

## Kiinteistönvälitysalan Keskusliiton laki- ja lausuntovaliokunnan laatiman Hyvän välitystavan ohjeen päivitykset 2017-20

### Päivityksen ajankohta 9.10.2020

#### Päivitetyt osiot ja päivityksen sisältö

<b>HYVÄ VÄLITYSTAPA</b>  Tätä ohjetta sovelletaan kuluttajaan sekä yhtiöön ja muuhun tahoon, joka ei myy tai hanki kohdetta elinkeinotoimintaansa varten, ja joka käyttää välitysliikkeen tarjoamia palveluja joko toimeksiantajana tai toimeksiantajan vastapuolena.
<b>1.1 Yleistä välitysliiketoiminnan harjoittamisesta</b>  Tarkennettiin kohta kuulumaan seuraavasti: Muista kiinteistönvälitys-alalla toimivista käytettäviä nimikkeitä ovat esim. kiinteistö- tai myyntiedustaja, asuntomyyjä sekä myyntineuvottelija.
<b>1.1 Välitysliiketoiminnan valvonta</b>  Kohtaa tarkennettiin muuttamalla sanavalintoja.
<b>1.4 Rahanpesun ja terrorismin rahoittamisen estäminen</b>  Kohtaa laajennettu ja sanavalintoja täsmennetty.  Lisätty kokonainen uusi kappale luvun loppuun.
<b>1.5 Tietojen luottamuksellisuus</b>  Kohdassa tehty muutamia sanavalintojen täsmennyksiä.  Muutettu muun ohella seuraava kohtaa:  Jos välitysliike lähettää sähköpostitse asiakkaan henkilötunnuksen sisältäviä asiakirjoja (kuten ostotarjous tai kauppakirja), tulee sähköposti lähettää suojatussa yhteydessä tai salattuna Jos sähköpostia ei lähetetä suojatussa yhteydessä eikä salattuna, tulee

välitysliikkeen saada asiakkaalta nimenomainen suostumus siihen, että tämän henkilötunnuksen sisältäviä asiakirjoja saa lähettää sähköpostitse.

### 1.6 Arkistointi

Koko luku kirjoitettu uudestaan sekä tehty lisäyksiä.

### 1.7 Tietosuoja

**Kokonaan uusi luku** ohjeessa.

### 2.3 Markkinointi itsemyyjille

Tarkennettu kohtaa seuraavasti: Tässä yhteydessä kiinnitetään välitysliikkeen huomiota siihen, että sähköisen suoramarkkinointiviestin lähettäminen vaatii tietosuojasetuksen mukaan ennalta annetun suostumuksen rekisteröidyltä. Tietosuoja-asioista on kerrottu tarkemmin edellä ohjeen luvussa 1.7.

Muutoin sanavalintoja täsmennetty tarpeellisilta osin.

### 3.1 Toimeksiantosopimuksen muoto

Seuraava lisäys: Kuten edellä todettiin, on toimeksiantosopimus tehtävä kirjallisesti tai sähköisesti. Välitysliike ei voi mahdollisessa kuluttaja-asiakkaan **sekä yhtiön ja muun tahon, joka ei myy tai hanki kohdetta elinkeinotoimintaansa varten**, kanssa syntyvässä ristiriitatilanteessa vedota suulliseen sopimukseen.

### 3.4 Kotimyynti

Seuraavat lisäykset/muutokset: Jos riittäviä tietoja tai peruuttamislomaketta ei ole annettu, kuluttajalla on yhden vuoden ja 14 vuorokauden peruuttamisoikeus **sopimuksen tekemisestä**. Tällöin kuluttajalla ei myöskään ole maksuvelvollisuutta osittain tai kokonaan suoritetusta palvelusta. Jos välitysliike korjaa puutteen, on toimeksiantajalla 14 vuorokauden peruuttamisoikeus laskettuna oikaisun ajankohdasta.

Kotimyyntistä on kyse myös silloin, kun toimeksiantosopimuksen jatkosta sovitaan kuluttaja-asiakkaan kanssa muualla kuin välitysliikkeen **toimitiloissa**.

### 3.7 Toimeksiantajan suorittama toimeksiantosopimuksen purkaminen

#### Lisätty seuraava:

Jos haitta on olennainen, ei välitysliikkeellä ole oikeutta palkkioon ja/tai korvaukseen.

### 3.8 Välitysliikkeen oikeus irtisanoa tai purkaa sopimus

#### Lisätty seuraava:

Lisäksi osapuolilla on oikeus purkaa toimeksiantosopimus, mikäli sen solmimisen jälkeen tulee ilmi uusia tietoja, joiden perusteella kohteen kunto on olennaisesti huonompi kuin toimeksiantosopimusta tehtäessä oli perusteltua olettaa (esim. asunnossa asumisesta voi aiheutua merkittävää terveyshaittaa).

### 3.9 Välityspalkkio ja muut toimeksiantajan maksettavaksi tulevat kustannukset

Otsikko muutettu ja tietosisältö laajentunut kokonaisuudessaan huomattavasti.

### 3.10 Jälkipalkkio

Luvussa sanavalintojen muutoksia:

ilmoituskulujen ->markkinointikulujen

Mikäli on näytettävissä, että jälkimmäisen välitysliikkeen kanssa tehty toimeksiantosopimus ei ole todellinen, vaan sopimuksen tarkoituksena on ollut välttää

### 3.11 Omaan lukuun tehdyt kaupat ja välityspalkkio

2. kappaleeseen lisätty seuraava: Vaikka välitysliikkeellä ei edellä kerrotulla tavalla ole oikeutta välityspalkkioon, voi välitysliike kuitenkin ko. tilanteissa veloittaa toimeksiantosopimuksessa alun perin mahdollisesti sovitut, välityspalkkion lisäksi toimeksiantajalta veloitettavat kustannukset, esimerkiksi markkinointikulut ja asiakirjojen hankkimisesta aiheutuneet kulut.

### 3.12 Toimeksiantosopimuksen todellisuus

Lisätty sana: Toimeksiantosopimusta ei siis ole tehty keinotekoisesti vain välityspalkkion veloittamiseksi.

### 3.13 Toimeksiantosopimus

"Ostotoimeksiantosopimuksesta"

2. kappaleen sisältö muuttunut (lisätty tarkennuksia ja laajennettu sisältöä).

"Markkinointi"

Viimeinen virke muutettu kuulumaan seuraavasti:

Välitysliike saa tällaisessa tilanteessa kuitenkin olla ilmoittajaan yhteydessä silloin, kun kohde vastaa välitysliikkeellä olevan ostotoimeksiannon kriteerejä, ja yhteydenoton tarkoituksena on kysyä tietoja tätä toimeksiantajaa varten.

"Selonottovelvollisuus"

Ainoastaan sanavalintojen täsmennyksiä.

"Tarjousmenettely"

tarjouksen -> ostotarjouksen

"Kaupanteko"

kaupantekotilaisuuteen -> kaupantekoon

Lisäksi muita pieniä täsmennyksiä.

"Välityspalkkio"

3. kappale muutettu kuulumaan seuraavasti:

Mikäli asunto-osakkeen saantoon kohdistuu yhtiöjärjestyksen mukainen lunastusoikeus, välitysliikkeen on kerrottava toimeksiantajalle ennen ostotarjouksen tekemistä, että tämä on velvollinen maksamaan välityspalkkion ja mahdollisesti muut sopimuksessa välityspalkkion lisäksi sovitut toimeksiantajan maksettavaksi tulevat kustannukset, vaikka joku lunastaa kaupan kohteen.

"Kaupanteon jälkeen"

Lisätty huoneistotietojärjestelmää koskevat muutokset.

Viimeiseen kappaleeseen on lisätty maksuehtokaappoihin liittyvä täsmennys.

Sisältö laajentunut usean kappaleen verran.

#### 4.2 Asiakkaan tunteminen

Luvun sisältö on laajentunut merkittävästi ja myös täsmennyksiä tehty. Useita uusia kappaleita lisätty.

#### 4.3.2 Hinta-arvio

Täsmennyksiä muutamia sanavalintoihin sekä muita pieniä muutoksia.

Lisätty mm. seuraava: Hyvän välitystavan mukaista ei myöskään ole arvioida kohteen hintaa alemmaksi kuin sen todennäköinen velaton kauppahinta on, siinä tarkoituksessa, että välitysliike saisi nopeammin kohteen myydyksi.

#### 4.3.4 Veroseuraamukset

Seuraava muutos:

Jos verovelvollinen myy sellaisen asunnon, jota hän tai hänen perheensä on omistusaikanaan **ennen luovutusta** käyttänyt **vakituksena asuntonaan** yhtäjaksoisesti vähintään kahden vuoden ajan **asuntonaan**, ei sen myynnistä saatu voitto ole veronalaista tuloa.

Viimeiseen virkkeeseen tehty myös pieni täsmennys.

#### 4.3.6 ~~Stailaus~~ Myytävien asuntojen stailaus ja virtuaaliremontointi sekä -kalustaminen

Koko luvun sisältö muuttunut sekä otsikko vaihdettu. Koskee nyt myös virtuaaliremontointia sekä virtuaalikalustamista.

#### 4.4.2 Kuolinpesä myyjänä

Lisätty seuraava: Katso kuitenkin jäljempänä tässä luvussa mainittua koskien niitä tilanteita, joissa toimeksiantajana olevalle jakamattomalle kuolinpesälle on kiinteistön osalta myönnetty selvennyslainhuuto, tai asunto-osakkeen osalta kuolinpesälle on huoneistotietojärjestelmässä merkitty sähköinen omistajamerkintä tai selvennyslainhuutoa vastaava selvennyskirjaus vainajan omistamaan osakkeeseen.

Maistraatti -> DVV

3. viimeinen sekä viimeinen kappale kokonaan uusi sekä muilta osin lukuun pieniä täsmennyksiä.

<p><b>4.4.4 Edunvalvontavaltuus</b></p> <p>maistraatti -&gt; DVV</p>
<p><b>4.5 Kohteen avainten säilytys</b></p> <p><b>Lisätty seuraavat kohdat:</b></p> <p>Avaimia on syytä säilyttää lukitussa avainten säilytysyksikössä. Avaimet on säilytettävä ja merkittävä (koodattava) siten, että niitä ei voi yhdistää tiettyyn kohteeseen. Avaintunnisteseen ei tule ikinä merkitä esimerkiksi myytävän kohteen osoitetietoja.</p> <p>Suosittelavaa on, että avainten vastaanottamisessa (välitysliikkeelle) ja palauttamisessa (toimeksiantajalle) käytetään kirjallista kuittausta. Jos välitysliikkeen hallussa on toimeksiantoihin liittyviä avaimia, joita ei ole noudettu tai palautettu, välitysliikkeen tulee pyrkiä aktiivisesti palauttamaan avaimet.</p>
<p><b>5.2 Selonottovelvollisuus käytännössä</b></p> <p>Välityskohteen selvittäminen tapahtuu käytännössä siten, että kysytään tietoja toimeksiantajalta, suoritetaan kohteessa katselmus <b>paikan päällä</b> ja hankitaan tarvittavat kohdetta selvittävät asiakirjat ja muut selvitykset sekä tutustutaan niihin. Tämän lisäksi suoritetaan vielä näin saatujen tietojen vertailu.</p>
<p><b>5.3 Toimeksiantajan haastattelu – selostusliite</b></p> <p>Ensimmäiseen ja viimeiseen kappaleeseen täsmennyksiä (sisältö ei muuttunut).</p>
<p><b>5.4 Katselmus</b></p> <p>Lisätty ensimmäiseen kappaleeseen seuraava virke:</p> <p>Katselmus kuuluu välittäjän selonottovelvollisuuden piiriin. Katselmus tulee suorittaa paikan päällä siitä huolimatta, että toimeksiantosopimus on tehty ja asiakassuhde perustettu etänä. Katselmus tulee suorittaa ennen markkinoinnin aloittamista.</p>

## 5.5 Asiakirjojen ja selvitysten hankkiminen

### Lisätty seuraavat sanat:

Näiden säännösten ja hyvän välitystavan perusteella on muotoutunut käytäntö, jonka mukaan välitysliikkeen on [selonottovelvollisuutensa perusteella](#) hankittava jäljempänä luetellut asiakirjat [ja selvitykset](#). Hankittuihin asiakirjoihin [ja selvityksiin](#) on tutustuttava siinä määrin, että tarvittavat tiedot saadaan selville. Ellei jotakin asiakirjaa [tai selvitystä](#) saada tai se saadaan puutteellisena, tulee tästä kertoa toimeksiantajalle ja myös ostajaehdokkaille.

### 5.5.1.1 Isännöitsijäntodistus

Lisätty huoneistotietojärjestelmää koskevat lisäykset sekä lisätty myös muita isännöitsijäntodistusta koskevia täsmennyksiä.

### 5.5.1.2 Osakeluettelotuloste

Luku on kokonaisuudessaan uusi.

### 5.5.1.3 Osakehuoneistotuloste

Luku on kokonaisuudessaan uusi.

### 5.5.1.4 Energiatodistus

Lukuun tullut useita uusia lisäyksiä koskien energiastodistusta sekä energialuokan ilmoittamista.

### 5.5.1.8 Kunnossapitotarveselvitys

Kohta on kokonaisuudessaan uusi.

#### **5.5.1.9 Taloyhtiön tulevat remontit ja arvio niiden kustannuksista**

##### **Seuraava muutos 1. virkkeeseen:**

Mikäli isännöitsijäntodistuksesta ilmenee, että taloyhtiössä on tehty päätös tai hallitus on ehdottanut korjausta päätetty tai käynnissä oleva korjaus, taikka suunnitteilla oleva, hallituksen ehdottama korjaus taikka lähivuosien aikana tiedossa oleva korjaus- ja perusparannustyö, joka aiheuttaa merkittäviä kustannuksia osakkaalle, välitysliikkeen tulee kertoa näistä ostajaehdokkaalle.

#### **5.5.1.11 PTS tai vastaava Yhtiössä suoritettujen rakennusten kuntoa koskevat selvitykset tai hallituksen laatima selvitys kunnossapitotarpeesta**

Luku on muuttunut kokonaisuudessaan sekä tehty useita lisäyksiä.

#### **5.5.1.14 Selvitys osakkeiden mahdollisesta panttauksesta**

Kohta muutettu kuulumaan seuraavasti: Jos osakehuoneistoa käytetään lainan vakuutena ja osakekirja on annettu pantiksi lainanantajalle, välitysliikkeen tulee selvittää pantinhaltija, panttivastuiden määrä ja osakekirjan säilytyspaikka. Nämä voidaan selvittää joko toimeksiantosopimuksen selostusliitteessä (pantinhaltijana olevan pankin nimi ja yhteystiedot, panttivastuiden määrä, osakekirjan säilytyspaikka ja erillisellä osakekirjalla olevan autotallin/varaston/tms. osakekirjan panttaus- ja säilytystiedot) tai tekemällä erillinen panttausselvitys ja valtuutus. Jos osakkeen omistusoikeus perustuu sähköiseen omistajamerkintään, tarkistetaan panttausta koskevat tiedot osakehuoneistotulosteesta. Välitysliikkeen on kaikissa tapauksissa lisäksi varmistettava pantinhaltijalta panttivastuiden määrä sekä millä ehdoilla kaupan kohde on vapautettavissa panttivastuusta.

Jos paperista osakekirjaa ei ole pantattu, välitysliikkeen tulee varmistaa jo toimeksiantosopimusta tehtäessä osakekirjan fyysinen sijainti (onko osakekirja toimeksiantajan hallussa/pankin tallelokerossa/kadonnut) ja se, että osakekirjaan on tehty tarvittavat siirto-merkinnät.

#### **5.5.1.15 Huoneenvuokrasopimus**

Ensimmäiseen kappaleeseen tehty muutamia sanavalintoja koskevia täsmennyksiä.

3. viimeistä kappaletta kokonaan uusia. Nämä kappaleet koskevat vuokralaisten henkilötietojen käsittelyä.



#### 5.5.1.18.1 Pinta-alan selvittäminen

”Asuintilojen ja muiden tilojen pinta-ala”

1.kappaleeseen lisätty ”(Rakennuksen pinta-alat)”

Lisäksi 2. kappaleeseen lisätty seuraava virke:

On syytä huomata, että sellaisissa kiinteistöosakeyhtiöissä ja keskinäisissä kiinteistöosakeyhtiöissä, joissa ei lain tai yhtiöjärjestysmääräyksen perusteella noudateta asunto-osakeyhtiölakia, ei yhtiöjärjestykseen merkittyä huoneiston pinta-alaa ole tarvinnut mitata SFS 5139 standardin mukaisesti edes siinä tapauksessa, että kyseessä on uusi yhtiö.

”Asuintilojen pinta-ala rivitaloissa ja muissa pientaloissa”

2. viimeinen kappale kokonaan uusi. Muilta osin osioon tehty täsmennyksiä/pieniä lisäyksiä.

#### 5.5.1.18.2 Tehdyt muutostyöt

##### 2. kappaleeseen tehty seuraavat lisäykset:

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 ja saatu tarvittavat luvat. Välitysliikkeen on tällöin selvítettävä toimeksiantajalta tarkemmin, miltä osin muutostöitä on tehty ja onko tilat uusittu kokonaan vai osittain. [Myös lopputarkastuksen tekeminen \(hyväksytysti\) tulee selvittää.](#)

#### 5.5.1.18.3 Pienet asunto-osakeyhtiöt

Kappaleisiin 1. ja 2. pieniä täsmennyksiä.

Muilta osin kohta on kokonaisuudessaan uusi.

#### 5.5.2.1 Lainhuutotodistus tai mahdollinen muu...

##### Viimeinen virke muutettu seuraavasti:

Mikäli toimeksiantajan omistusoikeus ei ilmene lainhuutotodistuksesta, [tulee välitysliikkeen ~~tulee hankkia selvitys myyjän omistusoikeudesta~~ kehottaa toimeksiantajaa hakemaan lainhuutoa ennen myynnin aloittamista.](#)

### 5.5.2.2 Kiinteistörekisteriote

3. kappaleeseen tullut kaksi selventävää muutosta sanavalintoihin.

### 5.5.2.10 Energiatodistus, jos se vaaditaan

Luvun sisältö on laajentunut. Lisätty ohjeita mm. liittyen rakennuksen energialuokan merkitsemiseen.

### 5.5.2.11 Öljysäiliön tarkastuspöytäkirja

Kahteen ensimmäiseen virkkeeseen tehty täsmentäviä sanavalintamuutoksia.

Lisätty virke:

Tarkastuspöytäkirjasta välitysliikkeen tulee varmistaa säiliölle annettu kuntoluokitus, jonka mukaan seuraava määräaikaistarkastus ja tarvittavat toimenpiteet (esim. määräys poistaa säiliö heti käytöstä) määräytyvät. Mikäli tarkastuspöytäkirjaa ei saada toimeksi-antajalta, se tulee hankkia paikkakunnan pelastusviranomaiselta.

### 5.5.2.13 Jätevesijärjestelmän suunnitelma, selvity...

Lisätty seuraava sekä poistettu viimeinen virke:

Erityisesti tulee kiinnittää huomiota siihen, onko kiinteistön jätevesijärjestelmä voimassa olevien säännösten mukainen. Välitysliike voi saada tiedon edellä mainitusta myyjältä ja tarvittaessa tarkistaa asian kunnan ympäristönsuojeluviranomaiselta. Erityisesti huomiota tulee kiinnittää siihen, sijaitseeko ko. kiinteistö vedenhankinnan pohjavesialueella tai enintään 100 metrin päässä vesistön tai meren keskiveden mukaisesta rantaviivasta taikka muualla (kuin edellä mainituilla alueilla). Välitysliikkeen tulee ottaa huomioon myös mahdolliset ikäperusteiset poikkeamat jätevesien perustason puhdistusvaatimuksesta. Välitysliikkeen on tarkistettava saostuskaivon ja imeytyskentän sijainti sekä se, että ne sijaitsevat myytävän kiinteistön alueella.

Suomen ympäristökeskus SYKE on tuottanut viitteellisen 100 metrin vyöhykkeen Manner-Suomen vesistöille ja merenrannoille. Aineisto on kuntien viranomaisten apuna hajajätevesisäädösten siirtymäaikoihin liittyvän aluemäärittelyn tekemisessä, sekä myös muiden tiedontarvitsijoiden käytettävissä. Aineisto on ilmainen. Karttapalveluun on yhdistetty myös luokitellut pohjavesialueet. Paikkatietoaineiston käyttö rakennuksen etäisyyteen rannasta antaa suuntaa-antavan tuloksen ja siihen liittyy merkittävää paikallista epävarmuutta.

#### 5.5.2.14 Mahdollinen hallinnanjakosopimus/yhteisjärjestelysopimus

Mikäli kaupan kohteena on kiinteistön määräosa, välitysliikkeen tulee tarkistaa toimeksiantajalta ja rasiustodistuksesta, ovatko kiinteistön yhteisomistajat tehneet keskinäisen sopimuksen kiinteistön hallinnan jakamisesta maa-alueen ja sillä sijaitsevien rakennusten käytöstä ja hallinnoinnista taikka yhteisjärjestelyistä. Mikäli kohteesta on tehty tällaisia sopimuksia, tulee välitysliikkeen hankkia ne ja tutustua niihin. Välitysliikkeen tulee kertoa sopimuksista, niiden merkityksestä sekä niiden mahdollisesta kirjaamisesta kaupan osapuolille.

#### 5.5.2.17 Panttausta koskevat tiedot

Luvun sisältö täsmentynyt kokonaisuudessaan ja laajentunut.

#### 5.5.2.19 Vesijätö

Lisätty seuraava:

Ostajalle on kerrottava selkeästi, että vesijätöalue ei ole vesijätöön rajoittuvan maa-alueen haltijan omistuksessa eikä kuulu kauppaan. Ostajalle on kerrottava lisäksi siitä, että hän voi vesijätöön rajoittuvan kiinteistön omistajana hakea vesijätön lunastusta kiinteistönsä. Toimituksessa päätetään muun muassa siitä, onko lunastamiselle laissa säädetyt perusteet ja ratkaistaan vesijätöalueesta maksettava lunastuskorvaus.

#### 5.5.2.20 Asuinrakennusten pinta-ala

Lisätty 1. kappaleeseen "(Rakennuksen pinta-ala)"

Lisätty seuraava kohta ja muilta osin lukuun tehty vain täsmennyksiä/pieniä lisäyksiä:

Huomattava on, että edellä kerrotulla jaottelulla asuintiloihin ja muihin tiloihin ei ole yhteyttä tontin rakennusoikeuden ja rakennuksen kerrosalan määrittelyssä käytettävään pääasiallisen käyttötarkoituksen määrittelyyn.

#### 5.5.2.21 Kulkuyhteys kiinteistölle

Tehty seuraava lisäys:

Välitysliikkeen on myös selvitettävä, perustuuko oikeus kulkuyhteyteen rasiitseen vai johonkin sopimukseen/[suostumukseen](#).

#### 5.5.2.23 Valtion etuusto-oikeus

Luku on kokonaisuudessaan uusi.

#### 5.5.2.24 EU- ja ETA-alueen ulkopuolisia koskeva lupamenettely

Luku on kokonaisuudessaan uusi.

#### 5.5.2.25 Lisätietoja antavat tahot

maistraatti -> DVV

#### 5.5.2.26 Kaupan kohteena maanpohja ja urakkasopimus

1.kappaleeseen tehty sanavalintamuutoksia täsmentämistarkoituksessa.

#### 5.5.5 Asbestikartoitus

Muutettu vuosiluku seuraavasti:

1995 -> 1994

#### 6. KOHTEEN MARKKINOINTI

Lisätty seuraava kappale:

Lisäksi välitysliikkeen tulee markkinoinnissaan huomioida myös kuluttajansuojalain säännökset. Kuluttajansuojalain mukaan markkinoinnissa ei saa antaa *totuudenvastaisia tai harhaanjohtavia tietoja*, jos tiedot ovat omiaan johtamaan siihen, että kuluttaja tekee ostopäätöksen tai muun kulutushyödykkeeseen liittyvän päätöksen, jota hän ei ilman annettuja tietoja olisi tehnyt. Markkinoinnin voidaan katsoa olevan virheellistä ja harhaanjohtavaa esimerkiksi silloin, jos välitysliike ilmoittaa asuinpinta-alan suurempana kuin kohteen todellinen asuintilojen pinta-ala on. Myös se, että välitysliike korostaakseen kiinteistöllä sijaitsevan asuinrakennuksen kokonaispinta-alaa ilmoittaa asunnon myynti-ilmoituksen otsikossa vain kokonaispinta-alan, on harhaanjohtavaa. Samoin se, että otsikossa ilmoitetun kiinteistöllä sijaitsevan asuinrakennuksen

asuinpinta-alan lisäksi ilmoitettuun kokonaispinta-alaan (esimerkiksi ”Asuinpinta-ala 110 m<sup>2</sup> / Kokonaispinta-ala 235 m<sup>2</sup>”) on laskettu mukaan ko. kiinteistöllä sijaitsevien muiden (erillisten) rakennusten kokonaispinta-aloja (esimerkiksi kiinteistöllä sijaitseva erillinen talousrakennus, venevaja, puuliiteri, jätekatos). Markkinoinnin voidaan katsoa olevan totuudenvastaista ja harhaanjohtavaa lisäksi esimerkiksi silloin, kun markkinoinnissa ilmoitetut rakennuksen ja/tai rakennuksen huoneiden/tilojen käyttötarkoitukset eivät vastaa rakennuslupa-asiakirjoissa määriteltyjä ko. tilojen käyttötarkoituksia.

## 6.1 Ilmoittelu

Lisätty 3. kappaleen loppuun seuraava:

Hyvän välitystavan mukaista ei myöskään ole, että kohteesta solmitaan peräkkäisiä lyhyitä määräaikaisia toimeksiantosopimuksia siinä tarkoituksessa, että kohde nousee portaaleissa uudeksi kohteeksi aina tehtäessä uusi määräaikainen toimeksiantosopimus.

### 6.1.2 Esitteen tiedot

3. kappaleeseen lisätty täsmentävä esimerkki.

### 6.2.2 Esitteen antaminen tiedoksi toimeksiantajalle

Esite ja sen muutokset ~~on syytä~~ tulee hyväksyttää toimeksiantajalla.

## 6.3 Esittely

toimistossa -> [toimitiloissa](#)

### 6.3.1 Esittelyssä esillä olevat asiakirja

2. kappaleeseen seuraavaa lisäys: Välitysliike ei saa automaattisesti antaa isännöitsijäntodistusta [liitteineen](#) esittelyssä kaikille kävijöille, vaan ainoastaan ostotarjouksen tekemistä harkitseville. Sama koskee näiden antamista sähköpostitse.

Lisäksi tehty osakehuoneisto- sekä osakeluettelotulostetta koskevat lisäykset.

### 6.3.3 Kaupat ainoastaan videoesittelyn perusteella

Luku on ohjeistuksessa kokonaan uusi.

### 7.1 Tiedonantovelvollisuus ostajalle

~~kuolintapauksesta~~ -> [kuolemantapauksesta](#)

Tehty huoneistotietojärjestelmää koskevat lisäykset.

Lisätty huoneenvuokrasopimuksen henkilötietojen käsittelyä koskeva kohta.

Lisätty EU- ja ETA-alueen ulkopuolisia ostajia koskevat kohta.

Lisätty valtion etuosto-oikeutta koskeva kohta.

Myös muita pieniä tarkentavia muutoksia.

### 7.2 Tiedonantovelvollisuus myyjälle

~~hoidon~~ -> hoitamisen

Tehty seuraava lisäys:

Välitysliikkeen on kerrottava myyjälle viimeistään ostotarjousvaiheessa EU- ja ETA-alueen ulkopuolisia koskevasta lupamenettelystä, mikäli luvan tarve on olemassa. Lisäksi ostotarjouksessa tulee olla maininta lupamenettelystä, mikäli luvan tarve on olemassa. Katso tarkemmin edeltä luvusta 7.1.

### 8.1 Yleistä tarjousmenettelystä

Täsmennetty asiakirjojen esittelyä tarjouksentekijöille seuraavasti: Ennen ostotarjouksen tekemistä tarjouksentekijöille esitetyt asiakirjat on perusteltua yksilöidä ostotarjouksessa esimerkiksi päivämäärän avulla. Asiakirjojen yksilöinnillä ehkäistään mahdollisia erimielisyyksiä kaupan osapuolten välillä. Yksilöinnillä parannetaan myös välitysliikkeen oikeusturvaa liittyen muuan muassa siihen, että tällä on ollut ajantasaiset asiakirjat koko välitystehtävän suorittamisen ajan.

4. kappaleessa täsmennetty sanavalintoja.

### 8.1.1 Asunto-osakkeen ostotarjous

Täsmennetty viimeinen virke seuraavasti:

Asuntokauppalaissa on säännökset ostotarjouksesta, jossa ostotarjouksen tehnyt on tarjouksensa vakuudeksi maksanut myyjälle sovitun rahasumman (käsiraha) sekä ostotarjouksesta, jossa tarjouksen tehnyt on tarjouksensa vakuudeksi sitoutunut ennalta määrätyn korvauksen suorittamiseen sen varalta, että hän vetäytyy kaupasta (vakiokorvaus).

### 8.2.1 Yleistä

Muutettu 1. kappaleen kaksi ensimmäistä virkettä kuulumaan seuraavasti:

Välityslain mukaan vastaanottaessaan ostotarjouksen välityskohteesta saa välitysliike ottaa tarjouksen tekijältä toimeksiantajan lukuun käsirahan, jos tästä on toimeksiantosopimuksessa sovittu. Sen jälkeen, kun välitysliike on vastaanottanut käsirahan, välitysliike ei saa ottaa keneltäkään muulta tarjousta (käsirahallista tai käsirahatonta) tai käsirahaa, ennen kuin tämä käsiraha on palautettu tarjouksen tekijälle tai kun on käynyt selväksi, että käsiraha jää toimeksiantajan hyväksi.

Muilta osin muutettu hieman sanajärjestystä ja täsmennetty sanavalintoja.

### 8.2.2.3 Käsirahaton ostotarjous hyväksytty, kun uusi ostotarjous tulee

1.kappaleen kaksi viimeistä virkettä muutettu kuulumaan seuraavasti:

Jos kohteesta kuitenkin olisi tulossa uusi ostotarjous, tulee välitysliikkeen kertoa asiasta toimeksiantajalle. Tällöin välitysliikkeen tulee myös kertoa toimeksiantajalle jo tehdyn sitovan sopimuksen merkityksestä sekä sopimuksen rikkomisen seuraamuksista.

### 8.2.2.4 Myyjä tehnyt vastatarjouksen, kun uusi tarjous tulee

Viimeinen kappale muutettu kuulumaan seuraavasti: Myyjä voi kuitenkin tehdä vastatarjouksensa ehdollisena ja pidättää itsellään oikeuden jatkaa kohteen [markkinointia](#) ja hyväksyä muun ostotarjouksen. Tällöin välitysliike saa [jatkaa kohteen markkinointia](#) ja ottaa vastaan uuden ostotarjouksen. (ks. lisää 8.2.4).

myyntiä ->markkinointia

### 8.2.3.3 Käsirahallinen tai käsirahaton ostotarjous hyväksytty, kun tulee uusi tarjous

1.kappaleessa ja 2. kappaleessa muutettu sanajärjestystä sekä tehty täsmennyksiä.

1.kappaleen loppuun lisätty seuraava virke:

Silloin, jos hyväksytyn tarjouksen vakuudeksi on maksettu käsiraha, ei uutta tarjousta välityslain mukaan kuitenkaan voida ottaa vastaan, ennen kuin tämä

käsiraha on palautettu tarjouksen tekijälle tai kun on käynyt selväksi, että käsiraha jää toimeksiantajan hyväksi (ks. luku 8.2.1).

#### **8.2.3.4 Myyjä tehnyt vastatarjouksen, kun tulee uusi tarjous**

myyntiä -> markkinointia

Muutoin pieniä täsmennyksiä.

#### **8.2.3.5 Tilanteet, joissa on tehty maakaaren määrämuotoinen esisopimus**

Muutettu kuulumaan lause seuraavasti: Jos kohteesta kuitenkin olisi tulossa uusi osto-  
tarjous, tulee välityслиikkeen kertoa asiasta toimeksiantajalle.

#### **8.2.4 Ehdollisen tarjouksen ehdollinen hyväksyntä**

Tehty pieniä muutoksia ja täsmennyksiä luvun sanavalintoihin esim. myyntiä -> markki-  
nointia.

#### **9.1.1 Kaupantekoon valmistuminen**

Väliotsikko muutettu "Kaupantekoajasta- ja tavasta sopiminen"

Lisätty mm. seuraava lause: Välityслиikkeen tulee kaupantekoajankohdasta sovitta-  
essa huomioida erityisesti myös kaupantekotilaisuudessa tarvittavien paperisten  
osakekirjojen toimitusaika (kuinka kauan aikaisemmin osakekirja tulee vakuuspan-  
kilta tilata kaupantekotilaisuuteen ja montako päivää osakekirjan saapuminen pos-  
titse kestää realistisesti arvioiden).

Väliotsikko muutettu "Kaupantekoa varten tarvittavat asiakirjat"

Pieniä sanavalintamuutoksia, esim. kaupantekotilaisuutta -> kaupantekoa.

"Vuokrattu kohde"

Mikäli myyntitoimeksiannon kohteena oleva huoneisto tai kiinteistö on vuokrattu, tulee  
välityслиikkeen varmistaa toimeksiantajalta alkuperäisen vuokrasopimuksen sijainti ja  
muistuttaa myyjää tuomaan se kaupantekotilaisuuteen tai [muuten huolehtia, että se  
toimitetaan ostajalle.](#)



### 9.1.2 Kaupantekoon valmistautuminen asunto-osakkeen kaupassa

Lisätty osakehuoneistotulostetta koskeva kohta.

Lisätty osakeluettelotulostetta koskeva kohta.

Tehty huoneistotietojärjestelmää koskevia lisäyksiä.

Laajennettu sisältöä "Osakekirjan sijainnin varmistaminen" väliotsikon alta.

Muilta osin lukuun tehty pieniä muutoksia sanajärjestyksiin/sanavalintoihin.

### 9.1.3 Kaupantekoon valmistautuminen kiinteistön kaupassa

"Panttikirjojen sijanti"

Muutettu sisältö kuulumaan seuraavasti:

Välitysliikkeen on hyvissä ajoin ennen kaupantekoa varmistettava, että kirjalliset panttikirjat ovat saatavilla kaupantekotilaisuuteen tai tehtäessä kauppa sähköisesti Kiinteistövähdannan palvelussa (KVP) että panttikirjat ovat siirrettävissä osapuolten sopimalla tavalla ostajalle tai ostajan määräämälle taholle. Panttikirjojen tulee olla käytettävissä ja luovutettavissa ostajalle sovittuna ajankohtana siten, että hyväksytyn ostotarjouksen mukainen kauppasopimus voidaan allekirjoittaa osapuolten sopimana ajankohtana. Panttikirjojen hankkiminen kaupantekotilaisuuteen ja sen varmistaminen, että panttikirjat tosiasiallisesti myös saapuvat ko. tilaisuuteen, kuuluu välitysliikkeen tehtäviin.

"Kaupanvahvistaja"

Ensimmäisen virkkeen sanavalintoja täsmennetty.

Lisätty seuraava virke: Maanmittauslaitoksen Kiinteistövähdannan palvelussa (KVP) luovutukset tehdään ilman kaupanvahvistajaa.

## 9.2 Kaupakirjan laatiminen

**Tehty sähköistä asuntokauppaa koskevat lisäykset.**

**Tehty EU- ja ETA-alueen ulkopuolisia ostajia koskevat lisäykset.**

**Tehty valtion etuusto-oikeutta koskevat lisäykset.**

## 9.3 Kaupanteko Kaupantekotilaisuus

### 9.3.1 Yleistä kaupanteosta kaupantekotilaisuudesta

Lisätty viittaus asiakkaan tuntemista koskevaan lukuun.

Tehty sähköistä kauppaa koskevat lisäykset.

### 9.3.1.1 Välittäjä ja valtuutettuna toimiminen

Luku on kokonaisuudessaan uusi ohjeistuksessa.

### 9.3.2 Asunto-osakkeen kaupanteko kaupantekotilaisuus

Tehty huoneistotietojärjestelmää koskevat lisäykset.

Laajennettu sisältöä varainsiirtoveron maksamisen osalta, esim. ensi asunnon ostajan varainsiirtoveron vapauden edellytykset.

### 9.3.3 Kiinteistön ja vuokraoikeuden rakennuksineen kaupanteko kaupantekotilaisuus

Sisältöä täsmennetty ja laajennettu kokonaisuudessaan, mm. varainsiirtoveron maksaminen, lainhuudon hakeminen.

### 9.3.3.1 Sähköisten panttikirjojen siirto

Virkkeiden sanajärjestystä muutettu sekä sanavalintoja täsmennetty.

”Sähköisen panttikirjan haltijana on myyjä (tai muu yksityishenkilö) ja kauppa tehdään sähköisesti”

Seuraavat lisäykset: Jos sähköiset panttikirjat eivät ole pankin hallussa ja kauppa tehdään sähköisesti, myyjä liittyy kauppakirjaan sähköisten panttikirjojen siirtämistä koskevan sähköisen ehdollisen hakemuksen (KVP:ssä sitoumus), [jossa todetaan myyjän siirtävän sähköiset panttikirjat ostajan/ostajan pankin nimiin välittömästi, kun kaupan osapuolet ovat allekirjoittaneet kauppakirjan ja kauppahinta on kokonaisuudessaan maksettu sopimuksen mukaan myyjän/myyjän pankin erikseen ilmoittamalle tilille](#). Ehdollinen hakemus [muuttuu sähköisessä kiinteistökaupassa \(KVP\) automaattisesti sähköisten panttikirjojen siirtämistä ostajan/ostajan pankin nimiin koskevaksi hakemukseksi, kun myyjä ja ostaja ovat allekirjoittaneet kauppakirjan](#)

Luvun loppu osaan tehty muutamia pieniä lisäyksiä, esim. panttikirjat ->sähköiset panttikirjat.

### 9.3.4 Muuta huomioitavaa

Lisätty seuraavat virkkeet:

Sähköisessä asuntokaupassa toimeksiantaja saa kuitenkin suoritetusta välityspalkkiosta pankistaan.

Vuokratun myyntikohteen osalta välitysliikkeen tulee valvoa, että vuokrasopimuksen ehtojen täyttämisen vakuudeksi mahdollisesti annettu vuokravakuus siirretään ostajalle kauppakirjan ehtojen mukaisesti. Välitysliikkeen on huolehdittava myös siitä, että ostaja saa alkuperäisen vuokrasopimuksen. Välitysliikkeen tulee muistuttaa myyjää siitä, että hän ilmoittaa vuokralaiselle vuokraohteen myymisestä. Ostajaa tulee muistuttaa siitä, että hän ilmoittaa vuokralaiselle, millä perusteella hänestä on tullut vuokratun kohteen uusi omistaja, yhteystietonsa ja vuokranmaksutilin.

#### **9.4.1 Kaupanteon jälkeiset toimet maksuehtokaupoissa**

Otsikko muutettu.

Luku sisältö siirretty muualta tähän kohtaa ohjeistusta.

#### **9.4.2 Kaupanteon jälkeiset toimet asunto-osakkeen kaupasta**

Otsikko muutettu.

Tehty huoneistotietojärjestelmää koskevat lisäykset.

#### **9.4.3 Lunastuslauseke**

Tehty huoneistotietojärjestelmää koskevat lisäykset.

Tehty lisäys varainsiirtoveron palauttamisesta lunastustilanteissa.

#### **9.4.4 Kauppaa koskevat reklamaatioilanteet**

Lisätty ensimmäinen kappale: Jos asiakas reklamoi välitysliikkeelle sen toiminnasta tai välitystehtävän hoitamisesta, tulee välitysliikkeen vahvistaa vastaanottaneensa reklamaation sekä vastata siihen asianmukaisesti.

### **10. Ohjeen päivitys**

Poistettu huomio koskien huoneistotietojärjestelmää käsittelevän osion puuttumisesta.

Lisätty seuraava:

Ohjeen päivittämisessä on otettu huomioon myös Aluehallintoviraston vuoden aikana esittämät muutosehdotukset.

Päivitetty ohjeen päivittämiseen osallistuneet henkilöiden nimet.

## Päivityksen ajankohta 2.10.2019

### **Päivitettyt 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 TU-PAS-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 kohtaan on täsmennetty: Jos osakekirja on pantattu, välitysliikkeen tulee selvittää pantinhaltija ja panttivastuiden määrä. Nämä voidaan selvittää joko toimeksiantosopimuksen selostusliitteessä tai täyttämällä erillinen panttaus selvityslomake. Välitysliikkeen on lisäksi varmistettava pantinhaltijalta panttivastuiden määrä sekä millä ehdoilla osakekirja on vapautettavissa panttivastuusta.

Lisäksi kohtaan 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](http://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.—~~ja huolehdittava varainsiirtoverolomakkeen täyttamisestä ja varmistauduttava sen suorittamisesta.~~ 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. 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.~~ ostajalle annetaan ohjeet varainsiirtoveron suorittamisesta ja ilmoittamisesta.

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 %. Tämä edellyttää, että ostaja antaa luovutus sopimuksen 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 yhtenäistämisohjesta.

### **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 suuruisen varainsiirtoveron. Kirjaamisvelvollisuuden alaisen vuokraoikeuden osalta välitysliikkeen on muistutettava ostajaa erityisen oikeuden kirjaamisesta, sekä varainsiirtoveron maksun ajankohdasta.~~

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 ~~40~~ **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:

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 avio- puoliset ovat olleet eri rekisterissä avioliiton aikana, tulee puoliosostakin hankkia sukuselvitys.

Lisäksi kohtaan on lisätty ohjeistusta liittyen tilanteeseen, jossa käräjäoikeus on määrännyt kuolinpesään pesänselvittäjän (neljäs kappale).

#### **5.5.1.6. Taloyhtiön tulevat remontit ja arvio niiden kustannuksista**

Kohta on uusi.

#### **5.5.1.13. Suorituskyvyttömyysvakuus käytetyn asunnon kaupassa**

Kohta on uusi.

#### **5.5.1.15.1. Pinta-alan selvittäminen**

RakMK G1 on kumottu ja asiasta säädetään nykyään asuin-, majoitus- ja työtiloista annetussa ympäristöministeriön asetuksessa.

#### **5.5.1.15.5. Suuret taloyhtiölainat**

Kohta on uusi.

#### **5.5.1.15.6. Valinnainen vuokratontti**

Kohta on uusi.

#### **5.5.2.14. Mahdollinen hallinnanjakosopimus/yhteisjärjestelysopimus**

Kohtaan on lisätty maininta yhteisjärjestelysopimuksista.

<p><b>5.5.2.16. Muut sopimukset</b> Kohtaa on täsmennetty: Tällainen sopimus voi olla esimerkiksi kunnan kanssa tehty maankäyttösopimus.</p>
<p><b>5.5.2.17. Panttausta koskevat tiedot</b> Kohtaan on lisätty maininta sähköisistä panttikirjoista.</p>
<p><b>5.5.2.20. Asuinrakennuksen pinta-ala</b> RakMK G1 on kumottu ja asiasta säädetään nykyään asuin-, majoitus- ja työtiloista annetussa ympäristöministeriön asetuksessa.</p>
<p><b>5.5.2.24. Kaupan kohteena maapohja ja urakkasopimus</b> Kohtaan on lisätty: Urakoitsija voi olla joko maapohjan myyjä tai joku ulkopuolinen taho.</p>
<p><b>6.3.2. Esittelyn järjestämisessä huomioitavaa</b> Sivun alaviitteessä mainitaan hyvän vuokratavan ohje. Päivitetty ohje julkaistiin keväällä 2018. Myös KVKL oli mukana päivitystyössä.</p>
<p><b>9.4.1. Yleistä kaupanteon jälkeisistä toimista</b> Kohtaan on lisätty: Välitysliikkeen tulee toimittaa yhtiölle tarvittavat asiakirjat viipymättä osakeluettelomerkinnän tekemistä varten.</p> <p>Samalla seuraava lause on poistettu: Välitysliikkeen tulee neuvoa ostajaa omistusoikeuden rekisteröinnissä ja kertoa sen merkityksestä.</p>

## [Päivityksen ajankohta 11.10.2017](#)

### **Päivitettyt osiot ja päivityksen sisältö**

<p><b>1.3. Asiakasvarat</b> Kohtaan on lisätty: Varojen palauttamisessa on huomioitava rahanpesulain säännökset (ks. tarkemmin KVKL:n rahanpesuohje). HUOM! Päivitettyä uuden rahanpesulain mukaista ohjetta ei ole vielä julkaistu 11.10.2017</p>
<p><b>3.3. Toimeksiantosopimuksen kesto</b> Kohtaa on täsmennetty: Pelkkä puhelimitse tai sähköpostitse sovittu sopimuksen jatkaminen ei täytä lain vaatimuksia (ks. tarkemmin 3.1.)</p>
<p><b>3.6. Toimeksiantajan suorittama toimeksiantosopimuksen irtisanominen</b> <i>Olosuhteiden muutoksesta johtuva irtisanominen</i> Viimeistä kappaletta on täsmennetty: Tätä poikkeuksellista irtisanomisoikeutta ei toimeksiantajalla <u>tai toimeksiantajan kuolinpesällä</u> kuitenkaan ole enää sen jälkeen, kun toimeksiantaja on hyväksynyt välitettävästä kohteesta tehdyn ostotarjouksen.</p>
<p><b>3.12. Toimeksiantosopimuksen todellisuus</b> 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</p>



tekee kaupan tai vuokrasopimuksen, on selvää, että ostajan tai vuokra-asunnon haki-  
jan kanssa hetkeä ennen kauppakirjan tai vuokrasopimuksen allekirjoitusta tehty toi-  
meksiantosopimus 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 sove-  
liaalla tavalla varmistetaan osapuolten ymmärrys solmittavien sopimusten ehtoista.

#### 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 kuolin-  
pesä, on perittävästä hankittava perukirja ja katkeamaton sukuselvitys 15 ikävu-  
desta kuolinhetkeen asti (myös kuolleista osakkaista) sekä perillisistä virkatodistuk-  
set. 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 toimitta-  
mista. Mikäli vainajan virkatodistuksesta ilmenee, että aviopuolisot ovat olleet eri re-  
kisterissä avioliiton aikana, tulee puoliosastakin hankkia sukuselvitys.

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

#### 5.5.1.11. Isännöitsijäntodistus

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

#### 5.5.1.11 Huoneenvuokrasopimus

Kohtaan on lisätty: Välitysliikkeen tulee tiedustella toimeksiantajalta, onko vuokralai-  
nen 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 raken-  
taminen tapahtunut ryhmärakennuttamislain voimaantulon jälkeen vai sitä ennen.  
Ryhmärakennuttamishankkeissa ei ole asuntokauppalaan mukaista perustaja-  
osakasta 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.

#### **5.5.2.1 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 valmistumisvuosi 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](http://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.