

Kiinteistönvälitysalan Keskusliiton laki- ja lausuntovaliokunnan laatiman Hyvän välitystavan ohjeen päivitykset 2017-2019

Päivityksen ajankohta 2.10.2019

Päivitetyt osiot ja päivityksen sisältö

1.4. Rahanpesun ja terrorismin rahoittamisen estäminen

Keskusliiton laki- ja lausuntovaliokunta julkaisi syyskuussa 2019 päivitetyn ohjeen rahanpesun ja terrorismin rahoittamisen estämisestä välitysalalle. Lisäksi aluehallintovirasto julkaisi heinäkuussa 2019 aiheesta kaikille toimialoille suunnatun yleisohjeen sekä välitysalalle suunnatun alakohtaisen liitteen.

3.1. Toimeksiantosopimuksen muoto

Neljännän kappaleen loppuun on päivitetty, että sähköinen toimeksiantosopimus voidaan allekirjoittaa esimerkiksi [vahvalla sähköisellä tunnistusvälineellä](#) (ennen TUPAS-tunnisteet).

4.4.2. Kuolinpesä myyjänä

Kohtaan on lisätty täsmennyksenä: Todettakoon, että paperiseen osakekirjaan ei tehdä siirtomerkintää vainajalta kuolinpesälle.

4.4.3. Edunvalvonta

Kohtaan on lisätty muistutuksena, että jos kuolinpesässä tai muutoin myyjäpuolella on alaikäinen tai edunvalvonnassa oleva henkilö, tulee välitysliikkeen huomioida myös lupaprosessin kesto.

4.5. Kohteen avainten säilytys

Kohtaan on lisätty: Jos toimeksiantajalla on avainten luovuttamisen suhteen erityisiä toivomuksia tai vaatimuksia, asiasta on syytä sopia kirjallisesti toimeksiantosopimusta tehtäessä.

5.5.1.6. Taloyhtiön tulevat remontit ja arvio niiden kustannuksista

Kohtaan on täsmennetty, että kyseessä on nimenomaan isännöitsijän arvio kustannuksista: Ostajaehdokkaalle tulee ilmoittaa myös tieto korjauksen toteuttamisajankohdasta, [isännöitsijän](#) arvio kokonaiskustannuksesta sekä [isännöitsijän](#) arvio huoneistokohtaisista kustannuksista.

5.5.1.11. Selvitys osakkeiden mahdollisesta panttauksesta

Länsi- ja Sisä-Suomen aluehallintoviraston 29.1.2019 antaman päätöksen (LSSAVI/3785/2018) vuoksi kohtaa on täsmennetty: Jos osakekirja on pantattu, välitysliikkeen tulee selvittää pantinhaltija ja panttivastuiden määrä. Nämä voidaan selvittää joko toimeksiantosopimuksen selostusliitteessä tai täyttämällä erillinen panttausselvityslomake. Välitysliikkeen on lisäksi varmistettava pantinhaltijalta panttivastuiden määrä sekä millä ehdoilla osakekirja on vapautettavissa panttivastuusta.

Lisäksi kohtaa on täsmennetty: Jos [paperista](#) osakekirjaa ei ole pantattu, välitysliikkeen tulee varmistua siitä, että osakekirja on toimeksiantajan hallussa [ja tarvittavat siirtomerkinnät on tehty](#).

5.5.2.10. Energiatodistus, jos se vaaditaan

Koska välitysliikkeen on tarvittaessa pystyttävä osoittamaan, että se on täyttänyt velvollisuutensa, kohtaan on lisätty: Välitysliikkeen on pystyttävä osoittamaan, että energiatodistuksen puuttumisesta ja sen merkityksestä on kerrottu kaupan osapuolille. Tämä voi tapahtua esimerkiksi antamalla erillinen asiakirja kaupan osapuolille, jossa asiasta kerrotaan.

→Keskusliiton laki- ja lausuntovaliokunta laatii syksyn 2019 aikana malliehdot välitysliikkeille.

5.5.2.24. Kaupan kohteena maapohja ja urakkasopimus

Kohtaa on laajennettu.

5.5.6. Valokuvaaminen ja videokuvaaminen

Otsikkoon ja tekstiin on täsmennetty, että kohta koskee valokuvaaminen lisäksi myös videokuvaamista.

Lisäksi kohtaan on lisätty: Dronella tai vastaavalla kuvattaessa on noudatettava voimassa olevaa sääntelyä ja ohjeita (kts. www.droneinfo.fi).

6.3.1. Esittelyssä esillä olevat asiakirjat

Selvyyden vuoksi kohtaan on lisätty: Asuntomarkkinointiasetus ei edellytä lainhuutotodistuksen, rasiustodistuksen tai kiinteistörekisteriotteen saatavilla oloa esittelyssä, mutta niiden mukanaolo on yleensä tarkoituksenmukaista. Välitysliike ei saa automaattisesti antaa näitä asiakirjoja esittelyssä kaikille kävijöille, vaan ainoastaan ostotarjouksen tekemistä harkitseville. Sama koskee niiden antamista sähköpostitse.

7.1. Tiedonantovelvollisuus ostajalle

Kohtaan on lisätty: Välitysliike ei saa peittää mitään tarjouksen tekemistä harkitsevalle esitettävää asiakirjaa miltään osin.

9.1.2. Kaupantekoon valmistautuminen asunto-osakkeen kaupassa

Osakekirjan sijainnin varmistamiseen liittyen kohtaan on täsmennetty: Välitysliikkeen on hyvissä ajoin ennen kaupantekoa varmistettava, **että osakekirja on saatavilla kaupantekotilaisuuteen.**

Varainsiirtoveron maksamiseen ja ilmoittamiseen liittyvien marraskuun 2019 muutosten vuoksi osiota on muokattu: Asunto-osakkeen luovutuksesta on suoritettava 2 % varainsiirtovero. Välitysliikkeen on laskettava oikea varainsiirtoveron määrä. **Välitysliikkeen on hyvissä ajoin ennen kaupantekoa selvitettävä ostajakohtainen varainsiirtoveron viitenumero. Jos ulkomaalainen ostaja ei ole Verohallinnon rekisterissä, täytyy ostajan rekisteröityä asiakkaaksi Verohallintoon ennen kauppaa.**

9.3.2. Asunto-osakkeen kaupantekotilaisuus

Varainsiirtoveron maksamiseen ja ilmoittamiseen liittyvien marraskuun 2019 muutosten vuoksi osiota on muokattu:

Välitysliikkeen on asunto-osakkeen kaupan yhteydessä varmistettava, että **jokainen** ostaja suorittaa **omalta osaltaan** varainsiirtoveron (käytetty asunto). **Kaupanteon jälkeen välitysliikkeen on tehtävä varainsiirtoveroilmoitus jokaisen ostajan osalta erikseen.**

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 **ostajalle annetaan ohjeet varainsiirtoveron suorittamisesta ja ilmoittamisesta**.

Välitysliikkeen ei tarvitse huolehtia varainsiirtoveron perimisestä tilanteessa, jossa ostaja on ensiasunnon ostaja. **Tämä edellyttää, että ostaja antaa luovutussopimuksen tekemisen yhteydessä selvityksen verovapauden edellytyksistä.**

→ Kappaleessa mainittu Verohallinnon paperinen lomake ”ilmoitus varainsiirtoverosta” poistuu, jonka vuoksi tätä lomaketta ei voi enää marraskuusta 2019 lähtien käyttää. Käytäntö verovapauden edellytyksiä koskevan selvityksen antamiseen täsmentyy, kun Verohallinto julkaisee päivityksen varainsiirtoverotuksen yhtenäistämisoheesta.

9.3.3. Kiinteistön ja vuokraoikeuden rakennuksineen kaupantekotilaisuus

Marraskuusta 2019 lukien myös kiinteistön kaupasta on annettava varainsiirtoveroilmoitus (ilmoituksen antaminen ei kuitenkaan lain mukaan ole välittäjän velvollisuus, vaan ilmoituksen antaa ostaja itse joko OmaVerossa tai paperilomakkeella). Muutoksen vuoksi osiota on täsmennetty: Välitysliikkeen tulee antaa ostajalle ohjeet varainsiirtoveron suorittamisesta **sekä ilmoittamisesta** (tieto siitä, miten, milloin ja minkä suuruinen vero on suoritettava **sekä miten ilmoitus tehdään**). **Lisäksi on annettava ohjeet** kirjaamisvelvollisuudesta ja **kerrottava** sen laiminlyönnin seuraamuksena olevasta varainsiirtoveron korotuksesta (ellei ostajan pankki ilmoita hoitavansa sitä). Välitysliikkeen ei tarvitse huolehtia siitä, että ostaja suorittaa kaupan kohteena olevasta kiinteistöstä ja **vuokraoikeudesta rakennuksineen** 4 %:n suuruinen varainsiirtoveron.

Lisäksi kohtaan on päivitetty: Jos kiinteistön aikaisempi omistaja tai vuokraoikeuden haltija on laiminlyönyt lainhuudon tai erityisen oikeuden kirjaamisen hakemisen, välitysliikkeen on kerrottava ostajalle hänen velvollisuudestaan suorittaa vero viivästyskorotuksineen (lainhuuto- tai kirjaamishakemuksen tekemistä edeltäneiden **3 vuoden** aikana tehtyjen luovutusten osalta).

HUOM! Huoneistotietojärjestelmästä johtuvia muutoksia ei ole huomioitu vielä tässä päivityksessä. Ohjetta tullaan päivittämään, kun tulkinnat ja käytännöt ovat vakiintuneet.

Päivityksen ajankohta 10.10.2018

Päivitetyt osiot ja päivityksen sisältö

3.13. Ostotoimeksiantosopimus

Osion loppuun on lisätty kohta ”Kaupanteon jälkeen”.

4.4.1. Puolison suostumus

Kohtaa on täsmennetty ja kappaleita yhdistetty.

4.4.2. Kuolinpesä myyjänä

Ensimmäistä kappaletta on täsmennetty seuraavasti:

<p>Jos myyjänä on jakamaton kuolinpesä, on perittävästä hankittava perukirja, jota ei ole peitetty. Lisäksi vaaditaan katkeamaton sukuselvitys 15 ikävuodesta kuolinhetkeen asti (myös kuolleista osakkaista) sekä perillisistä virkatodistukset. Sukuselvityksellä tarkoitetaan sukuselvitysmuotoista virkatodistusta vainajasta. Tarkoituksena on selvittää kaikki osakkaat. Jos kuolinpesän osakas on kuollut, tulee myös kuolleesta osakkaasta hankkia perukirja ja sukuselvitys. Kohteen myyntiä ei ole syytä aloittaa ennen perunkirjoituksen toimittamista. Mikäli vainajan virkatodistuksesta ilmenee, että aviopuolisot ovat olleet eri rekisterissä avioliiton aikana, tulee puolisostakin hankkia sukuselvitys.</p> <p>Lisäksi kohtaan on lisätty ohjeistusta liittyen tilanteeseen, jossa käräjäoikeus on määrännyt kuolinpesään pesänselvittäjän (neljäs kappale).</p>
<p>5.5.1.6. Taloyhtiön tulevat remontit ja arvio niiden kustannuksista Kohta on uusi.</p>
<p>5.5.1.13. Suorituskyvyttömyysvakuus käytetyn asunnon kaupassa Kohta on uusi.</p>
<p>5.5.1.15.1. Pinta-alan selvittäminen RakMK G1 on kumottu ja asiasta säädetään nykyään asuin-, majoitus- ja työtiloista annetussa ympäristöministeriön asetuksessa.</p>
<p>5.5.1.15.5. Suuret taloyhtiölainat Kohta on uusi.</p>
<p>5.5.1.15.6. Valinnainen vuokratontti Kohta on uusi.</p>
<p>5.5.2.14. Mahdollinen hallinnanjakosopimus/yhteisjärjestelysopimus Kohtaan on lisätty maininta yhteisjärjestelysopimuksista.</p>
<p>5.5.2.16. Muut sopimukset Kohtaa on täsmennetty: Tällainen sopimus voi olla esimerkiksi kunnan kanssa tehty maankäyttösopimus.</p>
<p>5.5.2.17. Panttausta koskevat tiedot Kohtaan on lisätty maininta sähköisistä panttikirjoista.</p>
<p>5.5.2.20. Asuinrakennuksen pinta-ala RakMK G1 on kumottu ja asiasta säädetään nykyään asuin-, majoitus- ja työtiloista annetussa ympäristöministeriön asetuksessa.</p>
<p>5.5.2.24. Kaupan kohteena maapohja ja urakkasopimus Kohtaan on lisätty: Urakoitsija voi olla joko maapohjan myyjä tai joku ulkopuolinen taho.</p>
<p>6.3.2. Esittelyn järjestämisessä huomioitavaa Sivun alaviitteessä mainitaan hyvän vuokratavan ohje. Päivitetty ohje julkaistiin keväällä 2018. Myös KVKL oli mukana päivitystyössä.</p>

9.4.1. Yleistä kaupanteon jälkeisistä toimista

Kohtaan on lisätty: Välitysliikkeen tulee toimittaa yhtiölle tarvittavat asiakirjat viipymättä osakeluettelomerkin tekemistä varten.

Samalla seuraava lause on poistettu: Välitysliikkeen tulee neuvoa ostajaa omistusoikeuden rekisteröinnissä ja kertoa sen merkityksestä.

Päivityksen ajankohta 11.10.2017

Päivitetyt osiot ja päivityksen sisältö

1.3. Asiakasvarat

Kohtaan on lisätty: Varojen palauttamisessa on huomioitava rahanpesulain säännökset (ks. tarkemmin KVKL:n rahanpesuohje).

HUOM! Päivitettyä uuden rahanpesulain mukaista ohjetta ei ole vielä julkaistu 11.10.2017

3.3. Toimeksiantosopimuksen kesto

Kohtaan on täsmennetty: Pelkkä puhelimitse tai sähköpostitse sovittu sopimuksen jatkaminen ei täytä lain vaatimuksia (ks. tarkemmin 3.1.)

3.6. Toimeksiantajan suorittama toimeksiantosopimuksen irtisanominen

Olosuhteiden muutoksesta johtuva irtisanominen

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

3.12. Toimeksiantosopimuksen todellisuus

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

3.12. Ostotoimeksiantosopimus

Osio on uusi.

4.1. Huolellisuusvelvollisuus

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

4.3.4. Veroseuraamukset

Kohdassa olevaa listausta on täsmennetty yhden kohdan osalta:

- aviopuolisot tai rekisteröidyn parisuhteen osapuolet ovat omistaneet kohteen yhdessä

4.4.2. Kuolinpesä myyjänä

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

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

5.5.1.11. Isännöitsijäntodistus

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

5.5.1.11 Huoneenvuokrasopimus

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

5.5.1.13.4. Kohde on ryhmärakennutettu

Otsikointi on muutettu.

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

5.5.2.1 Lainhuutotodistus tai mahdollinen muu selvitys myyjän omistusoikeudesta

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

5.5.2.24. Kaupan kohteena maapohja ja urakkasopimus

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

5.5.5. Asbestikartoitus

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

6.2.1. Esitteen tiedot

Kohtaan on lisätty:

- Lentomelun johdosta asunto saattaa poiketa olennaisesti siitä, mitä kuluttajalla on kohtuudella aihetta olettaa. Välitysliikkeen tulee selvittää ja ilmoittaa myyntiesitteessä asunnon sijaintipaikan mukainen kaavaan merkitty lentomeluvyöhyke. Kuluttajalle tulee selvittää myös meluvyöhykkeen merkitys kuten rakentamiselle asetetut lisävaatimukset. Meluvyöhyke saattaa pitää ilmoittaa myös alueen käyttöä tai luovutusta koskevana rajoituksena, jos lentomeluvyöhykkeellä ei sallita enää uutta asutusta. Lisätietoa lentomelumittauksista ja lentomelukarttoja saa esimerkiksi Finavian [www-sivuilta](http://www.sivuilla). Välitysliikkeen on myöskin syytä selvittää www.ymparisto.fi -sivustolta, onko kohde tulva-riskialueella.

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

- Viimeisestä kappaleesta on poistettu sana "vaikutuksellisesti": Mikäli välityskohteen tiedot muuttuvat välitystoimeksiannon hoitamisen aikana, tulee välittäjän laatia uusi esite.

6.3.2. Esittelyn järjestämisessä huomioitavaa

Kohteen esittelijä-kohta on poistettu

7.1. Tiedonantovelvollisuus ostajalle

Kohtaan on lisätty:

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

- Ostajalle pitää antaa mahdollisuus tutustua täydelliseen perukirjaan.

- Mikäli välitettävä kohde on aikaisemminkin ollut toimeksiannon kohteena, on kaikki aiemman/aiempien välitystoimeksiannon aikana saatu ostopäätökseen vaikuttava tieto annettava ostajaehdokkaalle. Vastaavasti mikäli välitysliike on saanut yhtä toimeksiantoa koskien tietoa, jolla voi olla vaikutusta toiseen toimeksiantoon, on tieto annettava ostajaehdokkaalle.

9.3.3.1. Sähköisten panttikirjojen siirto

Osio on uusi.