mukaiset ennakkotiedot palvelusta, peruuttamisohje ja -lomake sekä jäljennös sopimuksesta. Kuluttajalla on tällöin 14 päivää aikaa peruuttaa tekemänsä sopimus syytä ilmoittamatta. Peruuttamisesta on ilmoitettava esimerkiksi peruuttamislomakkeella tai muulla sellaisella ilmoituksella, josta käy selvästi ilmi kuluttajan halu peruuttaa sopimus.

Palvelun suorittaminen voidaan aloittaa ennen peruuttamisajan päättymistä, jos kuluttaja on tehnyt tätä koskevan nimenomaisen pyynnön. Pyyntö voi tapahtua esimerkiksi niin, että toimeksiantosopimuksesta rastitetaan kohta, jossa kuluttaja pyytää palvelun suorittamisen aloittamista välittömästi. Kuluttaja voi käyttää peruuttamisoikeutta, vaikka palvelun suorittaminen olisi hänen pyynnöstään aloitettu ennen peruuttamisajan päättymistä. Tällöin kuluttajan on kuitenkin maksettava välityslielle sopimuksen täyttämiseksi tehdystä suorituksesta kohtuullinen korvaus. Kohtuullisena korvauksena pidetään määrää, joka on suhteessa siihen, minkä verran toimeksiantosopimuksesta on täytetty siihen mennessä, kun toimeksiantaja on ilmoittanut peruuttavansa toimeksiantosopimuksen, kun vertauskohtana on toimeksiantosopimuksen täyttäminen kokonaisuudessaan. Jos kuluttaja ei ole pyytänyt palvelun suorittamista ennen peruuttamisajan päättymistä, kuluttajalla ei ole maksuvelvollisuutta osittain tai kokonaan suoritetusta palvelusta.

Kuluttajalla ei ole peruuttamisoikeutta, jos palvelu on kokonaan suoritettu ennen peruuttamisajan päättymistä ja kuluttaja on pyytänyt palvelun suorittamisen aloittamista peruuttamisaikana. Lisäksi edellytyksenä on, että kuluttajalle on ilmoitettu peruuttamisoikeuden puuttumisesta tällaisessa tapauksessa.

Jos riittäviä tietoja tai peruuttamislomaketta ei ole annettu, kuluttajalla on yhden vuoden ja 14 vuorokauden peruuttamisoikeus. Tällöin kuluttajalla ei myöskään ole maksuvelvollisuutta osittain tai kokonaan suoritetusta palvelusta. Jos välityslieke korjaa puutteen, on toimeksiantajalla 14 vuorokauden peruuttamisoikeus laskettuna oikaisun ajankohdasta.

Kotimyyntistä on kyse myös silloin, kun toimeksiantosopimuksen jatkosta sovitaan kuluttaja-asiakkaan kanssa muualla kuin välitysliekeen toimipaikassa.

3.5 Etämyynti

Etämyyntisopimuksella tarkoitetaan etämyyntiä varten luodussa myynti- tai palveluntarjontajärjestelmässä tehtävää kulutushyödykesopimusta, joka tehdään ilman, että osapuolet ovat yhtä aikaa läsnä. Etämyyntisopimuksen tekemiseen käytetään etäviestintä, jolla tarkoitetaan puhelinta, postia, televisiota, tietoverkkoa ja muuta välinettä, jota voidaan käyttää sopimuksen tekemiseen ilman, että osapuolet ovat yhtä aikaa läsnä.

Asiakkaalle on etämyynnissä annettava kotimyyntiä vastaavasti ennakkotiedot palvelusta, peruuttamisohje ja -lomake sekä vahvistus tehdystä sopimuksesta. Myös etämyynnissä kuluttajalla on oikeus peruuttaa sopimus 14 päivän kuluessa vahvistusilmoituksen saamisesta.

3.6 Toimeksiantajan suorittama toimeksiantosopimuksen irtisanominen

Toimeksiantajan irtisanomisoikeus voi perustua toimeksiantosopimuksen ehtoon tai lain tarkoittamaan olosuhteiden muutokseen.

Toimeksiantajan suorittaman irtisanomisen muodolle ei ole asetettu mitään vaatimuksia. Toimeksiantaja voi irtisanoa sopimuksen esimerkiksi sähköpostilla tai jopa suullisesti. Jos irtisanomisen toimittamisesta tulee erimielisyys, on toimeksiantajan kyettävä osoittamaan irtisanomisen tapahtuneen. Suositeltavaa on siis aina, että irtisanomisessa käytetään kirjallista muotoa esimerkiksi sähköpostia.

Kaikissa irtisanomistilanteissa välitysliekeen tulee kirjallisesti ilmoittaa vastaanottaneensa irtisanomisilmoituksen ja samalla ilmoittaa käsityksensä sopimuksen päättymisajankohdasta ja mahdollisista vaatimuksistaan. Välitysliekeen on aina vastattava kirjallisesti myös toimeksiantajan suullisesti tekemään irtisanomisilmoitukseen.

Olosuhteiden muutoksista johtuva irtisanominen

Lain mukaan toimeksiantajalla on tietyissä tilanteissa oikeus irtisanoa voimassa oleva sopimus päättymään välittömästi kesken sopimuskauden riippumatta siitä, mitä sopimuksessa on irtisanomisesta sovittu. Laissa tarkoitettut syyt ovat odottamattomia lähinnä työ- tai perhe-elämään liittyviä olennaisia olosuhteiden muutoksia. Tällaisia ovat muun muassa toimeksiantajan sairastuminen, toimeksiantajan lähiomaisen tai tähän verrattavan läheisen henkilön sairastuminen tai kuolema ja lain tai viranomaisen toimenpide. Toimeksiantajalla on oikeus irtisanoa toimeksiantosopimus myös, jos

toimeksiantosopimus muusta hänestä riippumattomasta syystä muuttuu hänelle suhteettoman epäedulliseksi tai epätarjoituksenmukaiseksi.

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 toiselta 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-, asiakirjojenhankkimis- ja esittelykustannuksista. Varsinaiseen välityspalkkioon ei kuitenkaan ole oikeutta. Tätä poikkeuksellista irtisanomis-oikeutta ei toimeksiantajalla tai toimeksiantajan kuolinpesällä kuitenkaan ole enää sen jälkeen, kun toimeksiantaja on hyväksynyt välitettävästä kohteesta tehdyn ostotarjouksen.

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

3.7 Toimeksiantajan suorittama toimeksiantosopimuksen purkaminen

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 voi olla oikeus virheen johdosta vaatia välityspalkkion ja mahdollisesti sovitun kustannusten korvauksen alentamista, jos virheestä on aiheutunut toimeksiantajalle haittaa.

3.8 Välitysliikkeen oikeus irtisanoa tai purkaa toimeksiantosopimus

Välitysliikkeellä ei ole oikeutta irtisanoa toimeksiantosopimusta, ellei siitä ole sovittu. Välitysliikkeellä voi kuitenkin olla oikeus purkaa toimeksiantosopimus, mikäli toimeksiantaja rikkoo olennaisesti toimeksiantosopimusta. Olennaisesta sopimusrikkomuksesta on kyse esimerkiksi silloin, kun toimeksiantaja perusteettomasti estää esittelyn pitämisen tai antaa vääriä tietoja taikka jättää antamatta tiedossaan olevia toimeksiannon hoitamiseen liittyviä tietoja. Ennen sopimuksen purkamista välitysliikkeen tulee kuitenkin huomauttaa toimeksiantajaa sopimusrikkomuksesta ja sen seurauksesta. Purkamisesta tulee ilmoittaa toimeksiantajalle kirjallisesti. Sopimusrikkomuksesta voi seurata myös vahingonkorvausvelvollisuus. Molemmilla osapuolilla on lisäksi oikeus purkaa toimeksiantosopimus, jos välitystehtävän suorittaminen tulee sopimusosapuolista riippumattomista ulkopuolisista syistä mahdottomaksi.

3.9 Välityspalkkio

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

Välityspalkkion maksaa aina toimeksiantaja.

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

3.10 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. Jakoa harkittaessa voidaan ottaa huomioon kaikki asiasta saatava selvitys tarkastellen sekä toimeksiantosuhteen hoitamista kokonaisuudessaan että kyseisen ostajaehdokkaan osalta tehtyjä suorituksia.

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

Mikäli on näytettävissä, että jälkimmäisen välitysliikkeen kanssa tehty toimeksiantosopimus ei vastaa tosiasioita, vaan sopimuksen tarkoituksena on ollut välttää tai pienentää ensimmäiselle välitysliikkeelle maksettavaa palkkiota, myyjä on lähtökohtaisesti velvollinen korvaamaan ensimmäiselle välitysliikkeelle saamatta jäävän osan sen kanssa alun perin sovitusta palkkiosta.

3.11 Omaan lukuun tehdyt kaupat ja välityspalkkio

Mikäli kauppa tehdään välitysliikkeen omaan tai sen palveluksessa olevan lukuun, kohdetta tulee olla markkinoitu mediassa julkisesti ennen ostotarjouksen tekemistä. Kohteessa tulee lähtökohtaisesti pitää ainakin yksi julkinen esittely, ellei toimeksiantajan kanssa ole toisin sovittu.

Mikäli kauppa tehdään välitysliikkeen omaan tai sen palveluksessa olevan lukuun, välitysliikkeellä ei ole oikeutta välityspalkkioon. Hyvän välitystavan mukaista ei ole sellaisesta järjestelystä sopiminen, että toimeksiantajan vastapuoli maksaa välityspalkkion toimeksiantajan puolesta tai että myyntitoimeksiannossa myyjän saama kauppahinta on välityspalkkion verran pienempi.

Välitysliikkeen palveluksessa oleviin ei rinnasteta heidän lähisukulaisiaan. Sukulaisuus voi kuitenkin olla sellainen välitysliikkeen valvottavana oleva erityinen etu, josta välittäjän on ilmoitettava toimeksiantajalle. Hyvän välitystavan vastaista on, että välitysliikkeen edustaja hoitaa itse osaksikaan omistamansa kohteen välitystehtävää.

3.12 Toimeksiantosopimuksen todellisuus

Toimeksiantosopimuksen on oltava todellinen, jotta toimeksiantaja olisi velvollinen maksamaan välityspalkkion. 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. Toimeksianto ei myöskään ole todellinen, jos välitysliike esimerkiksi vaatii ostajaa tekemään ostotoimeksiantosopimuksen tilanteessa, jossa välitysliikkeellä on myyntitoimeksiantosopimus ostajan toiveita vastaavasta kohteesta. Hyvän välitystavan vastaista onkin esimerkiksi se, että esiteltävänä olevan kohteen näkemisen ehtona on ostotoimeksiantosopimuksen tekeminen esiteltävänä olevasta kohteesta. Hyvän välitystavan vastaista on myös se, että esiteltävän kohteen näkemisen ehtona on myyntitoimeksiantosopimuksen tekeminen kohteesta kiinnostuneen omasta asunnosta.

3.13 Ostotoimeksiantosopimus

Ostotoimeksiantosopimuksesta

Ostotoimeksiantosopimus on laadittava samassa muodossa kuin myyntitoimeksiantosopimus eli kirjallisesti tai sähköisesti siten, ettei sopimusehtoja voida yksipuolisesti muuntaa ja että ne säilyvät toimeksiantajan saatavilla. Toimeksiantosopimuksen muotoa koskevat määräykset koskevat myös ostotoimeksiantosopimuksen jatkamista.

Ostotoimeksiantosopimuksen pitää sisältää toimeksiantajan tiedot, haettavan kohteen tiedot (muun muassa kohteen sijainti ja muut ominaisuudet sekä mahdolliset toimeksiantajan erityistoiveet), kaupan ehtoihin liittyvät tiedot (muun muassa maksuaikataulu ja vapautuminen), välitysliikkeen tehtävät toimeksiantoon liittyen, välitysliikkeen oikeus palkkioon ja kulukorvaukseen eri tilanteissa ja sopimuksen voimassaoloaika. Ostotoimeksiantosopimuksessa on sovittava, annetaanko välitysliikkeen tehtäväksi etsiä toimeksiantajalle ostettavaksi huoneisto/kiinteistö yksinoikeudella vai onko toimeksiantajalla rinnakkaisosto-oikeus. Sopimuksessa on hyvä sopia myös siitä, miten toimeksiantajalle tarjottavia kohteita etsitään.

Ostotoimeksiantosopimusta solmittaessa tulee huomioida koti- ja etämyyntisäännökset. Välitysliikkeen tulee huomioida myös rahanpesulain mukaiset veloitteet koko toimeksiannon hoitamisen ajan (muun muassa asiakkaan tunteminen).

Tiedonantovelvollisuus toimeksiantajalle

Välitysliikkeellä on välityslain 8 §:n perusteella tiedonantovelvollisuus toimeksiantajalle eli ostotoimeksiantosopimustilanteessa ostajalle. Kaikki sellaiset tiedot, jotka voivat vaikuttaa ostotoimeksiantosopimuksen tekemiseen, on annettava ennen sopimuksen tekoa. Tällaisia seikkoja ovat esimerkiksi selvitys varainsiirtoverotuksesta, hintatasosta, markkinatilanteesta sekä arvio kohteen etsintäajasta.

Markkinointi

Kuluttajille suunnattuihin ostoilmoituksiin sovelletaan kuluttajansuojalakia, mutta niihin ei sovelleta asuntomarkkinointiasetusta.

Välitysliike saa harjoittaa ns. ostajat valmiina -markkinointia (esim. ilmaiset ”Ostajat valmiina” tai ”Asiakkaani etsii”), silloin kun markkinoinnin taustalla on todellinen ostotoimeksiantosopimus. Tällöin palkkion maksaa toimeksiantajana oleva ostaja. Kun ostajalta on olemassa ostotoimeksiantosopimus, välitysliike ei saa edellyttää myyjältä myyntitoimeksiannon tekemistä kaupan syntymiseksi tämän ostajan kanssa.

Hyvän välitystavan mukaista ei ole soittaa sellaisille itsemyyjille, jotka ovat kirjanneet ilmoitukseensa kiellon ”Ei välittäjille” tai vastaavan merkinnän. Välitysliike saa tällaisessa tilanteessa kuitenkin olla ilmoittajaan yhteydessä silloin, kun välitysliikkeellä on ostotoimeksiantosopimus ja yhteydenoton tarkoituksena on kysyä tietoja ostajaa varten.

Selonottovelvollisuus

Välitysliikkeellä on ostotoimeksiantosopimustilanteissa yhtäläinen selonottovelvollisuus kuin myyntitoimeksiantosopimustilanteissa. Selonottovelvollisuus pitää sisällään:

- Myyjän haastattelu
- Kohteen katselmus
- Asiakirjojen ja selvitysten hankkiminen

Kun sellainen kohde löytyy, joka saattaa vastata ostotoimeksiannon kriteerejä, välitysliike voi tehdä alustavan katselmuksen kohteeseen yksin tai yhdessä toimeksiantajan kanssa ilman, että kaikki edellä mainitut selonottovelvollisuuden osa-alueet on täytetty.

Välitysliikkeen tulee tehdä selväksi myyjälle, että kohdetta etsitään ostotoimeksiantosopimuksen tehneelle ja että välitysliike antaa kohteen tiedot toimeksiantajalle, mikäli kohde on toimeksiantajaa kiinnostava.

Mikäli kohde vaikuttaa katselmuksen jälkeenkin kiinnostavalta, tulee välitysliikkeen viimeistään tässä vaiheessa hankkia kohteesta samat asiakirjat ja selvitykset kuin myyntitoimeksiantosopimustilanteissa kohdetta selvitettyä (ks. osio 5.5.) eli täyttää kaikki edellä kuvatun selonottovelvollisuuden osa-alueet.

Koska ostajalle tarjottava kohde ei ole välitysliikkeellä myynnissä, ei sen myyntiin sovelleta asuntomarkkinointiasetusta eli kohteesta ei tarvitse laatia asuntomarkkinointiasetuksen mukaista myyntiesitettä. Kohteen selvittämisen jälkeen välitysliikkeen on kuitenkin laadittava toimeksiantajalle myyntiesitettä vastaava seloste tarjottavan kohteen ominaisuuksista.

Mikäli kohteen myyjä on tehnyt mynnistä toimeksiannon välitysliikkeen kanssa, saadaan asiakirjat ja myyntiesite tältä välitysliikkeeltä. Ostajan välitysliikkeen tulee käydä em. asiakirjat ja myyntiesite huolellisesti läpi ja jos sillä on aihetta epäillä niiden tietoja, on sen selvitettävä tieto-jen todenperäisyys (erityinen selonottovelvollisuus).

Ostoneuvotteluvaihe/tiedonantovelvollisuus ostajalle

Välitysliikkeen on kohdetta tarjotessaan annettava ostajalle kaikki ne tiedot, jotka saattavat vaikuttaa kaupasta päättämiseen. Seloste tai myyntiesite kohteesta, kaikki asiakirjat sekä muu selvitys on annettava toimeksiantajalle ennen ostotarjouksen tekemistä ja hänelle on varattava riittävä aika perehtyä niihin.

Tarjousmenettely

Välitysliike laatii ostotarjouksen. Mikäli kohteen myyjä on tehnyt myyntitoimeksiantosopimuksen ja myyjän välitysliike laatii tarjouksen, tulee ostajan välitysliikkeen tarkastaa, että tarjous on ostajan etujen mukainen.

Mikäli myyjä ei ole tehnyt kohteesta myyntitoimeksiantosopimusta, välitysliikkeen tulee huomioida, että se voi välityslain perusteella säilyttää käsirahan ainoastaan myyjän lukuun. Myyjällä ei ole ostajan välitysliikkeen kanssa toimeksiantosopimusta, joten ostajan välitysliike ei voi ottaa käsirahaa myyjän lukuun. Tämän vuoksi tarjoukseen voidaan sisällyttää ainoastaan ehto vakiokorvauksesta. Jos kohteen myyjä on tehnyt myyntitoimeksiantosopimuksen, voi myyjän välitysliike säilyttää käsirahaa myyjän lukuun ja tällöin tarjoukseen voidaan sisällyttää myös käsirahaehto.

Tarjousmenettelyyn soveltuvat samat säännöt kuin myyntitoimeksiantosopimustilanteissa (ks. 8 luku). Jos kohteen myyjällä ei ole kohteesta myyntitoimeksiantosopimusta, ostajan välitysliikkeen velvollisuutena on kertoa sekä toimeksiantajalleen eli ostotarjouksen tekijälle että myyjälle ostotarjoukseen ja sen hyväksymiseen sekä mahdolliseen ehdollisuuteen liittyvistä kysymyksistä ottaen huomioon molempien osapuolten edut. Välitysliikkeen on kerrottava molemmille tarjouksen osapuolille muun muassa vakiokorvauksen mahdollisesta konkretisoitumisesta sekä sen oikeusvaikutuksista.

Kaupanteko

Kohteen myyjä on tehnyt myyntitoimeksiannon kohteen mynnistä välitysliikkeen kanssa

Mikäli kohteen myyjä on tehnyt myyntitoimeksiantosopimuksen toisen välitysliikkeen kanssa, myyjän välitysliike huolehtii kaupantekoon valmistautumiseen liittyvistä toimista (ks. 9.1) sekä kaupantekotilaisuuteen liittyvistä toimista (ks. 9.3). Myyjän välitysliike laatii myös kauppakirjan (ks. 9.2.). Tällöin ostajan välitysliikkeen on tarkastettava kauppakirja ja huomioitava ostajan edut.

Asunto-osakkeen kaupassa ostajan välitysliike ilmoittaa tapahtuneesta luovutuksesta kaupanteon jälkeen asunto-osakeyhtiölle sekä toimittaa yhtiölle tarvittavat asiakirjat osakeluettelomerkinnän tekemistä varten. Jos kaupan kohteena on asunto-osake, joka voidaan yhtiöjärjestyksen mukaan lunastaa, ostajan välitysliikkeen on selostettava ostajalle lunastuksen kulku yleisellä tasolla.

Molempien välitysliikkeiden on maksuehtokaupoissa huolehdittava loppukauppahinnan maksamisesta.

Myyjä myy kohdetta itse

Kun kohteen myyjä ei ole tehnyt myyntitoimeksiantosopimusta kohteen myymiseksi vaan myy kohdetta itse, ostajan välitysliikkeen velvollisuutena on huolehtia kaikista kaupantekoon liittyvistä toimista (ks. 9 luku). Välitysliikkeen tulee huolehtia siitä, että kaupanteossa on kaikki tarvittavat asiakirjat ja tiedot. Välitysliikkeen tulee muutoinkin huolehtia kauppakirjan laatimisesta ja kaupantekotilaisuudesta kuten myyntitoimeksiantosopimustilanteissa.

Ostajan välitysliike ilmoittaa kaupanteon jälkeen tapahtuneesta luovutuksesta asunto-osakeyhtiölle sekä toimittaa yhtiölle tarvittavat asiakirjat osakeluettelomerkinnän tekemistä varten. Osakekaupoissa välitysliike huolehtii myöskin

varainsiirtoveron maksusta ja ilmoituksesta kuten myyntitoimeksiantotilanteissa. Kiinteistön kaupassa välitysliikkeen ei tarvitse huolehtia lainhuudon hakemisesta.

Jos kyseessä on maksuehtokauppa, välitysliikkeen pitää valvoa loppukauppahinnan maksua.

Välityspalkkio

Välitysliikkeellä on aina oltava voimassa oleva ostotoimeksiantosopimus, jotta se olisi oikeutettu välityspalkkioon ostajalta. Välityspalkkion maksaa aina toimeksiantaja.

Ostajan tekemä ostotoimeksiantosopimus ja myyjän tekemä myyntitoimeksiantosopimus voivat joskus kohdata siten, että osapuolet tekevät kaupan keskenään saman välitysliikkeen välityksin. Tällöin välitysliike saa periä osapuolilta vain yhtä välityspalkkiota vastaavan määrän.

Jos kaupan kohteena on asunto-osake, joka voidaan yhtiöjärjestyksen mukaan lunastaa, välitysliikkeen on kerrottava ostajalle ennen ostotarjouksen tekemistä, että välityspalkkion maksuvelvollisuus syntyy, vaikka joku kaupanteon jälkeen lunastaisi kohteen ostajalta itselleen lunastuslausekkeen perusteella.

Jälkipalkkio. Ostotoimeksiantosopimus voi sisältää ehdon välitysliikkeen jälkipalkkio-oikeudesta tilanteessa, jossa kauppasopimus tehdään kuuden kuukauden kuluessa ostotoimeksiantosopimuksen päättymisestä, jos välitysliikkeen toimenpiteet ovat ostotoimeksiantosopimuksen voimassaolon aikana olennaisesti vaikuttaneet sopimuksen syntymiseen. Toimenpiteiden on pitänyt tapahtua ostotoimeksiantosopimuksen voimassaoloaikana.

4. VÄLITYSTEHTÄVÄN HOITAMINEN

4.1 Huolellisuusvelvollisuus

Välityslain 7 §:n mukaan välitysliikkeen on suoritettava välitystehtävä ammattitaitoisesti, huolellisesti ja hyvää välitystapaa noudattaen sekä ottaen huomioon toimeksiantajan ja myös tämän vastapuolen edut. Välitysliikkeen suorituksen tulee myös vastata siitä markkinoinnissa annettuja tietoja. Vaikka toimeksiantaja onkin välitysliikkeen päämies, välitysliikkeen tulee valvoa molempien osapuolten etua. Tämän vuoksi välitysliikkeen on esimerkiksi annettava kohdetta koskevat tiedot objektiivisesti myös toimeksiantajan kannalta epäedullisista seikoista.

Välitysliikkeellä on toimimisvelvollisuus eli sen on ryhdyttävä suorittamaan välitystehtävää välittömästi sopimuksen allekirjoittamisen jälkeen, ellei toimeksiantajan kanssa nimenomaan toisin sovita. Koti- tai etämyyntisäännökset tai toimeksiantajan etu voivat kuitenkin joskus vaatia, että välitystehtävän suorittaminen aloitetaan myöhemmin. Tästä on kuitenkin sovittava toimeksiantajan kanssa erikseen.

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

4.2 Asiakkaan tunteminen

Tuntemisella tarkoitetaan muun muassa asiakkaan tunnistamista ja hänen henkilöllisyytensä todentamista. Välitysliikkeen on aina ennen asiakassuhteen aloittamista tunnistettava asiakkaansa ja todennettava eli tarkastettava hänen henkilöllisyytensä hyväksytystä henkilöllisyystodistuksesta (suomalainen ajokortti, poliisiviranomaisen antama henkilökortti, passi, kuvallinen Kela-kortti, muukalaispassi tai pakolaisen matkustusasiakirja). Oikeushenkilön (yhteisö tai säätiö) henkilöllisyys on todennettava luotettavalla asiakirjalla, joita ovat muun muassa kaupparekisteriote sekä vastaava ote julkisesta rekisteristä. Välitysliikkeen on tarvittaessa tunnistettava myös tosiasiallinen edunsaaja ja todennettava hänen henkilöllisyytensä. Välitysliikkeen asiakkaana pidetään toimeksiantajan lisäksi toimeksiantajan vastapuolta. Välitysliikkeen on myös selvitettävä, onko asiakas poliittisesti vaikutusvaltainen henkilö.

Välitysliikkeen on myös seurattava asiakassuhdetta sekä säilytettävä tuntemistiedot luotettavasti. Suoritettavien tuntemistoimien laajuus ja perusteellisuus määritellään riskiperusteisen arvioinnin perusteella.

Lisätietoja tuntemisesta löytyy kohdassa 1.4 mainituista AVI:n ja KVKL:n ohjeista.

4.3 Tiedonantovelvollisuus toimeksiantajalle

4.3.1 Yleistä tiedonantovelvollisuudesta toimeksiantajalle

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

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

4.3.2 Hinta-arvio

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

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

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

Hinnoista käytetään seuraavia termejä:

Asunto-osakkeen osalta

- myyntihintapyynnöllä tarkoitetaan kohteen hintapyyntöä, joka sisältää rahassa maksettavan kauppahinnan, mutta ei mahdollista kohteeseen kohdistuvaa lainaosuutta.
- velattomalla hintapyynnöllä tarkoitetaan kohteen hintapyyntöä, joka sisältää sekä rahassa maksettavan kauppahinnan että mahdollisen kohteeseen kohdistuvan lainaosuuden.
- kauppahinnalla tarkoitetaan toteutuvaa rahassa maksettavaa kauppahintaa, joka ei sisällä kohteeseen mahdollisesti kohdistuvaa lainaosuutta.
- velattomalla kauppahinnalla tarkoitetaan toteutuvaa kokonaiskauppahintaa, joka sisältää sekä rahassa maksettavan kauppahinnan että kohteeseen mahdollisesti kohdistuvan lainaosuuden

Kiinteistön ja vuokraoikeuden rakennuksineen osalta

- myyntihintapyynnöllä tarkoitetaan kohteen hintapyyntöä.
- kauppahinnalla tarkoitetaan toteutuvaa kauppahintaa.

4.3.3 Arvioitu myyntiaika

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

4.3.4 Veroseuraamukset

Välitysliikkeen on kiinnitettävä toimeksiantajan huomiota mahdolliseen kaupan kohteen myynnistä aiheutuvaan luovutusvoittoverotukseen. Kaupan kohteen myynnistä aiheutuvat luovutusvoittoveroseuraamukset voivat olla merkittävästi erilaisia riippuen siitä, tehdäänkö kauppa heti vai lykätäänkö myyntiä johonkin myöhäisempään ajankohtaan. Verotuksellisesti järkevä myynti voi edellyttää myös muiden oikeustoimien (esim. osituksen tai perinnönjaon) tekemistä. Tällöin asiakasta on kehoitettava kääntymään asiantuntijan puoleen.

Useimmiten esille tulee kysymys omana tai perheen vakituksena kotina käytetyn asunnon luovutusvoiton verovapaudesta. Jos verovelvollinen myy sellaisen asunnon, jota hän tai hänen perheensä on omistusaikanaan käyttänyt yhtäjaksoisesti vähintään kahden vuoden ajan asuntonaan, ei sen myynnistä saatu voitto ole veronalaista tuloa.

Välitysliikkeen tulee kiinnittää erityistä huomiota ainakin seuraaviin seikkoihin ja niiden merkitykseen (luettelo ei ole tyhjentävä):

- toimeksiantajana on kuolinpesä
- leski omistaa kohteen yksin
- vainaja on omistanut kohteen yksin
- aviopuolisot tai rekisteröidyn parisuhteen osapuolet ovat omistaneet kohteen yhdessä
- milloin kunkin myyjän omistusaika on alkanut ja milloin se on päättynyt
- milloin kunkin myyjän asumisaika on alkanut ja milloin se on päättynyt
- kuinka suuri osuus asunnosta on ollut vakituksessa asumiskäytössä
- jos myytävä asunto on saatu lahjaksi, milloin lahjoitus on tehty

Välitysliikkeen edustajan on tunnettava perusasiat luovutusvoittoverotuksesta ja siihen liittyvästä ratkaisukäytännöstä. Välitysliikkeen edustaja ei kuitenkaan ole verotuksen erityisasiantuntija, joten tällaista asiantuntemusta edellyttävässä tilanteessa välitysliikkeen on syytä pidättäytyä kokonaan neuvon antamisesta ja ohjata asiakas selvittämään asia Verohallinnon kanssa. Sama koskee tilannetta, jossa välitysliike ei ole saanut toimeksiantajalta riittäviä verotukseen liittyviä tietoja verotusta koskevien neuvojen antamiseksi. Tällöin toimeksiantosopimukseen tulee merkitä, että toimeksiantajaa on kehoitettu kääntymään verottajan puoleen ja tämän kehotuksen syy.

4.3.5 Mahdolliset muut toimeksiantajalle kerrottavat seikat

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

4.3.6 Stailaus

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

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

4.4 Oikea myyjä ja toimeksiantaja

Välitysliikkeen on ennen kohteen markkinoinnin aloittamista selvitettävä toimeksiantajan oikeus myydä kohde. Välitysliikkeen tulee samassa yhteydessä hankkia tarvittavat tiedot selonottovelvollisuutensa perusteella kaupan kohteesta

ja myyjistä. Toimeksiantosopimuksessa on lukuisia kysymyksiä, jotka tähtäävät kohteen oikean omistajan selvittämiseen. Kaikkien omistajien/myyjien on allekirjoitettava toimeksiantosopimus joko itse tai valtuuttamansa henkilön välityksin. Valtuutusta käytettäessä välityслиikkeen on aina saatava asianmukainen valtakirja.

4.4.1 Puolison suostumus

Mikäli kaupan kohteena on puolisoiden yhteisenä kotina käytetty tai pääasiallisesti yhteisenä kotina käytettäväksi tarkoitettu kohde, tarvitaan kauppaan myös ei-omistavan puolison suostumus. Puolison suostumuksen tarve ei kuitenkaan ole kaikissa tapauksissa täysin yksiselitteinen, minkä johdosta välityслиikkeen tulee kiinteistön kaupassa ja vuokraoikeuden kaupassa rakennuksineen tarkistaa maanmittauslaitokselta (kirjaamismenettelyn käsikirja), edellytetäänkö ei-omistavan puolison suostumusta kyseisessä tapauksessa. Mikäli yksiselitteistä vastausta ei saada todisteellisesti, puolison suostumus tulee hankkia. Puolison suostumuksen tarve on syytä ottaa esiin jo toimeksiantosopimusta tehtäessä.

Asunto-osakkeen kaupassa suostumus voidaan antaa vapaamuotoisesti. Suositeltavaa kuitenkin on, että suostumus otetaan aina kirjallisesti. Kiinteistön kaupassa ja vuokraoikeuden kaupassa rakennuksineen suostumuksen tulee olla kirjallinen, päivätty, allekirjoitettu ja kahden esteettömän henkilön oikeaksi todistama tai se tulee olla annettu Maanmittauslaitoksen kiinteistökaupan verkkopalvelussa. Jos suostumus annetaan kiinteistön kauppakirjassa, todistajaksi riittää kaupanvahvistaja yksin.

Puolisoiden yhteisenä kotina käytetyn asunto-osakkeen ja kiinteän omaisuuden myyntiin tarvitaan toisen puolison suostumus. Suostumus tarvitaan kunnes ositus on lainvoimaisesti toimitettu riippumatta siitä, onko omaisuus avio-oikeuden alaista tai siitä vapaata.

Mikäli avioero on tullut vireille ennen 1.1.1988, puoliso voi myydä avio-oikeuden alaisen asunto-osakkeen ilman suostumuksia. Sen sijaan kaikkiin avio-oikeuden alaisiin kiinteistön kauppoihin tarvitaan puolison suostumus, ellei ositusta ole lainvoimaisesti toimitettu.

Aviopuolisoihin rinnastetaan myös rekisteröidyssä parisuhteessa olevat. Avopuolison suostumusta ei tarvita riippumatta siitä, sovelletaanko puolisoihin lakia avopuolisoiden yhteistalouden purkamisesta.

4.4.2 Kuolinpesä myyjänä

Jos myyjänä on jakamaton kuolinpesä, on perittävästä hankittava perukirja ja katkeamaton sukuselvitys 15 ikävuodesta kuolinhetkeen asti (myös kuolleista osakkaista) sekä perillisistä virkatodistukset. Tarkoituksena on selvittää kaikki lapset. Perukirjan sisältöä ei saa peittää. Jos kuolinpesän osakas on kuollut, tulee myös kuolleesta osakkaasta hankkia perukirja ja sukuselvitys. Kohteen myyntiä ei ole syytä aloittaa ennen perunkirjoituksen toimittamista. Mikäli vainajan virkatodistuksesta ilmenee, että aviopuoliset ovat olleet eri rekisterissä avioliiton aikana, tulee puolisoistakin hankkia sukuselvitys.

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

Kuolinpesän ollessa toimeksiantajana voi lisäksi olla tarpeen saada laajemminkin asiaa selvittäviä asiakirjoja, kuten testamentti ja avioehtosopimus sekä mahdollinen osituskirja. Testamentin ja osituskirjan lainvoimaisuus tulee tarkistaa käräjäoikeudesta, mikäli kaikki osakkaat eivät ole sitoutuneet olemaan moittimatta testamenttia tai osituskirjaa.

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

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

4.4.3 Edunvalvonta

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

4.4.4 Edunvalvontavaltuutus

Välitysliikkeen on selvitettävä maistraatin vahvistaman edunvalvontavaltuutuksen olemassaolo siinä tapauksessa, että välitysliikkeelle esitetään edunvalvontavaltakirja. Edunvalvontavaltuutuksen avulla henkilö voi järjestää asioidensa hoidon sen varalta, että hän tulee myöhemmin esimerkiksi sairauden takia kykenemättömäksi huolehtimaan asioistaan. Valtuutus tulee voimaan vasta kun maistraatti on sen vahvistanut. Valtuutuksen sisältö pitää aina tarkistaa huolellisesti. Kiinteistökaupassa valtuutuksessa tulee olla nimenomainen valtuutus kiinteän omaisuuden myymiseen.

4.4.5 Myyjän mahdollinen oikeustoimikelvottomuus

Välitysliikkeen tulee tarvittaessa selvittää myyjän oikeustoimikelpoisuus maistraatista tai virkatodistuksesta. Vaikka henkilö ei ole edunvalvonnassa, hän saattaa kuitenkin olla tosiasiallisesti kykenemätön pätevästi päättämään oikeustoimesta esimerkiksi dementian taikka humalatilan vuoksi. Jos välitysliikkeellä on aihetta epäillä myyjän ymmärrystä, välitysliikkeen on soveliaalla ja riittävällä tavalla selvitettävä myyjän ymmärrys.

4.4.6 Yritys tai yhdistys

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

4.5 Kohteen avainten säilytys

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

5. KOHTEN SELVITTÄMINEN / VÄLITYSLIIKKEEN SELONOTTOVELVOLLISUUS

5.1 Yleistä selonottovelvollisuudesta

Välitysliikkeen selonottovelvollisuudesta säädetään välityslaisissa. Välitysliikkeen selonottovelvollisuudesta voidaan puhua kahdessa eri merkityksessä, yleisenä selonottovelvollisuutena ja erityisenä selonottovelvollisuutena. Yleiseen selonottovelvollisuuteen kuuluu se, että välitysliikkeen on aina selvitettävä ja hankittava tietyt vähimmäistiedot kohteesta. Nämä tiedot käyvät ilmi lähinnä välityslaista, asuntomarkkinointiasetuksesta ja hyvästä välitystavasta. Näistä seikoista enemmän jäljempänä.

Toisaalta selonottovelvollisuus tarkoittaa sitä, että vaikka välitysliike on saanut nämä edellä mainitut tiedot esimerkiksi toimeksiantajalta, niin jos sillä on aihetta epäillä näitä tietoja, on sen selvitettävä näiden annettujen tietojen todenperäisyys (erityinen selonottovelvollisuus).

5.2 Selonottovelvollisuus käytännössä

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

5.3 Toimeksiantajan haastattelu - selostusliite

Toimeksiantosopimuksen sisällölle ei laissa aseteta kovin laajoja vaatimuksia. Toimeksiantosopimuksessa tai sen liitteenä pitää kuitenkin hyvän välitystavan mukaan olla toimeksiantajan antama selvitys kohteen ominaisuuksista. Tämä selvitys on yleensä joko itse sopimuslomakkeessa tai sen osana olevassa liitteessä ns. selostusliitteessä. Alalla käytetään yleisesti sisällöltään kuluttaja-asiamiehen hyväksymiä selostusliitteitä. Selostusliite on osa toimeksiantosopimusta. Selostusliitteen huolellinen täyttäminen toimeksiantajan kanssa on ensimmäinen osa välityслиikkeen selonottovelvollisuuden täyttämistä.

Toimeksiantajan pitää vahvistaa antamansa tiedot. Vahvistaminen voi tapahtua eri tavoilla, mutta välityслиikkeen tulee kyetä osoittamaan vahvistuksen tapahtuneen. Toimeksiantosopimus voi olla voimassa, vaikka selostusliitettä ei ole vielä täytetty, mutta kohteen markkinointia ei saa aloittaa ennen selostusliitteen asianmukaista täyttämistä.

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

Välityслиikkeen tulee aina selvittää toimeksiantajalle, minkälaisista kaupan kohteeseen liittyvistä seikoista hänen tulee kertoa toimeksiantosopimusta tehtäessä. Lisäksi toimeksiantajalle tulee selvittää tietojen antamisen merkitys. Välityслиikkeen tulee esimerkiksi kertoa myyjälle mitä tarpeistolla tarkoitetaan.

Välityслиikkeen 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 välityслиikkeen tulee myös mahdollisuuksien mukaan selvittää, onko asuntoyhtiölle ilmoitettu kosteus- tai muista vaurioista ja korjauksista sekä milloin, missä laajuudessa ja kuka on suorittanut korjaukset.

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

5.4 Katselmus

Välityслиikkeen on aina tutustuttava myytävään kohteeseen eli suoritettava katselmus. Asunto-osakkeiden osalta tämä tarkoittaa huoneiston kaikkiin tiloihin tutustumista. Välityслиikkeen on tutustuttava myös osakkaan välittömässä hallinnassa oleviin tiloihin esimerkiksi mahdollisiin kellarissa tai ullakolla sijaitseviin tiloihin. Myös yhteisiin tiloihin pitää pyrkiä tutustumaan.

Kiinteistön osalta on käytävä läpi kiinteistön alue ja kaikki rakennukset. Rakennuksissa on tutustuttava kaikkiin niihin tiloihin, joihin on esteetön pääsy. Välityслиikkeen tulee selvittää kiinteistön rajojen sijainti mahdollisuuksien mukaan. Mikäli jotain rajapyykkiä ei löydy, asiasta on kerrottava selkeästi ostajalle. Tällaisessa tilanteessa välityслиikkeen tulee kertoa ostajalle, että tilanne on selvitettävissä viranomaisten toimesta tehtävällä rajankäynnillä ja siitä aiheutuvien kustannusten jaosta on sovittava erikseen. Välityслиikkeen ei tarvitse suorittaa mittauksia tai purkaa rakenteita. Välityслиikkeen ei myöskään tarvitse siirtää huonekaluja, ellei tähän ole jotain erityistä syytä. Oikeuskäytännössä on katsottu, että välityслиikkeellä ei ole velvollisuutta tarkastaa esimerkiksi kodinkoneiden toimivuutta.

Välityслиikkeen on myös tarvittaessa kerrottava toimeksiantajalle mahdollisuudesta teettää kohteessa pinta-alamittaus taikka kosteusmittaus tai kuntotarkastus ennen myynnin aloittamista.

5.5 Asiakirjojen ja selvitysten hankkiminen

Lainsäädäntö ei määrittele, mitä asiakirjoja välityслиikkeen on selonottovelvollisuutensa perusteella hankittava. Asuntomarkkinointiasetus määrittää esittelytilanteessa tarvittavat asiakirjat ja välityslaki kertoo, mitä asiakirjoja ostajalle on ostoneuvotteluvaiheessa asuntomarkkinointiasetuksessa lueteltujen asiakirjojen lisäksi esitettävä. Näiden säännösten ja hyvän välitystavan perusteella on muotoutunut käytäntö, jonka mukaan välityслиikkeen on hankittava jäljempänä luetellut asiakirjat. Hankittuihin asiakirjoihin on tutustuttava siinä määrin, että tarvittavat tiedot saadaan selville. Ellei jotakin asiakirjaa saada tai se saadaan puutteellisena, tulee tästä kertoa toimeksiantajalle ja myös ostajaehdokkaalle.

5.5.1 Asunto-osakkeen asiakirjat ja selvitykset

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

5.5.1.1 Isännöitsijäntodistus

Isännöitsijäntodistus hankitaan ensinnäkin sen vuoksi, että sen avulla voidaan selvittää myytävien osakkeiden omistusoikeus (ks. edellä omistusoikeuden selvittäminen). Isännöitsijäntodistus hankitaan myös sen takia, että siitä selviää lähes kaikki keskeiset ostajaehdokkaille asuntojen markkinoinnissa kerrottavat tiedot ja myös asunto-osakkeita rasittava osuus yhtiön lainoista sekä mahdolliset maksamattomat yhtiövastikkeet tai käyttömaksut.

Välitysliikkeen on hankittava aina toimeksiantosopimuksen tekemisen jälkeen uusi/tuore isännöitsijäntodistus. Uudella/tuoreella tarkoitetaan tässä tapauksessa joko toimeksiantosopimuksen jälkeen tilattua todistusta tai muutama päivä ennen toimeksiantosopimuksen tekemistä annettua todistusta. Tämän jälkeen isännöitsijäntodistus saa olla toimeksiantoa suoritettaessa enintään 3 kuukautta vanha. Välitysliikkeen on kuitenkin aina pyrittävä hankkimaan kaupantekopäivälle uusi isännöitsijäntodistus tai muuten tarkistettava luotettavasti isännöitsijäntodistuksessa olevien tietojen ajantasaisuus.

Isännöitsijäntodistuksen tulee olla osakehuoneistojen pinta-alan mittaustavasta ja isännöitsijäntodistuksesta annetun asetuksen ja voimassaolevan KH-kortin mukainen. Mikäli tällaista isännöitsijäntodistusta ei saada, tulee välitysliikkeen kertoa asiasta ja sen merkityksestä sekä toimeksiantajalle että ostajalle.

Välitysliike saa lähtökohtaisesti luottaa isännöitsijäntodistuksessa oleviin tietoihin. Mikäli välitysliike on saanut riskitietoa taikka jos sillä on erityistä aihetta epäillä saatuja tietoja, välitysliikkeen on muiden yhtiötä koskevien asiakirjojen hankkimisen lisäksi oltava yhteydessä isännöitsijään ja tiedusteltava tältä taloyhtiön tilanteesta.

5.5.1.2 Energiatodistus

Energiatodistus vaaditaan rakennukselle eli taloyhtiö rakennuksen hallinnoijana vastaa energiatodistuksen hankinnasta esimerkiksi osakkaiden puolesta. Välitysliike saa energiatodistuksen isännöitsijäntodistuksen liitteenä. Jos taloyhtiöstä vaaditaan lain mukaan energiatodistus, mutta välitysliike ei sitä saa, on välitysliikkeen kehoitettava myyjää hankkimaan todistus. Ellei todistusta kuitenkaan saada, välitysliikkeen on kerrottava asian merkityksestä kaupan osapuolille.

Lisätietoja energiatodistuksesta löytyy osoitteista www.ym.fi ja www.motiva.fi/energiatodistus

5.5.1.3 Yhtiöjärjestys

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

5.5.1.4 Viimeinen tilinpäätös (tuloslaskelma, tase ja toimintakertomus)

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

5.5.1.5 Talousarvio

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

5.5.1.6 Pohjapiirros

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

5.5.1.7 PTS tai vastaava kuntoa koskeva selvitys

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

5.5.1.8 Muut sopimukset

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

5.5.1.9 Kaavoitustiedot

Välitysliikkeen tulee lähtökohtaisesti aina selvittää asuntoa koskevan alueen kaavoitustilanne. Mikäli alueella on vahvistettu asemakaava eikä kaavamuutoksia ole vireillä, riittää valmiiksi rakennetuilla alueilla pelkkä tieto kaavasta sekä kaavoitusviranomaisesta. Jos kyse on osittain rakentamattomasta alueesta, välitysliikkeen tulee antaa tieto kaavan vaikutuksista ja hankkia kaavaote sekä selvittää niiden merkitys kaupan osapuolille. Välitysliikkeen tulee myös kertoa vireillä olevasta kaavamuutoksesta, voimassaolevan kaavan vastaisesta rakennuskannasta sekä käyttämättömästä rakennusoikeudesta (mikäli tämä pystytään toteamaan), mikäli edellä mainituilla tiedoilla olisi vaikutusta ostopäätöksen kannalta. Myös kaavasta ilmenevät käyttörajoitteet kuten lentomelualue tulee selvittää.

5.5.1.10 Selvitys osakkeiden mahdollisesta panttauksesta

Jos osakekirja on pantattu, tulee toimeksiantosopimuksen lisäksi täyttää panttausselvityslomake. Tällöin välitysliikkeen tulee selvittää myös panttivastuiden määrä. Välitysliikkeen on varmistettava myös, millä ehdoilla osakekirja on vapautettavissa panttivastuusta. Jos osakekirja ei ole pantattu, välitysliikkeen tulee varmistua siitä, että osakekirja on toimeksiantajan hallussa ja että hän on kaupanteossa oikeutettu siirtämään osakekirjan.

5.5.1.11 Huoneenvuokrasopimus

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

5.5.1.12 Uudiskohde

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

5.5.1.13 Muut selvitykset

5.5.1.13.1 Pinta-alan selvittäminen

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

Asuintilojen ja muiden tilojen pinta-ala

Asetuksen mukaisia ”asuintilojen” ja ”muiden tilojen” käsitteitä ei ole määritelty lainsäädännössä eikä asuntomarkkinointiasetuksessa. Kyseiset pinta-ala käsitteet on kuitenkin ohjeellisina määritelty joulukuussa 2011 julkaistussa uudistetussa SFS 5139 standardissa, jota julkaistaan mm. RT-korttina 12-11055 ja KH-korttina XO-00494.

Sellaisissa asunto-osakeyhtiöissä, jotka on perustettu 1.1.1992 jälkeen, on yhtiöjärjestykseen merkitty huoneiston pinta-ala tullut mitata SFS 5139 standardin mukaista huoneistoalan laskemismenetelmää käyttäen. Tätä aikaisemmin perustetuissa yhtiöissä ilmoitetut pinta-alat on saatettu mitata jonkin muun standardin tai menetelmän mukaisesti.

Mikäli välitysliike epäilee pinta-alatiedon oikeellisuutta, tulee toimeksiantajaa jo toimeksiantoa tehtäessä kehottaa suorittamaan pinta-alan tarkistusmittaus. Mittaustuloksesta ei kuitenkaan välttämättä ilmene, mitä tiloja asuintiloihin kuuluu.

Asuintilojen pinta-ala kerrostalossa

Standardin SFS 5139 mukaan mitattu huoneistoala vastaa asuintilojen pinta-alaa kerrostalohuoneistoissa.

Asuintilojen pinta-ala rivitaloissa ja muissa pientaloissa

Rivitaloissa ja muissa pientaloissa on syytä tarkistaa, mitä tiloja yhtiöjärjestyksen mukaiseen pinta-alaan on otettu mukaan. SFS 5139 standardin mukaan asuintiloja ovat asumisen toimintoihin RakMK G1:n mukaan tarvittavat tilat. Tällaisia tiloja ovat ensinnäkin varsinaiset asuinhuoneet. Varsinaisia asuinhuoneita ovat sellaiset tilat, jotka ovat rakennusosaa koskevassa rakennuslupapiirustuksessa merkitty asuinhuoneeksi, keittiöksi, keittokomeroksi, keittotilaksi tai ruokailutilaksi.

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

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

Pinta-alatiedot esitteessä

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

”Asuintilat 90 m², joihin on luettu 3 asuinhuonetta, keittiö, wc ja kylpyhuone varsinaisessa asuinkerroksessa sekä kellarikerroksen sauna ja pesuhuone. Muut tilat 35 m², joihin on luettu kellarikerroksessa askarteluhuone ja takkahuone sekä yläkerran käyttöullakko.”

Jollei huoneiston pinta-alasta ole varmuutta, tulee esitteeseen selkeästi kirjata pinta-alatietoa koskeva epävarmuus, joka voi olla esimerkiksi seuraavanlainen:

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

5.5.1.13.2 Tehdyt muutostyöt

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

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

Mikäli välityслиike ei yrityksistään huolimatta saa em. selvityksiä, asiasta ja sen merkityksestä on kerrottava sekä toimeksiantajalle että ostajalle. Mikäli asianmukaiset luvat muutostöille on saatu, välityслиikkeen on kuitenkin kerrottava ostajalle, ettei yhtiö siitä huolimatta välttämättä vastaa osakkaan muutosten kunnossapidosta tai ennallistamisesta.

5.5.1.13.3 Pienet asunto-osakeyhtiöt

Pienellä asunto-osakeyhtiöllä tarkoitetaan tässä yhteydessä asunto-osakeyhtiötä (tai keskinäistä kiinteistöosakeyhtiötä), jossa on enintään neljä huoneistoa. Pienissä asunto-osakeyhtiöissä välityслиikkeen tulee hankkia edellä mainittujen asiakirjojen lisäksi yhtiön omistamasta kiinteistöstä lainhuutodistus, rasiustodistus ja kiinteistörekisteriote sekä selvittää kenen hallussa panttikirjat ovat. Välityслиikkeen on kiinnitettävä huomiota pienten asunto-osakeyhtiöiden osalta maapohjan hallintaperusteeseen. Jos yhtiö ei omista maapohjaa, yhtiöllä tulee olla riittävän pitkä vuokraoikeus maahan ja se tulee olla kirjattu kiinteistöön parhaalle etusijalle.

Jos yhtiön rakennuksessa on tehty muutostöitä, välityслиikkeen tulee selvittää niiden luvanvaraisuus (onko tarvittavat luvat haettu ja saatu, onko muutokset hyväksytyt lopputarkastuksessa). Tällaisten yhtiöiden osalta rakentamisen ajankohdan selvittämisessä on toimittava samalla tavalla kuin kiinteistöjen osalta (ks. kohta 5.5.2.8). Myös yhtiön taloudellinen tilanne on selvitettävä. Jos tilinpäätösasiakirjoja ei ole saatavissa, välityслиikkeen tulee kehottaa toimeksiantajaa hoitamaan asia kuntoon sekä kertoa hoitamatta jättämisestä aiheutuvista riskeistä.

Välityслиikkeen on myös kiinnitettävä erityistä huomiota siihen, onko hallinta-alueet määritelty yhtiöjärjestyksessä ja mitä kunnossapitovastuun jakautumisesta on yhtiöjärjestyksessä määrätty sekä miten äänivalta jakautuu osakkaiden kesken.

5.5.1.13.4 Kohde on ryhmärakennutettu

Välityслиikkeen tulee selvittää, onko kyse niin sanotusta grynderirakennuttamisesta vai ryhmärakennuttamisesta. Jos kyse on ryhmärakennuttamisesta, pitää selvittää onko rakentaminen tapahtunut ryhmärakennuttamislain voimaantulon jälkeen vai sitä ennen. Ryhmärakennuttamishankkeissa ei ole asuntokauppalain mukaista perustajaosakasta ja tästä syystä on selvitettävä vakuuksiin liittyvät seikat. Rakentajan vastuu perustuu korostetusti vain urakkasopimukseen. Rakennuttajan vastuuta ei käytännössä ole. Tällöin täytyy kiinnittää erityistä huomiota myös asunto-osakeyhtiön kunnossapitovastuuseen liittyviin kysymyksiin.

5.5.2 Kiinteistön asiakirjat ja selvitykset

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

5.5.2.1 Lainhuutotodistus tai mahdollinen muu selvitys myyjän omistusoikeudesta

Välitysliikkeen on toimeksiantoa aloitettaessa hankittava aina uusi/tuore lainhuutotodistus. Uudella/tuoreella tarkoitetaan tässä tapauksessa joko toimeksiantosopimuksen jälkeen tilattua todistusta tai muutama päivä ennen toimeksiantosopimuksen tekemistä annettua todistusta. Tämän jälkeen lainhuutotodistus saa hyvän välitystavan mukaan toimeksiantoa suoritettaessa olla enintään 3 kuukautta vanha. Välitysliikkeen tulee lisäksi hankkia uusi lainhuutotodistus kaupantekopäivälle. Mikäli toimeksiantajan omistusoikeus ei ilmene lainhuutotodistuksesta, välitysliikkeen tulee hankkia selvitys myyjän omistusoikeudesta.

5.5.2.2 Kiinteistörekisteriote

Välitysliikkeen on toimeksiantoa aloitettaessa hankittava aina uusi kiinteistörekisteriote. Tämän jälkeen kiinteistörekisteriote saa hyvän välitystavan mukaan olla toimeksiantoa suoritettaessa enintään 3 kuukautta vanha. Välitysliikkeen tulee lisäksi hankkia uusi kiinteistörekisteriote kaupantekopäivälle.

Kiinteistörekisteriotteesta tulee kiinnittää huomiota kiinteistöön kohdistuviin rasitteisiin ja kiinteistön hyväksi perustettuihin oikeuksiin. Mikäli otteesta ilmenevät tiedot ovat ristiriidassa toimeksiantajalta saatujen tietojen tai asiakirjoista saadun selvityksen kanssa, tulee välitysliikkeen ottaa yhteyttä rekisterinpitäjään ja pyrkiä selvittämään asia.

Välitysliike saa lähtökohtaisesti luottaa kiinteistörekisteriotteesta ilmeneviin tietoihin. Kiinteistörekisteriotteesta ei kuitenkaan välttämättä ilmene kaikki kiinteistöön kohdistuvat rasitteet. Jos toimeksiantajalta saatujen tietojen perusteella tällaista ilmenee, tulee välitysliikkeen hankkia myös niistä selvitys. Ellei välitysliike saa selvitystä, tulee asian merkityksestä kertoa ostajalle.

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

5.5.2.3 Rasitustodistus

Välitysliikkeen on toimeksiantoa aloitettaessa hankittava aina uusi rasitustodistus. Tämän jälkeen rasitustodistus saa hyvän välitystavan mukaan olla toimeksiantoa suoritettaessa enintään 3 kuukautta vanha. Välitysliikkeen tulee hankkia uusi rasitustodistus kaupantekopäivälle.

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

5.5.2.4 Muut rasitukset ja rasitteet

Välitysliikkeen tulee pyytää toimeksiantajalta selvitys sellaisista kiinteistöön kohdistuvista rasituksista ja rasitteista, jotka eivät ilmene rasitustodistuksesta tai kiinteistörekisteriotteesta. Tällaisten oikeuksien tai rajoitusten olemassaolo selviää yleensä toimeksiantajalta tai katselmuksessa. Mikäli tällaisia on, niiden peruste on selvitettävä.

5.5.2.5 Kartta, josta käy ilmi kohteen sijainti ja alueen rajat

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

5.5.2.6 Johtokartta

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

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

5.5.2.7 Pohjapiirros (asumiskäyttöön tarkoitettu rakennuksesta)

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

5.5.2.8 Kaavaote, kaavamääräykset, kunnan rakennusjärjestys

Välitysliikkeen tulee hankkia asemakaava-alueilla kaavaote määräyksineen. Jos myytävä kiinteistö sijaitsee alueella, jossa on sitova tonttijako eikä sitä ole merkitty tonttina kiinteistörekisteriin, välitysliikkeen on selvitettävä asian merkitys kaupan osapuolille. Välitysliikkeen on varmistettava, että kiinteistön tonttijaon mukainen raja kulkee samassa kohdassa kuin mihin raja on hankitussa kartassa merkitty. Välitysliikkeen on kiinnitettävä huomiota kiinteistöllä käytännössä muodostuneisiin rajoihin (esimerkiksi aidat).

Välitysliikkeen on selvitettävä asemakaava-alueella sijaitsevan kiinteistön osalta mahdollinen katualueen lunastus / lunastusvaraus sekä sen mahdollinen vaikutus rajoihin, rakentamiseen sekä jäljellä olevan rakennusoikeuden määrään. Jos toimeksiannon kohteena on asemakaava-alueen ulkopuolella sijaitseva kiinteistö, tulee välitysliikkeen hankkia yleiskaava- taikka maakuntakaavaote määräyksineen. Myös kaavasta ilmenevät käyttörajoitteet kuten lentomelualue tulee selvittää. Välitysliikkeen on hankittava viimeisin kaavoituskatsaus ja tutustuttava siihen huolellisesti.

5.5.2.9 Rakennuslupa-asiakirjat

Välitysliikkeen tulee pyytää toimeksiantajalta rakennuslupa-asiakirjat, käyttöönottotarkastuspöytäkirja (eli osittainen lopputarkastuspöytäkirja) sekä lopputarkastuspöytäkirja. Mikäli välitysliike ei saa niitä toimeksiantajalta, välitysliikkeen tulee hankkia ne rakennusvalvontaviranomaisilta. Mikäli niitä ei ole saatavissa kunnan viranomaisiltakaan, tulee asiasta ja sen merkityksestä kertoa kaupan osapuolille. Rakennuslupa-asiakirjoista tulee tarkistaa, että kaikilla rakennuksilla ja niihin myöhemmin tehdyillä muutostöillä on tarvittavat luvat ja, että rakennusten markkinoinnissa ilmoitettavat käyttötarkoitukset vastaavat rakennuslupa-asiakirjoissa määritellyjä käyttötarkoituksia.

5.5.2.10 Energiatodistus, jos se vaaditaan

Energiatodistus tarvitaan vakituiseen asumiseen tarkoitettuja asuinkiinteistöjä myytäessä. Energiatodistusta ei vaadita muun muassa alle 50 neliömetrin suuristen asuinrakennusten osalta tai sellaisten loma-asumiseen tarkoitettujen rakennusten osalta, joita ei käytetä majoituselinkeinon harjoittamiseen.

Jos kohteesta vaaditaan energiatodistus, välitysliikkeen tulee pyytää energiatodistus toimeksiantajalta. Mikäli kohteesta ei ole laadittu energiatodistusta, välitysliikkeen tulee kehottaa toimeksiantajaa hankkimaan sellainen. Mikäli toimeksiantaja ei hanki todistusta kehotuksesta huolimatta, tulee välitysliikkeen kertoa, että rakennuksenomistaja voidaan viranomaisen toimesta velvoittaa sellainen jälkikäteen hankkimaan. Todistuksen puuttumisesta tulee ilmoittaa myynti-ilmoituksessa, esitteessä ja kauppakirjassa.

Lisätietoja energiatodistuksesta löytyy osoitteista www.ym.fi ja www.motiva.fi/energiatodistus.

5.5.2.11 Öljysäiliön tarkastuspöytäkirja

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

5.5.2.12 Vesihuoltojärjestelmää koskevat mahdolliset selvitykset

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

Välitysliikkeen tulee kysyä toimeksiantajalta kaivoveden riittävydestä, laadusta ja kaivon sijainnista sekä varmistettava, että se sijaitsee myytävän kiinteistön alueella. Mikäli kaivo ei sijaitse myytävän kiinteistön alueella, on asiasta ja sen merkityksestä kerrottava samoin kuin se, mihin kaivon käyttöoikeus perustuu.

5.5.2.13 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 ympäristönsuojelulain ja ns. hajajätevesiasetuksen vaatimista toimenpiteistä ja asiakirjojen merkityksestä. Välitysliikkeen tulee ottaa huomioon myös mahdolliset ikäperusteiset poikkeamat. Välitysliikkeen on tarkistettava saostuskaivon ja imeytyskentän sijainti sekä se, että ne sijaitsevat myytävän kiinteistön alueella.

5.5.2.14 Mahdollinen hallinnanjakosopimus

Mikäli kaupan kohteena on määräosa, välitysliikkeen tulee tarkistaa toimeksiantajalta ja rasiustodistuksesta, ovatko kiinteistön yhteisomistajat tehneet keskinäisen sopimuksen kiinteistön hallinnan jakamisesta. Mikäli kohteesta on tehty hallinnanjakosopimus, tulee välitysliikkeen hankkia se ja tutustua siihen. Välitysliikkeen tulee kertoa sopimuksesta, sen merkityksestä sekä sen kirjaamisesta kaupan osapuolille.

5.5.2.15 Liittymäsopimukset

Sähkö-, vesi- ja viemäri liittymien sekä kaukolämpösopimuksen osalta on toimeksiantajalta kysyttävä sopimuksista ja niiden siirrettävyydestä. Myös sähköliittymän kapasiteetti on selvitettävä. Keskeistä on se, mitä liittymiä kiinteistöllä on ja onko liittymämaksut maksettu. Välitysliikkeen tulee myös selvittää, onko sähkö-, vesi- ja kaukolämmön käyttömaksut maksettu.

Uusien ja rakenteilla olevien omakotitalojen osalta on tarkistettava, koskeeko voimassa oleva liittymäsopimus vakituista asumista ja onko liittymä maksettu. Mikäli liittymäsopimus on voimassa vain rakentamisen ajan, on siitä ja sen merkityksestä kerrottava kaupan osapuolille. Vesiosuuskuntien osalta välitysliikkeen on selvitettävä toimeksiantajalta maksamattomat liittymismaksut tms.

Välitysliikkeen tulee kysyä toimeksiantajalta mahdollisista kaapeliverkkoliittymistä ja tiedonsiirtoliittymistä. Välitysliikkeen on selvitettävä toimeksiantajalta, mitä kautta televisiosignaali vastaanotetaan; kaapeliverkon, antennin vai satelliittiantennin kautta ja onko kiinteistö liitetty kaapeliverkkoon. Mikäli toimeksiantajalta ei saada näitä tietoja, asiasta on kerrottava ostajaehdokkaalle.

5.5.2.16 Muut sopimukset

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

5.5.2.17 Panttausta koskevat tiedot

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

5.5.2.18 Lämmityskustannukset

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

5.5.2.19 Vesijätö

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

5.5.2.20 Asuinrakennuksen pinta-ala

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

Asuintilojen ja muiden tilojen pinta-ala

Asetuksen mukaisia ”asuintilojen” ja ”muiden tilojen” käsitteitä ei ole määritelty lainsäädännössä eikä asuntomarkkinointiasetuksessa. Kyseiset pinta-ala käsitteet on kuitenkin ohjeellisina määritelty joulukuussa 2011 julkaistussa uudistetussa SFS 5139 standardissa, jota jul-kaistaan mm. RT-korttina 12-11055 ja KH-korttina XO-00494.

Asuinrakennuksen pinta-alatiedot voidaan yleensä varmimmin selvittää hyväksytyistä rakennuslupapiirustuksista. Näistä ei kuitenkaan aina välttämättä selviä asuintilojen pinta-ala tai huoneistoala. Omakotitaloja ei myöskään ole aina rakennettu luvan mukaisesti. Myös jälkikäteiset remontit ovat saattaneet muuttaa pinta-alaa. Näistä välitysliike voi saada tietoa toimeksiantajalta tai vertaamalla olemassa olevaa tilannetta rakennuslupapiirustuksiin.

Mikäli rakennuksen asuinpinta-alan oikeellisuudesta on epäily, tulee toimeksiantajaa kehottaa teettämään pinta-alan tarkistusmittaus. Mittaustuloksesta ei välttämättä ilmene luotettavasti, mitä tiloja asuintiloihin kuuluu. Vaihtoehtoisesti voidaan toimia siten, että esitteessä, kauppakirjassa ja muissa ostajalle annettavissa asiakirjoissa tuodaan selkeästi esiin pinta-alatietoon liittyvä epävarmuus.

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

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

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

Vapaa-ajan asuntojen osalta noudatetaan soveltuvin osin samoja periaatteita, mutta tilojen ei aina tarvitse olla lämpöeristettyjä.

Pinta-alatiedot esitteessä

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

”Asuintilat 150 m², joihin on luettu 4 asuinhuonetta, keittiö, wc ja kylpyhuone varsinaisessa asuinkerroksessa sekä kellarikerroksessa wc, sauna ja pesuhuone. Muut tilat 50 m², joihin on luettu kellarikerroksessa askarteluhuone, takka-huone sekä autotalli.”

Jollei asuinrakennuksen pinta-alasta ole varmuutta, tulee esitteeseen selkeästi kirjata pinta-alatietoa koskeva epävarmuus, joka voi olla esimerkiksi seuraavanlainen:

”Asuinrakennuksen asuinpinta-ala on myyjän ilmoituksen (mikäli myyjä on ilmoittanut jotakin pinta-alasta) mukaan x m². Edellä mainittu pinta-ala saattaa tämän ikäisessä kohteessa poiketa olennaisestikin asuinrakennusten nykyisten mittaus-tapojen ja standardien mukaan laskettavasta asuintilojen pinta-alasta. Asuinrakennuksen todellinen asuinpinta-ala voi siis olla esitteessä mainittua pienempi tai suurempi.”

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

5.5.2.22 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. Jos kohteeseen kohdistuu kunnan etuosto-oikeus, tulee siitä mainita kohteen myyntiesitteessä.

5.5.2.23 Lisätietoja antavat tahot

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

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

5.5.2.24 Kaupan kohteena maapohja ja urakkasopimus

Tilanteissa, joissa kaupan kohteena on maapohja ja ostaja on velvollinen solmimaan urakkasopimuksen talon rakentamisesta, kohdetta ei saa markkinoida uutena valmiina talona. Markkinoinnissa tulee selkeästi käydä ilmi, että ostaja sitoutuu maapohjan ostamalla urakkasopimuksen tekemiseen myyjän kanssa. Ostajalle tulee tällöin korostaa sitä, että hänestä tulee maankäyttö- ja rakennuslain tarkoittama rakennuttaja. Markkinoinnin tulee muutoinkin vastata kohteen oikeaa luonnetta. Tällaisia kohteita myytäessä välitysliikkeen velvollisuutena on huolehtia siitä, että urakkasopimuksen ehdot ovat kuluttajan edun mukaiset. Mikäli näin ei ole, saattaa välitysliike joutua asiasta vastuuseen.

5.5.3 Vuokraoikeuden rakennuksineen asiakirjat ja selvitykset

Mikäli kaupankohteena on vuokraoikeus ja sillä sijaitseva rakennus, välitysliikkeen tulee edellä kerrottujen kiinteistöä koskevien selvitysten lisäksi hankkia kaupan kohdetta koskeva vuokrasopimus, todistus vuokraoikeuden kirjaamisesta ja rasiatodistus 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 eräänntyneisiin vuokriin kohdistuvasta maksuvelvoitteesta. Jos ehto on, välitysliikkeen on tällöin tarkistettava vuokranantajalta, kohdistuuko vuokraoikeuteen maksamattomia vuokraeria.

Välitysliikkeen tulee huomioida myös se, että kunnan käyttämissä maanvuokrasopimuksissa voi olla ehto, jossa uudelle vuokralaiselle on asetettu velvollisuus ilmoittaa vuokraoikeuden siirrosta vuokranantajalle tietyssä määräajassa siitä, kun siirto on tapahtunut. Mikäli vuokrasopimuksessa on tällainen ehto, välitysliikkeen tulee kertoa ostajalle ilmoitusvelvollisuudesta.

5.5.4 Kuntoselvitykset

Välitysliikkeen tulee tiedustella toimeksiantajalta, onko kohteesta joskus tehty kuntoon liittyviä selvityksiä. Jos tällaisia on tehty, välitysliikkeen pitää pyytää raportit ja tutustua niihin. Jos raporttien perusteella on tehty korjauksia, tulee välitysliikkeen pyytää selvitys korjausten tekoajasta, laajuudesta ja tekijästä.

Välitysliikkeen tulee kertoa toimeksiantajalle mahdollisuudesta teettää kohteessa kuntotarkastus. Hyvän välitystavan mukaan välitysliikkeen on tällöin suositeltava asuntokaupan kuntotarkastusta, joka tehdään asuntojen kuntotarkastuksesta laadittujen LVI- ja KH-kortistojen ohjeiden mukaan (KH 90-00393, LVI 01-10413 tilaajan ohje sekä KH 90-00394, LVI 01-10414 suoritusohje ja KH 90023, tilaussopimus). Toimeksiantaja voi tietenkin vapaasti teettää muunkinlaisen kuntoon liittyvän selvityksen. Jos välitysliike antaa toimeksiantajalle kuntotarkastuksia suorittavien yritysten yhteystietoja, tulee välitysliikkeen antaa mahdollisuuksien mukaan useamman päteväksi arvioimansa elinkeinonharjoittajan yhteystiedot. Jos välitysliike saa suosittelemaltaan kuntotarkastusyritykseltä vinkkipalkkion tai muun korvauksen, tulee tästä kertoa toimeksiantajalle.

Välitysliikkeen on tunnettava muun muassa 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, suoritus tapa ja raportointi on määritelty kuluttajan näkökulmasta tilaajan ohjeessa sekä suoritusohjeessa.
- Kosteuskartoitus on tutkimus, jossa tutkitaan mahdollisen yksittäisen vaurion tai ongelman syytä ja laajuutta mittaamalla rakenteiden kosteutta pintamittauksin rakenteita rikkomatta.

Välitysliikkeen edustajan on mahdollisuuksien mukaan oltava paikalla kuntotarkastuksessa (tai muussa selvityksessä) ja tutustuttava raporttiin huolellisesti. Raportissa ilmenevät kauppaan vaikuttavat seikat on huomioitava esitettä ja kauppakirjaa laadittaessa.

Välitysliikkeen on kiinnitettävä myyjän huomiota siihen, että kuntoselvitys ei poista myyjän vastuuta kaikista vioista ja ostajan huomiota siihen, että kuntoselvitys ei poista ostajan tarkastusvelvollisuutta.

5.5.5 Asbestikartoitus

Välitysliikkeen on huomioitava ns. asbestilainsäädännön vaikutukset talon omistajan ja taloyhtiön osakkaan remonteihin. Jos myytävän kohteen isännöitsijäntodistuksen mukainen valmistumisvuosi tai kiinteistöjen osalta loppukatselmus on hyväksytty ennen vuotta 1995, välitysliikkeen tulee tiedustella toimeksiantajaltaan, onko asbestikartoitusta tehty. Asiaa voi tarvittaessa taloyhtiöissä tiedustella vielä isännöitsijältä. Mikäli kartoitusta ei ole tehty, voidaan huoneiston esitteeseen kirjata, että kohde on valmistunut ennen vuotta 1995 eikä asbestikartoitusta ole tehty. Kiinteistön esitteeseen voidaan kirjata, että rakennus on loppukatselmuksessa hyväksytty ennen vuotta 1995 eikä asbestikartoitusta ole tehty. Mikäli kartoitus on tehty, pitää välitysliikkeen pyytää kartoitusraportti. Tällöin esitteeseen voidaan merkitä, että asbestikartoitus on tehty ja raportin saa välittäjältä. Kartoitusraportti on annettava ostajalle ennen ostopäätöksen tekemistä.

5.5.6 Valokuvaaminen

Valokuvaaminen asunnossa sekä valokuvien käyttäminen kohdemarkkinoinnissa edellyttää aina sopimista asunnon asukkaiden kanssa. Mikäli asunto on vuokrattu, välitysliikkeen tulee sopia sen valokuvaamisesta ja valokuvien käytämisestä vuokralaisen kanssa. 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.

5.6 Erityinen selonottovelvollisuus

Erityinen selonottovelvollisuus syntyy, jos välitysliikkeellä on sille asetettu ammattitaito ja huolellisuusvaatimus huomioon ottaen, aihetta epäillä saatujen tietojen paikkansapitävyyttä. Selonottaminen saattaa tulla aiheelliseksi esimerkiksi, jos eri asiakirjoissa kohteesta esitetyt tiedot ovat ristiriitaisia tai jos asiakirjat ovat vanhoja. Välitysliikkeellä on oikeus luottaa esimerkiksi isännöitsijäntodistuksesta saamiinsa tietoihin, jollei sillä ei ole erityisiä syitä epäillä saatujen tietojen paikkansa pitävyyttä. Erityiseen selonottovelvollisuuteen liittyy keskeisesti saatujen tietojen vertaileminen ja mahdollisten ristiriitaisuuksien etsiminen.

5.7 Tiedon oikaiseminen

Jos välittäjä myöhemmin havaitsee, että annettu tieto on virheellistä, on se välittömästi oikaistava.

6. KOHTEEN MARKKINOINTI

Välitysliikkeen tulee kohdetta markkinoidessaan ilmoittelussa ja esittelyssä kertoa asuntomarkkinointiasetuksessa määritellyt vähimmäistiedot. Esittelyssä on lisäksi oltava ostajien saatavilla asuntomarkkinointiasetuksessa ja välityslaissa määritellyt asiakirjat ja muu selvitys. Välitysliikkeen tulee myös selittää ostajalle asiakirjoista ilmenevien keskeisten tietojen merkitys. Välitysliikkeen tulee varmistaa, että toimeksiantaja on tarkastanut kohteesta markkinoinnissa annettavat tiedot.

6.1 Ilmoittelu

Ilmoittelulla tarkoitetaan muun muassa lehti-ilmoittelua, toimiston ikkunailmoittelua, suoramarkkinointijakelua, Internet-ilmoittelua sekä sosiaalisessa mediassa tapahtuvaa kohteen tietojen antamista. Kaikissa ilmoittelumuodoissa on oltava asuntomarkkinointiasetuksessa määritellyt vähimmäistiedot.

Mikäli ilmoittelussa esitetään kohteesta valokuvia, tulee niiden lähtökohtaisesti olla otettu kyseisestä kohteesta. Mikäli näin ei ole, tulee tämä tuoda selkeästi ja nimenomaisesti ilmi ilmoittelussa.

Hyvän välitystavan mukaista ei ole markkinoida välityskohdetta uutena silloin, kun kyse ei tosiasiallisesti ole uudesta kohteesta. Kesken toimeksiantosopimuksen voimassaoloajan kohdetta ei voida "nostaa" uudeksi kohteeksi. Myöskään jatkettun toimeksiannon kohde ei ole uusi.

6.2 Esite

6.2.1 Esitteen tiedot

Esittelyssä on oltava saatavilla asuntomarkkinointiasetuksessa määritellyt vähimmäistiedot ja muut olennaiset tiedot sisältävä esite. Esite on erittäin tärkeä tietolähde asunnon ostoa suunnittelevalle.

Välitysliikkeen on huomioitava, että kohteesta Internet-sivuilla annettavat tiedot eivät välttämättä sellaisenaan muodosta esitettä. Internet-sivuilla on selkeästi kerrottava, onko kyse esitteestä vai Internet-ilmoittelusta. Mikäli ostajaehdokkailla on mahdollisuus saada kohteen myyntiesite Internet-sivulta, välitysliikkeen on kiinnitettävä huomiota siihen, että esite sisältää samat tiedot kuin paperimuotoinen esite.

Lentomelun johdosta asunto saattaa poiketa olennaisesti siitä, mitä kuluttajalla on kohtuudella aihetta olettaa. Välitysliikkeen tulee selvittää ja ilmoittaa myyntiesitteessä asunnon sijaintipaikan mukainen kaavaan merkitty lentomeluvyöhyke. Kuluttajalle tulee selvittää myös meluvyöhykkeen merkitys kuten rakentamiselle asetetut lisävaatimukset. Meluvyöhyke saattaa pitää ilmoittaa myös alueen käyttöä tai luovutusta koskevina 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 tulvariskialueella.

Jos myytävässä rakennuksessa ei ole tehty loppukatselmusta hyväksytysti, tulee tästä asiasta sekä rakennuksen keskenrajoituksesta mainita myyntiesitteessä. Niin sanottu käyttöönottokatselmus (osittainen loppukatselmus) ei tee rakennuksesta valmista.

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

6.2.2 Esitteen antaminen tiedoksi toimeksiantajalle

Esite tulee ennen markkinoinnin aloittamista toimittaa tiedoksi toimeksiantajalle mahdollisia kommentteja varten. Tiedottaminen voi tapahtua esimerkiksi sähköpostilla. Mikäli esitteen tietoja muutetaan, tulee uusi esite toimittaa tiedoksi toimeksiantajalle. Esite ja sen muutokset on syytä hyväksyttävä toimeksiantajalla.

6.3 Esittely

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

6.3.1 Esittelyssä esillä olevat asiakirjat

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

- yhtiöjärjestys tai osuuskunnan taikka asumisoikeusyhdistyksen säännöt
- yhtiön tilinpäätösasiakirjat (ks. edellä 5.5.1.4.)
- suunnitteilla tai rakenteilla olevan asunnon rakennustapaseloste
- asunnon pohjapiirros
- jos asunnon hallintaan saanti edellyttää kauppakirjan lisäksi muita sopimuksia; malli näistä sopimuksista
- energiatodistus aina kun sellainen on saatavilla

Asuntomarkkinointiasetus ei edellytä isännöitsijäntodistuksen saatavilla oloa esittelyssä, mutta sen mukanaolo on yleensä tarkoituksenmukaista. Välitysliike ei saa automaattisesti antaa isännöitsijäntodistusta esittelyssä kaikille kävijöille, vaan ainoastaan ostotarjouksen tekemistä harkitseville. Sama koskee isännöitsijäntodistuksen antamista sähköpostitse.

Kiinteistön esittelyssä on asuntomarkkinointiasetuksen mukaan oltava seuraavat asiakirjat:

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

6.3.2 Esittelyn järjestämisessä huomioitavaa

Välitysliikkeen valvontavelvollisuus

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

Kohteessa olevat kotieläimet

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

Muiden tilojen esittely (kellari, ullakko tms.)

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

Kohteen rajojen näyttäminen / ns. luonnolliset rajat

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

Vuokrattu kohde

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

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

7. OSTONEUVOTTELUVAIHE

7.1 Tiedonantovelvollisuus ostajalle

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

Myyjän maksukyvyttömyys voi vaikuttaa ostajan mahdollisuuteen saada välityskohteen virheen perusteella myyjältä hinnanalennusta tai toteuttaa kaupan purku. Tämän vuoksi välitysliikkeen on kerrottava ostajalle tiedossaan olevasta myyjän maksukyvyttömyydestä, esimerkiksi tuomioistuinelvokajärjestelystä. Jos välitysliikkeellä on toimeksiannon hoitamisen yhteydessä esille tulleiden seikkojen perusteella syytä epäillä toimeksiantajan maksukyvyttömyyttä, välitysliikkeen tulee pyytää ulosottoviranomaiselta toimeksiantajaa koskeva todistus ulosottorekisteristä. Mikäli selvityksessä saadaan tieto myyjän maksukyvyttömyydestä, asiasta on kerrottava ostajalle. Tiedot on annettava ennen sitovan ostotarjouksen tekemistä.

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

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

Jos välityskohteeseen liittyy monimutkaisia oikeudellisia kysymyksiä tai erityisosaamista vaativia rakennusteknisiä ongelmia, on riittävää, että välitysliike tuo asian esille ja kehottaa ostajaa kääntymään niiltä osin asiantuntijan puoleen, jolloin tämä voi itse asiantuntijan avustuksella hankkia tarvittavan selvityksen.

Jos kohteessa tapahtuneesta kuolintapauksesta ei ole aiheutunut vahinkoa kohteelle, kuolintapauksesta ei tarvitse kertoa.

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

Kohteesta jo laaditut kuntoon liittyvät selvitykset on toimitettava ostajalle ennen ostotarjouksen tekemistä. Välitysliikkeen tulee kiinnittää huomiota siihen, millainen kuntoon liittyvä selvitys kohteessa on tehty – onko kyse asuntokaupan kuntotarkastuksesta laadittujen ohjeiden mukaan tehdystä tarkastuksesta vai jostain muunlaisesta kuntoa selvittävästä tutkimuksesta. Välitysliikkeen tulee lisäksi painottaa, että ostaja ja myyjä tutustuvat raporttiin huolellisesti. Mikäli ostotarjouksen ehtona on kuntotarkastus, tarjoukseen tulee merkitä ainakin, kuka maksaa tarkastuksen, mihin mennessä tarkastus on tehtävä ja mihin mennessä tarkastuksesta laadittava raportti on toimitettava osapuolille.

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.

Mikäli kaupan kohteena olevasta asuinhuoneistosta ei saada osakehuoneistojen pinta-alan mittaustavasta ja isännöitsijäntodistuksesta annetun asetuksen edellyttämiä tietoja sisältävää isännöitsijäntodistusta liitteineen, on välitysliikkeen kiinnitettävä ostajan huomiota yhtiön rakennusten ikään ja tehtyihin peruskorjauksiin (julkisivu, putkisaneraus, katon uusiminen jne.) sekä siihen, että tietyt rakennusosat saattavat olla käyttöikänsä päässä.

7.2 Tiedonantovelvollisuus myyjälle

Välitysliikkeen tulee kertoa myyjälle kaikista toimeksiannon hoidon aikana esiin tulleista seikoista, joilla voi olla merkitystä kaupan ehtojen kannalta. Välitysliikkeen on tarvittaessa kerrottava esimerkiksi mahdollisuudesta rajoittaa myyjän virhevastuuta yksilöityjen salaisten vikojen tai puutteiden osalta. Myyjälle on kerrottava myös, mikäli välitysliike saa toimeksiantosopimuksen voimassa ollessa perustellun aiheen epäillä, ettei ostajaehdokas kykene maksamaan kauppahintaa.

7.3 Kauppa omaan lukuun tai muu erityinen etu valvottavana

Välitysliikkeen tulee kertoa myyjälle, jos välitysliike tai välitysliikkeen palveluksessa oleva aikoo päättää kaupan omaan lukuunsa. Välitysliikkeen tulee kertoa myyjälle tai ostajalle, jos välitysliikkeellä tai sen palveluksessa olevalla on asiassa erityinen etu valvottavanaan.

Välitysliikkeellä on erityinen etu valvottavanaan esimerkiksi silloin, kun toimeksiantaja tai toimeksiantajan vastapuoli kuuluu välitysliikkeen palveluksessa olevan henkilön lähipiiriin. Lähipiiriin katsotaan kuuluvaksi välitysliikkeen palveluksessa olevien henkilöiden aviopuoliso, avopuoliso, rekisteröidyssä parisuhteessa oleva henkilö, sisarus, sisar- tai velipuoli sekä etenevässä (lapset, lapsenlapset jne.) tai takenevassa sukulaissuhteessa (vanhemmat, isovanhemmat) olevat henkilöt.

Välitysliikkeellä on erityinen etu valvottavanaan myös silloin, kun toimeksiantajana tai toimeksiantajan vastapuolena on välitysliikkeen palveluksessa olevaan nähden muulla tavoin läheinen henkilö (tapauskohtaisesti esim. hyvät ystävät) taikka taloudellisesti riippuvainen henkilö. Välitysliikkeellä voi tapauskohtaisesti olla erityinen etu valvottavanaan myös silloin, kun välitysliike omistaa ostajana olevan osakeyhtiön osakkeita tai samat henkilöt omistavat sekä välitysliikkeen että ostajayhtiön osakkeita.

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

7.4 Tiedon oikaiseminen

Jos välittäjä havaitsee myöhemmin markkinoinnissa annetun tiedon olleen virheellistä, on tieto oikaistava välittömästi. Oikaisemisen tulee tapahtua selkeästi. Välittäjällä tulee olla näyttö tiedon oikaisemisesta.

7.5 Epävarma tieto

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

8. TARJOUSMENETTELY

8.1 Yleistä tarjousmenettelystä

Välityslain mukaan välitysliikkeen on huolehdittava, että käsirahallisista ostotarjouksista ja ostotarjouksista, joissa sitoudutaan vakiokorvauksen suorittamiseen, laaditaan asiakirja. Hyvä välitystapa edellyttää, että kaikki tehdyt osto- ja vastatarjoukset olennaisine ehtoineen tehdään ja hyväksytään kirjallisesti (paperimuodossa tai sähköpostitse). Kirjallista muotoa ei tarvitse käyttää, mikäli tarjous on tehty tai hyväksytty olosuhteissa, joissa kirjallisen asiakirjan laatiminen tai hyväksyminen olisi kohtuuttoman hankalaa.

Ennen ostotarjouksen tekemistä ostajalle esitettyjen asiakirjojen päiväys on tarpeen mukaan merkittävä ostotarjoukseen.

Välitysliike voi ottaa vastaan ostotarjouksia esittelyssä tai jo sitä ennenkin. Välitysliike voi myös ilmoittaa ostajaehdokkaille, että he voivat jättää tarjouksensa tiettyyn ajankohtaan mennessä.

Välitysliikkeellä ei ole velvollisuutta ottaa vastaan kaikkia ostotarjouksia. Välitysliikkeen tulee vastaanottaa toimeksiantajan kannalta järkevät ostotarjoukset eli sellaiset, jotka ovat riittävän lähellä toimeksiantajan vaatimuksia. Välitysliike voi kieltäytyä vastaanottamasta tarjouksen esimerkiksi silloin, kun myytävänä on erittäin hyvä kohde, kyseessä on ensimmäinen näyttö ja välitysliike arvioi myöhemmin saavansa vielä parempia tarjouksia. Välitysliikkeen ei myöskään tarvitse ottaa vastaan sellaista tarjousta, joka on merkittävästi huonompi kuin aiempi, joko hylätty tai avoinna oleva tarjous.

Mikäli välitysliike on saanut toimeksiantajalta erityisiä ohjeita ostotarjousten suhteen, ei välitysliikkeen tarvitse ottaa vastaan sellaista ostotarjousta, joka ei vastaa näitä toimeksiantajan välitysliikkeelle ilmoittamia ohjeita. Mikäli toimeksiantajan kanssa on sovittu erityisistä menettelytavoista tarjousten vastaanottamiseen tai hyväksymiseen liittyen, tulee välitysliikkeen toimia sovitun mukaisesti.

Välitysliikkeen velvollisuutena on kertoa sekä myyjälle että ostotarjouksen tekijälle ostotarjoukseen ja sen hyväksymiseen liittyvistä kysymyksistä ottaen huomioon molempien osapuolten edut. Välitysliikkeen on kerrottava molemmille tarjouksen osapuolille muun muassa käsirahan menettämismahdollisuudesta ja vakiokorvauksen mahdollisesta konkre-
tisoitumisesta sekä niiden oikeusvaikutuksista.

Välitysliikkeen tulee esittää kaikki vastaanotetut tarjoukset toimeksiantajalle. Toimeksiantaja tekee aina itse päätöksen siitä, hyväksyykö hän tarjouksen, hylkääkö hän sen vai tekeekö hän vastatarjouksen. Myyjällä on aina harkintavalta, myykö hän asunnon ostotarjouksen tehneelle vai ei siitäkin huolimatta, että ostotarjouksen tekijä olisi valmis maksamaan pyydetyn hinnan ja hyväksyisi muut myyjän asettamat ehdot.

Myyjän hylkäämistä ostotarjouksista välitysliikkeen ei tarvitse kertoa toiselle ostajaehdokkaalle. Välitysliike saa kuitenkin tarvittaessa kertoa hylätyn tarjouksen osalta myös sen rahamäärän ja muut ehdot esimerkiksi tilanteessa, jossa ostajaehdokas olisi jättämässä hylättyä tarjousta huonomman tarjouksen.

8.1.1 Asunto-osakkeen ostotarjous

Asunto-osakkeen ostotarjoukseen sovelletaan varallisuus oikeudellisista oikeustoimista annettua lakia (oikeustoimilaki) sopimuksen syntymisestä sekä tarjouksen ja siihen annetun vastauksen sitovuudesta ja oikeusvaikutuksista. Oikeustoimilaki ei edellytä tarjoukselta mitään määrämuotoa. Asuntokauppaissa on säännökset sellaisten tarjousten merkityksestä, joissa sitoudutaan maksamaan käsiraha tai suorittamaan vakiokorvaus.

8.1.2 Kiinteistön ostotarjous ja esisopimus

Kiinteistökaupasta sopimiseen sovelletaan maakaaren muotomääräyksiä. Ainoastaan kaupanvahvistajan vahvistama tai Maanmittauslaitoksen kiinteistökaupan verkkopalvelussa tehty esisopimus aikaansaa sitovan sopimuksen osapuolten välille. Ilman määrämuotoa tehty tarjous ja siihen annettu hyväksyntä eivät sido osapuolia siten, että heidät voitaisiin velvoittaa kaupan tekemiseen, käsirahan menettämiseen tai sopimussakon maksamiseen.

Maakaareissa on kuitenkin korvaussäännös (MK 2:8) tilanteeseen, jossa toinen osapuoli vetäytyy sopimuksesta, jota ei ole tehty määrämuodossa. Ko. lainkohdan mukaan kaupan tekemisestä kieltäytyneen on tällöin korvattava vastapuo-

lelle kaupan valmistelusta aiheutuneet kohtuulliset suoranaiset kulut. Ostajan vetäytyessä aiheettomasti sopimuksesta tällaisia kustannuksia ovat myyjälle kaupan valmistelusta aiheutuneet suoranaiset kulut, esim. myyjän välitysliikkeelle toimeksiantosopimuksen perusteella maksama korvaus. Välitysliikkeellä ei ole oikeutta korvaukseen suoraan sopimuksesta vetäytyneeltä ostajalta. Myyjän vetäytyessä aiheettomasti sopimuksesta myyjän on vastaavasti korvattava ostajalle ostajan kohtuulliset kustannukset, esimerkiksi ostajan kustannuksellaan suorittama kuntotarkastus.

Kiinteistön kaupassa välitysliikkeen tulee erityisesti kiinnittää sekä myyjän että tarjouksen tekijän huomioita maakaaren määrämuotovaatimukseen ja sen merkitykseen sekä maakaaren mukaisiin seuraamuksiin vetäydyttäessä ilman määrämuotoa tehdystä hyväksytystä ostotarjouksesta.

8.1.3 Vuokraoikeuden rakennuksineen ostotarjous

Vuokraoikeuden rakennuksineen ostotarjoukseen ei sovelleta maakaaren eikä asuntokauppalain säännöksiä, vaan ainoastaan oikeustoimilakia sopimuksen syntymisestä sekä tarjouksen ja siihen annetun vastauksen sitovuudesta ja oikeusvaikutuksista. Oikeustoimilaki ei edellytä tarjoukselta mitään määrämuotoa.

8.2 Useat päällekkäiset tarjoukset

8.2.1 Yleistä

Välityslain mukaan, kun välitysliike on vastaanottanut käsirahallisen ostotarjouksen, liike ei saa ottaa keneltäkään muulta tarjousta (käsirahallista tai käsirahatonta). Uusi tarjous voidaan ottaa vastaan vasta, kun käsiraha on palautettu tarjouksen tekijälle tai kun on selvinnyt, että käsiraha jää toimeksiantajalle. Vastaanotettu käsiraha estää näin ollen uusien tarjousten vastaanottamisen. Samoin sellainen ostotarjous, jossa käsiraha käytännön syistä sitoudutaan maksamaan tiettyyn ostotarjouksessa merkittyyn päivään mennessä (esim. viikonloppuna jätetty tarjous), estää uusien tarjousten vastaanottamisen.

Sitä vastoin ostotarjous, jossa käsiraha sitoudutaan suorittamaan vasta tarjouksen tultua hyväksytyksi ei estä päällekkäisten tarjousten vastaanottamista. Myöskään tarjous, jossa sitoudutaan suorittamaan vakiokorvaus sopimuksesta vetäytymisen varalta ei estä päällekkäisten tarjousten vastaanottamista. Tällöin välitysliike voi ottaa vastaan muita tarjouksia siihen saakka, kunnes tarjous on hyväksytty. Sen jälkeen, kun tarjous on hyväksytty, välitysliikkeen tulee lopettaa kohteen markkinointi, eikä välitysliike lähtökohtaisesti saa ottaa keneltäkään muulta tarjousta.

Välityslaissa säännellään myös välitysliikkeen menettelystä tilanteessa, jossa välitysliike on vastaanottanut varausmaksun uudiskohteen ennakkomarkkinoinnin yhteydessä. Kun välitysliike on vastaanottanut varausmaksun, liike ei saa ottaa keneltäkään muulta varausmaksua asunnosta ennen kuin aiempi varausmaksu on palautettu varauksen tekijälle. Varausmaksun vastaanottaminen ei kuitenkaan estä välitysliikettä ottamasta vastaan uusia varauksia, joiden yhteydessä ei makseta varausmaksua. Välitysliike voi näin ottaa päällekkäisiä varauksia ilman varausmaksuja. Välitysliikkeen on tällöin hyvän välitystavan mukaan kerrottava varausta tekeväälle, kuinka monta varausta kohteesta on tehty.

Välitysliikkeen tulee kertoa toiselle 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. Välitysliikkeellä ei ole oikeutta ilman toimeksiantajan ja ostotarjouksen tekijän suostumusta esittää aikaisempaa ostotarjousta toiselle ostajaehdokkaalle.

Toimeksiantaja päättää menettelytavoista tilanteessa, jossa kohteesta tehdään ensimmäisenä jätetyn tarjouksen jälkeen uusia tarjouksia. Toimeksiantaja voi esimerkiksi hyväksyä myöhemmin tehdyn tarjouksen ilman, että siitä ilmoitetaan ensimmäisen tarjouksen tekijälle. Jos välitysliike on sopinut tarjouksen tekijän kanssa, että hänelle ilmoitetaan, mikäli muita tarjouksia annetaan, tulee välitysliikkeen toimia sopimansa mukaisesti.

Ostotarjousten keskinäinen paremmuus ei ratkea pelkästään tarjousten rahamäärän perusteella, vaan siihen vaikuttaa myös tarjousten muut ehdot, kuten maksuehdot ja vapautumisajankohta. Pelkästään se, että ostajaehdokkaas jättää ostotarjouksensa ensimmäisenä tai tekee myyntihintapyynnön tai velattoman hintapyynnön suuruisen ostotarjouksen, ei tuo hänelle etusijaa myöhempiin ostotarjouksen tekijöihin nähden. Välitysliikkeen tulee tarvittaessa selvittää tämä asia tarjouksen tekijälle. Myyjä tekee aina päätöksen siitä, minkä tarjouksen hän hyväksyy. Myyjällä on aina myös oikeus hylätä tarjous, vaikka tarjottu hinta vastaisi myyntihintapyyntöä tai velatonta hintapyyntöä.

8.2.2 Useat päällekkäiset tarjoukset asunto-osakkeen ja vuokraoikeuden kaupassa

8.2.2.1 Useita ostajaehdokkaita, ei käsirahallista ostotarjousta

Kuten aiemmin on todettu, välitysliikkeen on otettava vastaan kaikki toimeksiantajan kannalta järkevät tarjoukset. Välitysliikkeen tulee esittää kaikki vastaanotetut tarjoukset toimeksiantajalle, joka lopulta päättää, minkä tarjouksista hyväksyy, jos hyväksyy.

Toimeksiantaja voi päättää, että ostajaehdokkaiden kesken järjestetään uusi tarjouskierron esimerkiksi pyytämällä kirjallisia tarjouksia suljetuin kuorin tiettyyn ajankohtaan mennessä. Toimeksiantaja voi myös päättää, että ostoneuvotteluissa vielä mukana olevien kesken järjestetään tilaisuus, jossa he voivat tehdä uusia tarjouksia, joista toimeksiantaja valitsee parhaaksi katsomansa tarjouksen. Tällainen voi olla esimerkiksi avoin tarjouskilpailu, jossa ostajaehdokkaat esittävät uudet tarjouksensa suullisesti. Mikäli päädytään järjestämään uusi tarjouskierron tai em. tilaisuus, tulee välitysliikkeen huolehtia asian käytännön järjestelyistä. Hyvän välitystavan mukaista ei ole, että välitysliike ilman toimeksiantajan myötävaikutusta itse päättää uudesta tarjouskierron tai tällaisen tilaisuuden järjestämisestä. Kun uusi tarjouskierron tai tällainen tilaisuus järjestetään, ostajaehdokkaat eivät enää ole sidottuja alkuperäisiin tarjouksiinsa.

8.2.2.2 Käsirahaton ostotarjous saatu, kun tulee uusi tarjous

Välitysliikkeen tulee kertoa toiselle 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. Välitysliikkeellä ei ole oikeutta ilman toimeksiantajan ja ostotarjouksen tekijän suostumusta esittää aikaisempaa ostotarjousta toiselle ostajaehdokkaalle. Jos uusi ostajaehdokkaat tämän jälkeen tekee ostotarjouksen, tulee välitysliikkeen tällöin myös kertoa toimeksiantajalle eri menettelyvaihtoehdoista, esimerkiksi mahdollisuudesta järjestää uusi tarjouskierron tai tarjoustilaisuus edellä kohdassa 8.2.2.1 kerrotulla tavalla.

Hyvän välitystavan vastaista on ”vedättää” ostajaehdokkaasta kertomalla sellaisista ostotarjouksista, joita ei todellisuudessa ole.

8.2.2.3 Käsirahaton ostotarjous hyväksytty, kun tulee uusi tarjous

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

Jos ostajaehdokkaat on tehnyt ehdollisen ostotarjouksen, jonka toimeksiantaja on hyväksynyt, välitysliike ei lähtökohtaisesti saa ottaa vastaan uutta ostotarjousta. Jos ostajaehdokkaat on tehnyt tarjouksen, jonka ehtona on oman asunnon myynti, voi myyjä hyväksyä tarjouksen ehdollisena, jättäen itselleen oikeuden jatkaa kohteen myyntiä ja hyväksyä muun tarjouksen. Tällöin välitysliike saa jatkaa kohteen markkinointia ja ottaa vastaan uuden ostotarjouksen (ks. lisää 8.2.4).

8.2.2.4 Myyjä tehnyt vastatarjouksen, kun tulee uusi tarjous

Kun myyjä on tehnyt vastatarjouksen ostajalle, osapuolten välillä ei ole vielä sitovaa sopimusta vaan ainoastaan myyjää sitova tarjous. Ostaja harkitsee, hyväksyykö hän tehdyn vastatarjouksen. Hyväksymisellä syntyy osapuolia sitova sopimus.

Hyvän välitystavan mukaan välitysliike ei saa ottaa vastaan uutta ostotarjousta sinä aikana, kun myyjän tekemä vastatarjous on voimassa. Välitysliike saa ottaa uuden ostotarjouksen vastaan vasta sen jälkeen, kun myyjän vastatarjouksen hyväksymiselle varaama aika on kulunut umpeen tai kun ostaja tuona aikana on ilmoittanut, ettei hän hyväksy esitettyä vastatarjousta.

Myyjä voi kuitenkin tehdä vastatarjouksensa ehdollisena ja pidättää itsellään oikeuden jatkaa kohteen myyntiä ja hyväksyä muun ostotarjouksen. Tällöin välitysliike saa ottaa vastaan uuden ostotarjouksen. (ks. lisää 8.2.4).

8.2.3 Useat päällekkäiset tarjoukset kiinteistön kaupassa

8.2.3.1 Useita ostajaehdokkaita, ei käsirahallista ostotarjousta

Kuten aiemmin on todettu, välitysliikkeen on otettava vastaan kaikki toimeksiantajan kannalta järkevät tarjoukset. Välitysliikkeen tulee esittää kaikki vastaanotetut tarjoukset toimeksiantajalle, joka lopulta päättää, minkä tarjouksista hyväksyy, jos hyväksyy. Toimeksiantaja voi päättää, että ostajaehdokkaiden kesken järjestetään uusi tarjouskierros esimerkiksi pyytämällä kirjallisia tarjouksia suljetuin kuorin tiettyyn ajankohtaan mennessä. Toimeksiantaja voi myös päättää, että ostoneuvotteluissa vielä mukana olevien kesken järjestetään tilaisuus, jossa he voivat tehdä uusia tarjouksia, joista toimeksiantaja valitsee parhaaksi katsomansa tarjouksen. Tällainen voi olla esimerkiksi avoin tarjouskilpailu, jossa ostajaehdokkaat esittävät uudet tarjouksensa suullisesti. Mikäli päädytään järjestämään uusi tarjouskierros tai em. tilaisuus, tulee välitysliikkeen huolehtia asian käytännön järjestelyistä. Hyvän välitystavan mukaista ei ole, että välitysliike ilman toimeksiantajan myötävaikutusta itse päättää uudesta tarjouskierroksesta tai tällaisen tilaisuuden järjestämisestä. Kun uusi tarjouskierros tai tällainen tilaisuus järjestetään, ostajaehdokkaat eivät enää ole sidottuja alkuperäisiin tarjouksiinsa.

8.2.3.2 Käsirahaton ostotarjous saatu, kun tulee uusi ostotarjous

Välitysliikkeen tulee kertoa toiselle 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. Välitysliikkeellä ei ole oikeutta ilman toimeksiantajan ja ostotarjouksen tekijän suostumusta esittää aikaisempaa ostotarjousta toiselle ostajaehdokkaalle. Jos uusi ostajaehdokkaat tämän jälkeen tekee ostotarjouksen, tulee välitysliikkeen tällöin myös kertoa toimeksiantajalle eri menettelyvaihtoehdoista, esimerkiksi mahdollisuudesta järjestää uusi tarjouskierros tai tarjoustilaisuus edellä kohdassa 8.2.3.1 kerrotulla tavalla.

Hyvän välitystavan vastaista on ”vedättää” ostajaehdokkaasta kertomalla sellaisista ostotarjouksista, joita ei todellisudessa ole.

8.2.3.3 Käsirahallinen tai käsirahaton ostotarjous hyväksytty, kun tulee uusi tarjous

Mikäli sopimusta ei ole tehty maakaaren mukaisessa määrämuodossa, ei osapuolten välille ole syntynyt sitovaa sopimusta. Sopimuksen sitomattomuudesta huolimatta välitysliike ei lähtökohtaisesti saa ottaa vastaan uutta ostotarjousta. Jos uusi ostotarjous tulisi olemaan aiempaa merkittävästi parempi, voi välitysliike kuitenkin kertoa asiasta toimeksiantajalle. Tällöin välitysliikkeen tulee myös kertoa toimeksiantajalle sopimuksen merkityksestä ja sopimuksen rikkomista koskevasta maakaaren korvaussäännöksestä (ks. 8.1.2).

Jos ostajaehdokkaat on tehnyt ehdollisen ostotarjouksen, jonka toimeksiantaja on hyväksynyt, ei välitysliike sopimuksen sitomattomuudesta huolimatta lähtökohtaisesti saa ottaa vastaan uutta ostotarjousta. Jos ostajaehdokkaat on tehnyt tarjouksen, jonka ehtona on oman asunnon myynti, voi myyjä hyväksyä tarjouksen ehdollisena, jättäen itselleen oikeuden jatkaa kohteen myyntiä ja hyväksyä muun tarjouksen. Tällöin välitysliike saa jatkaa kohteen markkinointia ja ottaa vastaan uuden ostotarjouksen (ks. lisää 8.2.4).

8.2.3.4 Myyjä tehnyt vastatarjouksen, kun tulee uusi tarjous

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

Myyjä voi kuitenkin tehdä vastatarjouksensa ehdollisena ja pidättää itsellään oikeuden jatkaa kohteen myyntiä ja hyväksyä muun ostotarjouksen. Tällöin välitysliike saa ottaa vastaan uuden ostotarjouksen (ks. lisää 8.2.4).

8.2.3.5 Tilanteet, joissa on tehty maakaaren määrämuotoinen esisopimus

Mikäli kaupasta on sovittu maakaaren määrämuodossa, on osapuolten välille syntynyt sitova esisopimus. Tällaisessa tilanteessa riippumatta siitä, onko käsirahaa maksettu vai ei, välitysliike ei lähtökohtaisesti saa ottaa vastaan uutta tarjousta. Mikäli uusi ostotarjous tulisi olemaan esisopimusta merkittävästi parempi, voi välitysliike kertoa asiasta toimek-

siantajalle. Tällöin välitysliikeyteen on myös selkeästi kerrottava toimeksiantajalle sitovan esisopimuksen merkityksestä, koska tällaisessa tilanteessa esisopimuksen mukainen ostaja voi vaatia kaupan tekemistä, käsirahan palauttamista, vahingonkorvausta tai sovitun sopimussakon maksamista.

8.2.4 Ehdollisen tarjouksen ehdollinen hyväksyntä

Ehdollisen tarjouksen ehdollinen hyväksyntä koskee tilanteita, joissa ostotarjouksen tekijä tekee tarjouksen ehdollisena ja myyjä hyväksyy sen ehdollisena eli pidättää itsellään oikeuden jatkaa kohteen myyntiä ja hyväksyä muun tarjouksen. Tällaista menettelyä voidaan käyttää vain tilanteissa, joissa ehdollisen tarjouksen hyväksyminen ilman myyjän asettamaa ehtoa olisi myyjälle kohtuutonta. Tällainen tilanne voi syntyä vain silloin, kun ostotarjouksen tekijä asettaa ehdoksi oman asunnon myynnin. Näin ollen ei ole hyväksyttävää käyttää ehdollista hyväksyntämenettelyä tilanteessa, jossa ostotarjous on muulla tavoin ehdollinen (esimerkiksi kosteusmittaus tai lainansaanti).

Myyjän ehdollinen hyväksyntä on vastatarjous ostotarjouksen tehneelle, joka voi sen puolestaan hyväksyä tai hylätä. Siten ostotarjouksen tekijän tulee vielä kirjallisesti hyväksyä myyjän vastatarjous eli myyjän ehdollinen hyväksyntä, jotta osapuolten välille syntyy sitova sopimus.

Ehdollisen tarjouksen sisältämän oman asunnon myyntiehdon ja toisaalta ehdollisen hyväksynnän tulisi olla voimassa vain lyhyehkön ajan, enintään yksi – kaksi kuukautta.

Ehdollisesti hyväksytyjä tarjouksia voi olla voimassa vain yksi kerrallaan. Ehdollista hyväksyntää ei voi käyttää tarjouksissa, joiden vakuudeksi on maksettu käsiraha.

Ehdollista hyväksyntää käytettäessä korostuu välitysliikeyteen tiedonantovelvollisuus sekä ostotarjouksen tekijälle että myyjälle. Välitysliikeyteen tulee selkeästi selvittää erityisesti ostotarjouksen tekijälle, mitä ehdollinen hyväksyntä konkreettisesti tarkoittaa.

On mahdollista, että ostotarjouksen tekijä on hyväksyttäen myyjän ehdollisen hyväksynnän hyväksynyt omasta asunnostaan tehdyn tarjouksen. Jos hän ei haluakaan tehdä kauppaa omasta asunnostaan sovitun mukaisesti sen takia, että hänen tekemänsä tarjouksen kohteena oleva asunto on myyty toiselle, on hän velvollinen maksamaan omasta asunnostaan hyväksymänsä tarjouksen mukaisen sanktion hänen omasta asunnostaan tarjouksen tehneelle. Välitysliikeyteen on selvitettävä tämä ostotarjouksen tekijälle.

Esimerkiksi oman asunnon myyntiehtoisen tarjouksen tehnyt A on hyväksynyt B:n (myyjä) ehdollisen hyväksynnän eli vastatarjouksen, jossa B pidättää itselleen oikeuden hyväksyä muita tarjouksia siihen saakka, kunnes A:n oma asunto myyty. A myy omaa asuntoaan ja hyväksyy asunnostaan tehdyn tarjouksen, jossa on vakiokorvausehto sopimusrikkomuksen varalle. Tämän A:n omasta asunnosta tehdyn hyväksytyn tarjouksen jälkeen A saa tiedon, että hänen havigittelmansa asunto, josta hän on hyväksynyt myyjän tekemän vastatarjouksen, onkin myyty kolmannelle. A on velvollinen maksamaan vakiokorvauksen A:n omasta asunnosta tehneelle tarjouksentekijälle, jollei suostu tekemään kauppaa omasta asunnostaan tarjouksen mukaisesti.

Välitysliikeyteen tulee lisäksi selvittää ostotarjouksen tekijälle, joka on hyväksynyt myyjän ehdollisen hyväksynnän, että voi syntyä tilanne, jossa ostotarjouksen tekijä on velvollinen maksamaan omalle välitysliikeyteen (jonka kanssa hän on tehnyt toimeksiantonsa hänen oman asuntonsa myymisestä) välityspalkkion, vaikkei hänen omasta asunnostaan tehdä kauppaa. Tällainen tilanne voi syntyä, jos ostotarjouksen tekijä ei hyväksy solmimansa toimeksiantosopimuksen ehdot täyttävää tarjousta. Näin olisi, vaikka tämän tarjouksen hylkäämisen syynä olisi se, että hänen oman tarjouksensa kohteena oleva asunto on myyty toiselle ostajalle.

Välitysliikeyteen on kyettävä näyttämään dokumentoidusti, että se on täyttänyt edellä mainitut tiedonantovelvollisuudet.

Välitysliikeyteen tulee ilmoittaa välittömästi myyjän ehdollisen hyväksynnän hyväksyneelle tarjouksen tekijälle, jos tarjouksen kohteesta on hyväksytty toinen tarjous tai vastaanotettu toinen tarjous, jonka voidaan katsoa olevan ehdoiltaan ostotarjouksen tekijän tekemää tarjousta parempi. Välitysliikeyteen on kehoitettava ehdollisen hyväksynnän hyväksyntyä ostotarjouksen tekijää kuitenkin myös varmistamaan itse välitysliikeyteen ennen hänen omasta asunnosta tehdyn tarjouksen hyväksymistä, ettei hänen tekemänsä tarjouksen kohteesta ole hyväksytty toista tarjousta.

9. KAUPANTEKO

9.1 Ennen kaupantekoa

9.1.1 Kaupantekoon valmistautuminen

Välitysliikkeen on sekä asunto-osakkeen että kiinteistön kaupassa ennen kaupantekoa varmistettava muun muassa seuraavat asiat:

Kaupantekojankohdasta sopiminen

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

Kaupantekotilaisuudessa tarvittavat asiakirjat

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

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

Avaimet ja turvajärjestelmien tunnukset

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

Vuokrattu kohde

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

9.1.2 Kaupantekoon valmistautuminen asunto-osakkeen kaupassa

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

Isännöitsijäntodistuksessa olevat keskeiset tiedot

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

Lainaosuus

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

Osakekirjan sijainnin varmistaminen

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

Osakesiirrot

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

Ratkaisevana on viimeinen siirtomerkintä, jolla osakekirja on siirretty nykyiselle omistajalle. Jos isännöitsijäntodistukseen merkitty omistaja on toimeksiantajana, ennen viimeistä merkintää mahdollisesti puuttuvilla välisaannoilla ei ole merkitystä eikä niitä koskevia siirtomerkintöjä tarvitse jälkikäteen tehdä.

Toimeksiantajan tulee huolehtia mahdollisesti puuttuvien siirtomerkintöjen hankkimisesta. Jos niitä ei kuitenkaan voida saada, se ei välttämättä estä toimeksiantosopimuksen tekemistä eikä myyntiä, jos saannon laillisuus pystytään muulla tavalla riidattomasti osoittamaan.

Varainsiirtoveron valvontailmoitus

Asunto-osakkeen luovutuksesta on suoritettava 2 % varainsiirtovero. Välitysliikkeen on laskettava oikea varainsiirtoveron määrä ja huolehdittava varainsiirtoverolomakkeen täyttämisestä ja varmistauduttava sen suorittamisesta.

9.1.3 Kaupantekoon valmistautuminen kiinteistön kaupassa

Kiinteistön osalta välitysliikkeen on ennen kaupantekoa varmistettava seuraavat asiat:

Lainhuutotodistuksen, rasiustodistuksen ja kiinteistörekisteriotteen keskeiset tiedot

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

Panttikirjojen sijainti

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

Kaupanhahvistaja

Välitysliikkeen on sovittava kaupanhahvistajan kanssa hänen osallistumisestaan kaupantekotilaisuuteen. Välitysliikkeen on lisäksi muistutettava kaupan osapuolia kaupanhahvistajan palkkiosta ja huolehdittava siitä, että kaupan osapuolet suorittavat palkkion sopimuksensa mukaisesti. Hyvän välitystavan mukaisena ei pidetä sitä, että välitysliikkeessä toimiva kiinteistönvälittäjä toimisi kaupanhahvistajana sen kiinteistön kaupassa, jonka välitykseen hän on osallistunut.

Käyttömaksut

Välitysliikkeen tulee selvittää toimeksiantajalta, kohdistuuko kiinteistöön eräänntyneitä käyttömaksuja (esim. vesihuolto, energia, sähkö). Välitysliike saa lähtökohtaisesti luottaa toimeksiantajan ilmoitukseen. Mikäli välitysliikkeellä kuitenkin on toimeksiannon suorittamisen yhteydessä syntynyt aiheutta epäillä toimeksiantajan ilmoitusta, tulee välitysliikkeen ennen kaupantekoa tarkistaa kyseiseltä laitokselta, ovatko energia-, sähkö- ja vesimaksut maksettu. Välitysliike voi näin arvioida, onko esim. sähkömittari tarpeen lukea kaupantekopäivälle.

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

9.2 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. KVKL:n laki- ja lausuntovaliokunnan laatimat maksuehtokauppojen malliehdot asunto-osakkeen kauppoihin ja kiinteistökauppoihin.)

Välitysliikkeen on huolehdittava siitä, että kaupan osapuolet saavat riittävän ajoissa (yleensä vähintään 2-3 päivää) ennen kaupan tekemistä kauppakirjaluonnoksen tarkastettavakseen, jotta heillä on mahdollisuus esittää mahdolliset kommentit, muutosehdotukset ja kysymykset välitysliikkeelle. Hyvän välitystavan mukaan riittävänä ei voida pitää sitä, että he saavat kauppakirjaluonnoksen tarkastettavakseen vasta kauppaa edeltävänä päivänä. Kauppakirjaluonnos on tarvittaessa toimitettava myös molempien osapuolten pankeille. Lisäksi kauppakirjaluonnos tulee tarvittaessa toimittaa ulosottoviranomaiselle. Tämän jälkeen välitysliike laatii lopullisen kauppakirjan.

9.3 Kaupantekotilaisuus

9.3.1 Yleistä kaupantekotilaisuudesta

Välitysliikkeen on tunnistettava sekä myyjä että ostaja ja todennettava näiden henkilöllisyys hyväksyttävästä todentamisasiakirjasta, ellei sitä ole jo aiemmin tehty (ks. 4.2).

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

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

9.3.2 Asunto-osakkeen kaupantekotilaisuus

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

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

Muissa asunto-osaketta koskevissa tilanteissa (rakentamisvaiheen kauppa, uuden asunnon kauppa) varainsiirtovero on maksettava kahden kuukauden kuluttua omistusoikeuden siirtymisestä, vaikka kauppa tehtäisiinkin välitysliikkeen välityksin.

Välitysliikkeen on tällöin huolehdittava siitä, että ostaja saa esitetyt tilisiirtolomakkeen, varainsiirtoveron ilmoituslomakkeen sekä ohjeet varainsiirtoveron suorittamisesta. Rakentamisvaiheessa tehtyyn kauppaan perustuvat oikeudet ja velvoitteet voidaan siirtää edelleen ennen omistusoikeuden siirtymistä. Siirtosopimuksessa luovutuksensaajana (ostajana) oleva suorittaa veron kahden kuukauden kuluessa omistusoikeuden siirtymisestä. Siirtosopimuksessa luovuttajana (myyjänä) olevan tulee sitä vastoin suorittaa vero omasta rakentamisvaiheesta tekemästään kaupasta kahden kuukauden kuluessa siirtosopimuksen tekemisestä. Välitysliikkeellä ei ole velvollisuutta valvoa veron suorittamista. Välitysliikkeen tulee kuitenkin luovutuksen yhteydessä muistuttaa osapuolia velvollisuudesta suorittaa varainsiirtovero.

Välitysliikkeen ei tarvitse huolehtia varainsiirtoveron perimisestä tilanteessa, jossa ostaja on ensiasunnon ostaja. Tämä edellyttää, että ostaja vahvistaa allekirjoituksellaan lomakkeella ”Ilmoitus varainsiirtoverosta” ensiasunnon ostajan selvityksen verovapauden edellytyksistä. Lomakkeella ostajan tulee ilmoittaa, ettei ole aikaisemmin omistanut vähintään puolta asuinrakennuksesta tai asuinhuoneiston hallintaan oikeuttavista osakkeista tai osuuksista ja että hän ilmoittaa ryhtyvänsä käyttämään ostettua asuntoa vakituksena asuntonaan kuuden kuukauden kuluessa kaupanteosta. Välittäjän

tulee myös varmistaa, että ostaja on kauppakirjan allekirjoitushetkellä täyttänyt 18 vuotta, mutta ei vielä 40 vuotta, ja että ostaja ostaa ko. huoneistosta vähintään 50 %.

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

9.3.3 Kiinteistön ja vuokraoikeuden rakennuksineen kaupantekotilaisuus

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

Jos kiinteistön aikaisempi omistaja tai vuokraoikeuden haltija on laiminlyönyt lainhuudon tai erityisen oikeuden kir- jaamisen hakemisen, välitysliikkeen on kerrottava ostajalle hänen velvollisuudestaan suorittaa vero viivästyskorotuksi- neen (lainhuuto- tai kirjaamishakemuksen tekemistä edeltäneiden 10 vuoden aikana tehtyjen luovutusten osalta).

Kiinteistönkaupan ja vuokraoikeuden rakennuksineen kaupan osalta välitysliikkeen on selvitettävä ostajalle ensiasun- non ostajan varainsiirtoverovapauden edellytykset ja se, millainen selvitys ostajan on lainhuutoa tai vuokraoikeuden kirjaamista hakiessaan verovapautensa osalta esitettävä. Vuokratun myyntikohteen osalta välitysliikkeen tulee valvoa, että vuokrasopimuksen ehtojen täyttämisen vakuudeksi mahdollisesti annettu vuokravakuus siirretään ostajalle kaupp- akirjan ehtojen mukaisesti. Välitysliikkeen on huolehdittava myös siitä, että ostaja saa vuokrasopimuksen.

9.3.3.1 Sähköisten panttikirjojen siirto

Sähköinen panttikirja on sen tahon hallussa, joka on merkitty panttikirjan haltijaksi. Vain haltija voi siirtää sähköisen panttikirjan toiselle haltijalle. Siirto toteutetaan siirtohakemuksella, jonka voi tehdä sähköisenä Kiinteistövähdännän palvelussa (KVP) tai kirjallisena. Kauppakirjassa tulee eritellä panttikirjojen tyyppi ja kirjata siirtositoumukset kuten paperistenkin osalta tehdään. Siirtokustannusten maksajasta tulee sopia.

Sähköisten panttikirjojen haltijana on myyjän pankki

Jos sähköiset panttikirjat ovat pankin hallussa (usein lainan vakuutena), myyjän pankin tulee antaa sitoumus sähköisten panttikirjojen siirtämisestä. Toisen pankin antama sitoumus sähköisten panttikirjojen siirtämisestä pitäisi riittää ostajan pankille ja ostajalle. Välittäjän on kuitenkin syytä varmistua pankin kannasta.

Sähköisen panttikirjan haltijana on myyjä (tai muu yksityishenkilö)

Jos sähköiset panttikirjat eivät ole pankin hallussa, kauppakirjaan tehdään siirtositoumus ja sitoumuksen ehtojen täytyessä myyjä tekee siirtohakemuksen joko KVP:ssä tai kirjallisesti (sähköisen panttikirjan siirtohakemus MML:n sivuilla). Mikäli kauppa tullaan tekemään sähköisesti KVP:ssä, siirtohakemus voidaan tehdä sähköisessä järjestelmässä etukäteen.

Käytännössä siirtohakemuksen tekemistä ei tule jättää vain myyjän aktiivisuuden varaan, vaan myyjältä on pyydettävä luotettava selvitys siirtohakemuksen toteuttamisesta jo ennen kaupantekoa. Jos kauppa tehdään kirjallisesti kaupanvah- vistajan läsnä ollessa, myyjä voi siirtää kaupantekotilaisuudessa panttikirjan sähköisesti KVP:ssä ostajalle. Jos panti- kirjaa ei voida siirtää sähköisesti, allekirjoitettu siirtohakemus annetaan ostajalle kauppahinnan maksua vastaan. Mikäli koko kauppahintaa ei suoriteta kaupantekotilaisuudessa, allekirjoit- tettu siirtohakemus luovutetaan välitysliikkeelle tai pankille säilytettäväksi.

Ostajan pankin asema sähköisten panttikirjojen siirroissa

Koska käytännöt eivät ole vielä eri pankkiryhmissä vakiintuneet, on välittäjän aina varmistuttava, että ostajan pankki hyväksyy sähköisten panttikirjojen siirtositoumukset. On syytä varautua myös siihen, että pankki saattaa edellyttää panttikirjojen siirtämistä sille ennen rahoituksen nostamista.

9.3.4 Muuta huomioitavaa

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

Välitysliikkeen tulee huolehtia, että kauppakirjan osapuolet allekirjoittavat kauppakirjan.

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

9.4 Kaupanteon jälkeen

9.4.1 Yleistä kaupanteon jälkeisistä toimista

Osakkaan pyynnöstä on asunto-osakeyhtiön merkittävä hänen saantonsa yhtiön ylläpitämään osakeluetteloon. Uusi omistaja merkitään osakeluetteloon vasta, kun on luotettavasti selvitetty, että omistajaksi itsensä ilmoittava henkilö todella omistaa osakkeet. Osakeluettelomerkintää varten on isännöitsijälle yleensä toimitettava ainakin kopio kauppakirjasta, selvitys varainsiirtoveron maksusta ja kopio osakekirjasta siirtomerkintöineen.

Välitysliikkeen tulee neuvoa ostajaa omistusoikeuden rekisteröinnissä ja kertoa sen merkityksestä.

Maksuehtokauppojen osalta välitysliikkeen tulee huolehtia loppukauppahinnan maksutilaisuuden järjestelyistä sekä siihen liittyvien käytännön menettelyjen sopimisesta. Välitysliikkeen on muun muassa tarvittaessa ohjeistettava ostajaa maksumenettelyn osalta. Samassa yhteydessä välitysliikkeen on tarvittaessa varmistettava asunto-osakkeen osalta osakekirjojen ja kiinteistön osalta panttikirjojen luovutus ostajalle osapuolten sopimien kauppakirjan ehtojen mukaisesti.

9.4.2 Lunastuslauseke

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

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

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

Jos lunastus tapahtuu, maksuehtokaupoissa on yleensä järjestettävä tilaisuus, jossa ovat läsnä myyjä, ostaja ja isännöitsijä sekä mahdollisesti myös pankin edustaja. Välitysliikkeen on avustettava isännöitsijää tämän tilaisuuden järjestämisessä. Yhtiön on maksettava lunastushinta ostajalle osakekirjoja vastaan. Tarvittaessa huolehditaan siirtomerkintöjen tekemisestä. Jos lunastus tapahtuu, välitysliikkeen tulee pyrkiä valvomaan sekä myyjän että ostajan etua. Välitysliikkeellä ei ole mitään velvollisuuksia lunastajaan nähden. Välitysliikkeellä ei esimerkiksi ole velvollisuutta eikä oikeutta esitellä huoneistoa mahdolliselle lunastajalle tai kertoa kaupan ehdoista.

9.4.3 Kauppaa koskevat reklamaatiotilanteet

Jos ostaja kääntyy kaupan kohdetta koskevissa virheasioissa välitysliikkeen puoleen, ostajaa on muistutettava siitä, että reklamaatio on aina tehtävä suoraan myyjälle, oikeansisältöisenä ja mahdollisimman pian virheen havaitsemisesta. Reklamaatiotilanteissa välitysliike ei toimi kummankaan osapuolen asiamiehenä eikä riidanratkaisijana. Tarvittaessa välitysliikkeen tulee kertoa osapuolille erilaisista riidanratkaisukeinoista (kuluttajariitalautakunta, käräjäoikeus) ja osaan niistä liittyvistä kulumisriskeistä. Osapuolten sovinnontekohalua tulee kannustaa, mutta tarvittaessa osapuolia on kehotettava hankkimaan asiantuntevaa apua.

10. OHJEEN PÄIVITYS

KVKL:n laki- ja lausuntovaliokunta on laatinut ohjeen hyvästä välitystavasta vuonna 2008, jolloin hyvää välitystapaa koskevat asiat koottiin ensimmäistä kertaa yhteen. Hyvää välitystapaa koskevaa ohjetta päivitetään säännöllisesti, jonka vuoksi ohjeen nimessä on päiväys sen mukaisesti, milloin ohje on viimeksi päivitetty.

11.10.2017 julkaistun Hyvän välitystavahan ohjeen päivitykseen ovat osallistuneet seuraavat tahot:

Tapio Nevala	Properta Asianajotoimisto Oy, puheenjohtaja
Mauri Sirén	Turun Seudun OP-Kiinteistökeskus
Marianne Palo	Lakiasiaintoimisto Palo & Co Oy
Tiina Aho	Suomen Kiinteistönvälittäjät ry
Kati Piilo	OP
Sanna Suni	Kiinteistömaailma Oy
Petri Keskitalo	Properta Asianajotoimisto Oy, Suomen Asianajajaliiton edustajana
Anne Lauriala	Realia Group Oy
Harriet Rydberg	Procopé & Hornborg Asianajotoimisto Oy, Aktia Kiinteistönvälitys Oy:n edustajana
Peter Juslin	RE/MAX Finland
Jukka Malila	Kiinteistönvälitysalan Keskusliitto ry

Laki- ja lausuntovaliokunnan sihteerinä on toiminut KVKL:n lakimies Heli Järvi.

