

Hyvän välitystavan ohje

9.10.2020



Kiinteistönvälitysalan
Keskusliitto

SISÄLLYS

HYVÄ VÄLITYSTAPA	5
1. VÄLITYSLIIKETOIMINNAN HARJOITTAMINEN	6
1.1 Yleistä välitysliiiketoiminnan harjoittamisesta	6
1.2 Välitysliiiketoiminnan valvonta.....	6
1.3 Asiakasvarat	7
1.4 Rahanpesun ja terrorismin rahoittamisen estäminen	7
1.5 Tietojen luottamuksellisuus.....	7
1.6 Arkistointi	8
1.7 Tietosuoja	9
2. VÄLITYSPALVELUIDEN MARKKINOINTI.....	10
2.1 Lainsäädäntö ja valvonta.....	10
2.2 ”Ostajat valmiina” -ilmoittelu	10
2.3 Markkinointi itsemyyjille.....	11
2.4 Myyty- ja varattu-merkinnät markkinoinnissa sekä referensseistä kertominen	11
2.4.1 Myyty-, varattu- ja muut merkinnät	11
2.4.2 Referensseistä kertominen markkinoinnissa.....	12
2.5 Välityspalvelun hinnan ilmoittaminen	12
3. TOIMEKSIAITOSOPIMUS.....	13
3.1 Toimeksiantosopimuksen muoto	13
3.2 Toimeksiantosopimuksen sisältö	14
3.3 Toimeksiantosopimuksen kesto	14
3.4 Kotimyynti	15
3.5 Etämyynti	16
3.6 Toimeksiantajan suorittama toimeksiantosopimuksen irtisanominen	16
3.7 Toimeksiantajan suorittama toimeksiantosopimuksen purkaminen	17
3.8 Välitysliiikkeen oikeus irtisanoa tai purkaa toimeksiantosopimus	17
3.9 Välityspalkkio ja muut toimeksiantajan maksettavaksi tulevat kustannukset.....	17
3.10 Jälkipalkkio.....	18
3.11 Omaan lukuun tehdyt kaupat ja välityspalkkio	19
3.12 Toimeksiantosopimuksen todellisuus	19
3.13 Ostotoimeksiantosopimus	19
4. VÄLITYSTEHTÄVÄN HOITAMINEN	24
4.1 Huolellisuusvelvollisuus	24
4.2 Asiakkaan tunteminen.....	24
4.3 Tiedonantovelvollisuus toimeksiantajalle	25
4.3.1 Yleistä tiedonantovelvollisuudesta toimeksiantajalle	25
4.3.2 Hinta-arvio	25
4.3.3 Arvioitu myyntiaika.....	26
4.3.4 Veroseuraamukset.....	26
4.3.5 Mahdolliset muut toimeksiantajalle kerrottavat seikat.....	27
4.3.6 Myytävien asuntojen stailaus ja virtuaaliremontointi sekä -kalustaminen.....	27
4.4 Oikea myyjä ja toimeksiantaja	28
4.4.1 Puolison suostumus.....	28
4.4.2 Kuolinpesä myyjänä.....	28
4.4.3 Edunvalvonta	30
4.4.4 Edunvalvontavaltuus.....	30
4.4.5 Myyjän mahdollinen oikeustoimikelvottomuus.....	30
4.4.6 Yritys tai yhdistys	30
4.5 Kohteen avainten säilytys	30

5. KOHTEEN SELVITTÄMINEN / VÄLITYSLIIKKEEN SELONOTTOVELVOLLISUUS 31

5.1	Yleistä selonottovelvollisuudesta.....	31
5.2	Selonottovelvollisuus käytännössä.....	31
5.3	Toimeksiantajan haastattelu - selostusliite.....	31
5.4	Katselmus	32
5.5	Asiakirjojen ja selvitysten hankkiminen.....	32
5.5.1	Asunto-osakkeen asiakirjat ja selvitykset	32
5.5.1.1	Isännöitsijätodistus.....	33
5.5.1.2	Osakeluettelotuloste.....	33
5.5.1.3	Osakehuoneistotuloste	34
5.5.1.4	Energiatodistus.....	34
5.5.1.5	Yhtiöjärjestys.....	35
5.5.1.6	Viimeinen tilinpäätös (tuloslaskelma, tase ja toimintakertomus)	35
5.5.1.7	Talousarvio	35
5.5.1.8	Kunnossapitotarveselvitys	35
5.5.1.9	Taloyhtiön tulevat remontit ja arvio niiden kustannuksista.....	36
5.5.1.10	Pohjapiirros.....	36
5.5.1.11	Yhtiössä suoritettujen rakennusten kuntoa koskevat selvitykset ja hallituksen laatima selvitys kunnossapitotarpeesta	36
5.5.1.12	Muut sopimukset	36
5.5.1.13	Kaavoitustiedot	37
5.5.1.14	Selvitys osakkeiden mahdollisesta panttauksesta	37
5.5.1.15	Huoneenvuokrasopimus.....	37
5.5.1.16	Suorituskyvyttömyysvakuus käytetyn asunnon kaupassa.....	38
5.5.1.17	Uudiskohde.....	38
5.5.1.18	Muut selvitykset.....	38
5.5.1.18.1	Pinta-alan selvittäminen	38
5.5.1.18.2	Tehdyt muutostyöt.....	40
5.5.1.18.3	Pienet asunto-osakeyhtiöt.....	40
5.5.1.18.4	Kohde on ryhmärakennutettu	41
5.5.1.18.5	Suuret taloyhtiölainat	41
5.5.1.18.6	Valinnainen vuokratontti	41
5.5.2	Kiinteistön asiakirjat ja selvitykset	41
5.5.2.1	Lainhuutotodistus tai mahdollinen muu selvitys myyjän omistusoikeudesta	41
5.5.2.2	Kiinteistörekisteriote.....	42
5.5.2.3	Rasitustodistus.....	42
5.5.2.4	Muut rasitukset ja rasitteet.....	42
5.5.2.5	Kartta, josta käy ilmi kohteen sijainti ja alueen rajat	42
5.5.2.6	Johtokartta.....	43
5.5.2.7	Pohjapiirros (asumiskäyttöön tarkoitettu rakennuksesta).....	43
5.5.2.8	Kaavaote, kaavamääräykset, kunnan rakennusjärjestys.....	43
5.5.2.9	Rakennuslupa-asiakirjat.....	43
5.5.2.10	Energiatodistus, jos se vaaditaan	44
5.5.2.11	Öljysäiliön tarkastuspöytäkirja	44
5.5.2.12	Vesihuoltojärjestelmää koskevat mahdolliset selvitykset.....	45
5.5.2.13	Jätevesijärjestelmän suunnitelma, selvitys, käyttö- ja huolto-ohjeet.....	45
5.5.2.14	Mahdollinen hallinnanjakosopimus/yhteisjärjestelysopimus.....	45
5.5.2.15	Liittymäsopimukset.....	45
5.5.2.16	Muut sopimukset	46
5.5.2.17	Panttausta koskevat tiedot	46
5.5.2.18	Lämmityskustannukset.....	46
5.5.2.19	Vesijätö.....	46
5.5.2.20	Asuinrakennuksen pinta-ala.....	47
5.5.2.21	Kulkuyhteys kiinteistölle	48
5.5.2.22	Kunnan etuosto-oikeus.....	48
5.5.2.23	Valtion etuosto-oikeus	48
5.5.2.24	5.5.2.24 EU- ja ETA-alueen ulkopuolisia koskeva lupamenettely.....	48
5.5.2.25	Lisätietoja antavat tahot.....	49
5.5.2.26	Kauppa kohteena maapohja ja urakkasopimus.....	49
5.5.3	Vuokraoikeuden rakennuksineen asiakirjat ja selvitykset.....	50
5.5.4	Kuntoselvitykset	50
5.5.5	Asbestikartoitus	51
5.5.6	Valokuvaaminen ja videokuvaaminen.....	51
5.6	Erityinen selonottovelvollisuus	51
5.7	Tiedon oikaiseminen.....	51

6.	KOHTEN MARKKINOINTI	52
6.1	Ilmoittelu	52
6.2	Esite.....	53
6.2.1	Esitteen tiedot.....	53
6.2.2	Esitteen antaminen tiedoksi toimeksiantajalle	53
6.3	Esittely	53
6.3.1	Esittelyssä esillä olevat asiakirjat.....	53
6.3.2	Esittelyn järjestämisessä huomioitavaa.....	54
6.3.3	Kaupat ainoastaan videoesittelyn perusteella.....	55
7.	OSTONEUVOTTELUVAIHE.....	55
7.1	Tiedonantovelvollisuus ostajalle.....	55
7.2	Tiedonantovelvollisuus myyjälle.....	58
7.3	Kauppa omaan lukuun tai muu erityinen etu valvottavana	58
7.4	Tiedon oikaiseminen	58
7.5	Epävarma tieto	58
8.	TARJOUSMENETTELY.....	59
8.1	Yleistä tarjousmenettelystä	59
8.1.1	Asunto-osakkeen ostotarjous	60
8.1.2	Kiinteistön ostotarjous ja esisopimus.....	60
8.1.3	Vuokraoikeuden rakennuksineen ostotarjous	60
8.2	Useat päällekkäiset tarjoukset.....	60
8.2.1	Yleistä	60
8.2.2	Useat päällekkäiset tarjoukset asunto-osakkeen ja vuokraoikeuden kaupassa	61
8.2.2.1	Useita ostajaehdokkaita, ei käsirahallista ostotarjousta.....	61
8.2.2.2	Käsirahaton ostotarjous saatu, kun tulee uusi tarjous	62
8.2.2.3	Käsirahaton ostotarjous hyväksytty, kun tulee uusi tarjous.....	62
8.2.2.4	Myyjä tehnyt vastatarjouksen, kun tulee uusi tarjous.....	62
8.2.3	Useat päällekkäiset tarjoukset kiinteistön kaupassa	63
8.2.3.1	Useita ostajaehdokkaita, ei käsirahallista ostotarjousta.....	63
8.2.3.2	Käsirahaton ostotarjous saatu, kun tulee uusi ostotarjous.....	63
8.2.3.3	Käsirahallinen tai käsirahaton ostotarjous hyväksytty, kun tulee uusi tarjous.....	63
8.2.3.4	Myyjä tehnyt vastatarjouksen, kun tulee uusi tarjous.....	64
8.2.3.5	Tilanteet, joissa on tehty maakaaren määrämuotoinen esisopimus	64
8.2.4	Ehdollisen tarjouksen ehdollinen hyväksyntä.....	64
9.	KAUPANTEKO	66
9.1	Ennen kaupantekoa	66
9.1.1	Kaupantekoon valmistautuminen	66
9.1.2	Kaupantekoon valmistautuminen asunto-osakkeen kaupassa	66
9.1.3	Kaupantekoon valmistautuminen kiinteistön kaupassa.....	68
9.2	Kauppakirjan laatiminen	69
9.3	Kaupanteko	70
9.3.1	Yleistä kaupanteosta	70
9.3.1.1	Välittäjä ja valtuutettuna toimiminen	70
9.3.2	Asunto-osakkeen kaupanteko.....	71
9.3.3	Kiinteistön ja vuokraoikeuden rakennuksineen kaupantekotilaisuus.....	72
9.3.3.1	Sähköisten panttikirjojen siirto	72
9.3.4	Muuta huomioitavaa	73
9.4	Kaupanteon jälkeen	74
9.4.1	Kaupanteon jälkeiset toimet maksuehtokaupoissa	74
9.4.2	Kaupanteon jälkeiset toimet asunto-osakkeen kaupassa.....	74
9.4.3	Lunastuslauseke.....	75
9.4.4	Kauppaa koskevat reklamaatiotilanteet	76
10.	OHJEEN PÄIVITYS	77

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 (jälj. Keskusliitto) laki- ja lausuntovaliokunnan näkemystä kulloisenkin julkaisuhetken hyvästä välitystavasta. 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.

Välitysliikkeen tulee aina toimia asianmukaisesti myös suhteessa kilpailijoihinsa ja tällöin toiminnassaan huomioida Kiinteistönvälittäjän eettiset säännöt. Säännöt löytyvät Keskusliiton 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 välitystehtäviä suorittavista henkilöistä vähintään puolella on välittäjäkokeessa osoitettu ammattipätevyys (LKV-pätevyys) ja että muillakin välitystehtäviä suorittavilla on tehtävän edellyttämä riittävä ammattitaito.

Kiinteistönvälittäjällä tarkoitetaan laissa henkilöä, joka on suorittanut Keskuskauppakamarin välittäjäkoelautakunnan järjestämän kiinteistönvälittäjäkokeen. Vain välittäjäkokeen suorittanut henkilö saa käyttää kiinteistönvälittäjän nimikettä tai lyhennettä LKV. Muista kiinteistönvälitysalalla toimivista käytettäviä nimikkeitä ovat esim. kiinteistö- tai myyntiedustaja, asuntomyyjä sekä myyntineuvottelija.

Kiinteistönvälityksellä tarkoitetaan toimintaa, jossa tulon tai muun taloudellisen hyödyn saamiseksi sopijapuolet saatetaan 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 huoneen vuokrasopimuksen aikaansaamiseksi
- 2) liikehuoneiston vuokrauksesta annetussa laissa tarkoitetun liikehuoneiston huoneen vuokrasopimuksen aikaansaamiseksi.

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

1.2 Välitysliiketoiminnan valvonta

Välitysliiketoiminnan harjoittamista ja sen lainmukaisuutta valvoo aluehallintovirasto (AVI). Valvontavelvollisuus kuuluu sille aluehallintovirastolle, jonka alueella välitysliikkeen hallinnollinen päätoimipaikka sijaitsee. Lisätietoja löytyy osoitteesta www.avi.fi

Välitysliikkeen on salassapitosäännösten estämättä pyynnöstä annettava AVI:lle toimeksianto-päiväkirja 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.

1.4 Rahanpesun ja terrorismin rahoittamisen estäminen

Kiinteistönvälitysliikkeet ovat rahanpesun ja terrorismin rahoittamisen estämisestä annetun lain (rahanpesulaki) soveltamisalanpiiriin kuuluvia ilmoitusvelvollisia aivan kuten esimerkiksi pankit. Sen vuoksi välitysliikkeet ovat velvollisia selvittämään lain edellyttämiä asioita asiakailtaan. 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 kaikille [ilmoitusvelvollisille suunnatun yleisohjeen rahanpesun ja terrorismin rahoittamisen estämisestä](#) sekä [kiinteistönvälitysliikkeitä ja vuokrahuoneiston välitysliikkeitä koskevan erillisen alakohtaisen liitteen](#). Lisäksi Keskusliiton laki- ja lausuntovaliokunta on laatinut rahanpesun ja terrorismin rahoittamisen estämisestä sekä pakotteiden noudattamista koskevan yleisohjeen kiinteistönvälitysalalle. Ohje löytyy osoitteesta www.kvkl.fi

Edellä mainittu KVKL:n laki- ja lausuntovaliokunnan laatima ohje on *yleisohje*, joka on laadittu helpottamaan välitysliikkeen käytännön toimia rahanpesulain tarkoittamissa tilanteissa. Välitysliikkeen on laadittava riskiarvio rahanpesun ja terrorismin rahoittamisen riskien tunnistamiseksi ja arvioimiseksi. Ilmoitusvelvollisella on oltava riittävät toimintaperiaatteet, menettelytavat ja valvonta rahanpesun ja terrorismin rahoittamisen riskien hallitsemiseksi. Rahanpesulaissa säädetään työntekijöiden koulutuksesta ja suojelemisesta sekä ilmoitusvelvollisen omaan toimintaan soveltuvien toimintaohjeiden laatimisesta. Ilmoitusvelvollisen tulee laatia omaan toimintaansa soveltuvat toimintaohjeet asiakkaiden tuntemista koskevista menettelyistä sekä rahanpesun ja terrorismin rahoittamisen estämiseen liittyvästä asiakasta koskevien tietojen hankkimisesta, jatkuvasta seurannasta ja selonottovelvollisuudesta sekä ilmoitusvelvollisuuden noudattamisesta. Välitysliikkeet voivat omia toimintaohjeita suunniteltaessa hyödyntää esimerkiksi KVKL:n laki- ja lausuntovaliokunnan edellä mainittua yleisohjetta, mutta jokaisen ilmoitusvelvollisen tulee riskiarvioon pohjautuen valita ne menettelytavat, joiden puitteissa lain velvoitteet tulevat noudatettaviksi, sekä ne menettelytavat, jotka vastaavat ilmoitusvelvollisen omaan toimintaan liittyviä riskejä. Ilmoitusvelvollinen on myös velvollinen huolehtimaan siitä, että sen työntekijät saavat koulutuksen rahanpesulain ja sen nojalla annettujen säännösten noudattamisen varmistamiseksi.

1.5 Tietojen luottamuksellisuus

Kaikki asiakassuhteeseen liittyvät tiedot ovat lähtökohtaisesti salassa pidettäviä EU:n yleisen tietosuojasetuksen ja tietosuojalain perusteella. Välitysliikkeillä on kuitenkin kiinteistöjen ja vuokrahuoneistojen välityksestä annetun lain (välityslaki) ja kiinteistönvälitysliikkeistä ja vuok-

rahuoneiston välitysliikkeistä annetun lain (välitysliikelaki) 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 edellä luvussa 1.2).

Toimeksiantajan antamien tietojen osalta lähtökohtana on, että ostajalle ja ostajaehdokkaille 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). Ostajaehdokkaille saa kertoa myös kuinka monta henkilöä asunnossa on asunut.

Salassa pidettäviä tietoja ovat toimeksiantajan henkilöön ja hänen toimintaansa liittyvät seikat. Ilman toimeksiantajan lupaa ei saa kertoa esimerkiksi myynnin syytä, (kuten työttömyys, avioero tms.), toimeksiantajan ammattia, toimeksiantosopimuksen sisältöä tai toimeksiantajan taloudelliseen tilanteeseen liittyviä seikkoja (poikkeuksena tieto myyjän todetusta maksukyvyttömyydestä, josta jäljempänä luvussa 7.1). Myös tieto siitä, kuinka kauan kohde on ollut myynnissä, on salassa pidettävä tieto.

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 (katso ohjeen luku 1.7 Tietosuoja).

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.

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

Arkistoinnin osalta välitysliikkeiden on huomioitava kaksi eri asiakokonaisuutta, eli välitysliikelain 10 §:n mukaiset tilanteet ja rahanpesulain edellyttämät asiakirjojen säilyttämisvelvollisuudet.

Välitysliikkeen on välitysliikelain mukaan säilytettävä toimeksiantopäiväkirja, toimeksiantosopimukset liitteineen, tarjousasiakirjat, esitteet ja muut toimeksiantoon liittyvät asiakirjat (muun muassa valokuvat, kohdevideot ja 3D-tilakuvaukset) viisi vuotta toimeksiannon päättymisestä.

Viiden vuoden säilytysvelvollisuus on laissa säädetty vähimmäisvaatimus. Vahingonkorvausvastuiden osalta välitysliikkeen on syytä huomioida vanhentumislain mukainen kymmenen vuoden vanhentumisaika, minkä vuoksi asiakirjoja yms. toimeksiantoon liittyvää aineistoa on syytä säilyttää kymmenen vuotta toimeksiannon päättymisestä tai siitä, kun kaikki toimeksiantosopimukseen liittyvät toimet on tehty.

Rahanpesulain 3 luvun 3 §:n ("*asiakkaan tuntemistiedot ja niiden säilyttäminen*") mukaan ilmoitusvelvollisen on pidettävä kaikki asiakkaan tuntemista ja liiketoimia koskevat asiakirjat ja tiedot ajantasaisina ja olennaisina. Tiedot on säilytettävä luotettavalla tavalla viiden vuoden ajan vakituisen asiakassuhteen päättymisestä/liiketoimen suorittamisesta. Viiden vuoden säilytysvelvollisuus on rahanpesulaissa säädetty vähimmäisvaatimus. Säilytysajan osalta välitysliikkeen on syytä huomioida edellä toisessa kappaleessa vahingonkorvausvastuiden osalta mainittu.

Lisäksi rahanpesulain 4 luvun 3 §:ssä säädetään *epäilyttäviä liiketoimia koskevien tietojen säilyttämisvelvollisuudesta*. Epäilyttävää liiketoimea koskevan ilmoituksen tekemistä varten hankitut välttämättömät tiedot sekä näihin liittyvät asiakirjat on poistettava viiden vuoden kuluttua asiakassuhteen päättymisestä tai epäilyttävän liiketoimen suorittamisesta, jollei niiden säilyttäminen ole tarpeen rikostutkinnan, vireillä olevan oikeudenkäynnin taikka ilmoitusvelvollisen tai sen palveluksessa olevan oikeuksien turvaamiseksi. Tietojen ja asiakirjojen edelleen säilyttämisen tarpeellisuus on tutkittava viimeistään kolmen vuoden kuluttua edellisestä säilyttämisen tarpeellisuuden tarkistamisesta. Tarkistamisesta ja sen ajankohdasta on tehtävä merkintä. Lisäksi välitysliikkeen on kiinnitettävä erityistä huomiota siihen, että edellä tarkoitetut tiedot ja asiakirjat on pidettävä erillään asiakasrekisteristä eikä niitä saa käyttää muuhun kuin rahanpesulaissa säädettyyn tarkoitukseen.

1.7 Tietosuoja

Välitysliikkeet ja vuokrahuoneiston välitysliikkeet ovat henkilötietoja käsitellessään velvollisia noudattamaan Europan parlamentin ja neuvoston yleistä tietosuoja-asetusta (EU) 2016/679. Yleistä tietosuoja-asetusta täsmentää kansallinen tietosuoja-laki (1050/2018), jota on sovellettu 1.1.2019 alkaen. Välitysliikkeen tulee tuntea tietosuoja-asetuksen ja tietosuoja-lain sisältö, sekä varmistua siitä, että yrityksen noudattamat käytännöt koskien henkilötietojen käsittelyä ovat asianmukaisia.

Henkilötietojen "käsittelyllä" tarkoitetaan yleisen tietosuoja-asetuksen 4 artiklan 2 kohdan mukaan toimintoa tai toimintoja, joita kohdistetaan henkilötietoihin tai henkilötietoja sisältäviin tietojoukkoihin joko automaattista tietojenkäsittelyä käyttäen tai manuaalisesti, kuten tietojen keräämistä, tallentamista, järjestämistä, jäsentämistä, säilyttämistä, muokkaamista, tai muuttamista, hakua, kyselyä, käyttöä, tietojen luovuttamista siirtämällä, levittämällä tai asettamalla ne muutoin saataville, tietojen yhteensovittamista tai yhdistämistä, rajoittamista, poistamista tai tuhoamista.

Jotta henkilötietoja voidaan käsitellä, on käsittelyn oltava lainmukaista, mistä säädetään yleisen tietosuoja-asetuksen 6 artiklassa. Käsittely on lainmukaista esimerkiksi, jos rekisteröity on antanut suostumuksensa henkilötietojensa käsittelyyn yhtä tai useampaa erityistä tarkoitusta varten, tai jos käsittely on tarpeen rekisterinpitäjän lakisääteisen velvoitteen noudattamiseksi, taikka jos käsittely on tarpeen rekisterinpitäjän tai kolmannen osapuolen oikeutettujen etujen toteuttamiseksi, paitsi milloin henkilötietojen suojaa edellyttävät rekisteröidyn edut tai perusoikeudet ja -vapaudet syrjäyttävät tällaiset edut, erityisesti, jos rekisteröity on lapsi.

Tietosuoja-asetuksen 6 artiklan 1 alakohdan mukaan henkilötietojen käsittely on lainmukaista myös silloin, jos käsittely on tarpeen sellaisen sopimuksen täytäntöön panemiseksi, jossa rekisteröity on osapuolena, tai sopimuksen tekemistä edeltävien toimenpiteiden toteuttamiseksi rekisteröidyn pyynnöstä. Kauppakirjalle voidaan lähtökohtaisesti lisätä sopimusosapuolten (eli myyjän ja ostajan) henkilötietoina esimerkiksi puhelinnumero ja sähköpostiosoite ilman rekisteröidyn nimenomaista suostumusta, koska kauppasopimuksen täytäntöönpanon voidaan katsoa kattavan muun muassa hallinto-oikeuden luovutuksen ja kaupan loppuun viemisen (loppukauppahinnan maksaminen), jotka edellyttävät, samoin kuin sopimuksessa mahdollises-

ti sovitun purkuoikeuden käyttäminen ja reklamaatiot yms., että kaupan toinen osapuoli saa yhteyden kaupan toiseen osapuoleen. Kuitenkin välitysliikkeen tulee henkilötietoja laatimaansa kauppasopimukseen kirjatessaan huomioida tietosuojaoikeudelliset tietojen tarpeellisuuden ja minimoinnin vaatimukset. Myös sopimusosapuolten mahdolliset turvakiellot tulee huomioida.

Tietosuojalain 29 §:n 1 momentin mukaan henkilötunnusta saa kuitenkin käsitellä vain rekisteröidyn suostumuksella, tai jos käsittelystä säädetään laissa. Lisäksi henkilötunnusta saa käsitellä, jos rekisteröidyn yksiselitteinen yksilöiminen on tärkeää 1) laissa säädetyn tehtävän suorittamiseksi; 2) rekisteröidyn tai rekisterinpitäjän oikeuksien ja velvollisuuksien toteuttamiseksi; tai 3) historiallista tai tieteellistä tutkimusta taikka tilastointia varten. Henkilötunnusta saa käsitellä lisäksi muun muassa vuokraustoiminnassa. Henkilötunnusta ei tule merkitä tarpeettomasti henkilörekisterin perusteella tulostettuihin tai laadittuihin asiakirjoihin. Kaupan osapuolten henkilötunnukset tulee kuitenkin merkitä kauppakirjaan osapuolten yksilöimiseksi.

Katso myöhemmin tietosuoja-asioista mainittua ohjeen luvuista 5.5.1.15 (Huoneenvuokrasopimus) ja 7.1 (Tiedonantovelvollisuus ostajalle).

Keskusliitto on julkaissut välitysliikkeille suunnatun tietosuojaohjeistuksen. Ohjeistus löytyy osoitteesta www.kvkl.fi.

2. VÄLITYSPALVELUIDEN MARKKINOINTI

2.1 Lainsäädäntö ja valvonta

Kuluttajille suunnattua välityspalveluiden markkinointia säännellään kuluttajansuojalaissa. 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 siitä markkinoinnissa annettuja tietoja.

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 sen 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 (KKV) sekä AVI:t. Nämä viranomaiset antavat ohjeita ja kannanottoja, joita välitysliikkeiden tulee seurata ja ottaa toiminnassaan huomioon.

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 palkkionkin 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. Tässä yhteydessä kiinnitetään välitysliikkeen huomiota siihen, että sähköisen suoramarkkinointiviestin lähettäminen vaatii tietosuoja-asetuksen mukaan ennalta annetun suostumuksen rekisteröidyltä. Tietosuoja-asioista on kerrottu tarkemmin edellä ohjeen luvussa 1.7.

Ei ole hyvän välitystavan mukaista soittaa sellaisille itsemyyjille, jotka ovat kirjanneet ilmoituksensa kiellon ”Ei välittäjille” tai vastaavan merkinnän. Välitysliike saa tällaisessa tilanteessa kuitenkin olla ilmoittajaan yhteydessä silloin, kun kohde vastaa välitysliikkeellä olevan ostotoimeksiantosopimuksen kriteerejä ja yhteydenoton tarkoituksena on kysyä tietoja tätä toimeksiantajaa 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 ostotarjouksen 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.

Kaupan 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 ostajaehdokkaas on tehnyt ehdollisen ostotarjouksen (kaupan edellytyksenä 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, jossa ostotarjouksen tekijä on asettanut ehdoksi oman asunnon myynnin, myös omalta osaltaan ehdollisena (varannut itselleen oikeuden hyväksyä muita ostotarjouksia, kunnes oman asunnon myyntiä koskeva tarjousehto on täyttynyt), välitysliike on oikeutettu markkinoimaan kohdetta normaalisti ja ottamaan vastaan uusia ostotarjouksia. Katso tarkemmin ehdollisen tarjouksen ehdollisesta hyväksynnästä ohjeen luvusta 8.2.4.

Asunto on myyty

Välitysliike saa markkinoida vain sellaisia asuntoja, joista välitysliikkeellä on voimassaoleva myyntitoimeksianto. Jo myytyjen asuntojen markkinointi on kiellettyä. Näin ollen myydyn 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 toimintaansa markkinoidessaan kertoa jo myydyistä kohteistaan. 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 edellä tarkoitettulle ilmoittelulle. 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 internetsivuilla. 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 arvonnäköveron osuus. Ilmoituksesta on lisäksi käytävä ilmi, mistä summasta välityspalkkio peritään (kauppahinnasta tai velattomasta kauppahinnasta¹). Lyhenteitä voidaan käyttää, kunhan merkinnät ovat riittävän selkeitä ja ymmärrettäviä.

Arvonnäköverollinen 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 pyydettävästä hinta-arviosta eikä varsinaisesta kirjallisesta arviolausunnosta.

3. TOIMEKSIENTOSOPIMUS

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

¹Katso tarkemmin luvusta 4.3.2, mitä eri hintatermeillä tarkoitetaan

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 vahvalla sähköisellä tunnistusvälineellä.

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 sekä yhtiön ja muun tahon, joka ei myy tai hanki kohdetta elinkeinotoimintaansa varten, kanssa syntyvässä ristiriitatilanteessa vedota suulliseen sopimukseen. Välitysliikkeen edun mukaista 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 EU:n yleisen tietosuojasetuksen ja tietosuojalain 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 tapahduttava 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 niimestään 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 ennakotiedot 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 välitysliikkeelle 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 peruuttamisaiкана. 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 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.

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

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 ennakotiedot 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 välitysliikkeen tulee kirjallisesti ilmoittaa vastaanottaneensa irtisanomisilmoituksen ja samalla ilmoittaa käsityksensä sopimuksen päättymisajankohdasta ja mahdollisista vaatimuksistaan. Välitysliikkeen 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 tarkoitetut syyt ovat odottamattomia lähinnä työ- tai perhe-elämään liittyviä olennaisia olosuhteiden muutoksia. Tällaisia ovat muun muassa toimeksiantajan sairastuminen tai kuolema, 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 epätarkoituksenmukaiseksi.

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 irtisanomisoikeutta ei toimeksiantajalla tai toimeksiantajan kuolinpesällä kuitenkaan ole enää sen jälkeen, kun toimeksiantaja on hyväksynyt välitettävästä kohteesta tehdyn ostotarjouksen.

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

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 seuraamuksesta. 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.

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

Välitysliikkeellä on aina oltava voimassaoleva toimeksiantosopimus, jotta se olisi oikeutettu välityspalkkioon.

Välitysliikkeellä on oikeus välityspalkkioon ainoastaan silloin, kun kauppa syntyy, jollei toimeksiantosopimuksessa ole muuta sovittu. Välityspalkkio voidaan periä vain toimeksiantajalta. Välityslain mukaan välitysliikkeellä ei ole oikeutta välityspalkkioon sopimuksesta, joka on päätetty välitysliikkeen tai sen palveluksessa olevan lukuun (katso jäljempänä luku 3.11).

Toimeksiantosopimuksessa voidaan sopia, että toimeksiantajalta veloitetaan välityspalkkion lisäksi myös muita kustannuksia (esimerkiksi markkinointi-, valokuvaus ja/tai stailauskustannuksia tai asiakirjojen, kuten isännöitsijäntodistuksen, sen liitteiden ja lainaosuuslaskelmien hankkimisesta aiheutuvia kuluja). Sopimuksessa voidaan sopia myös siitä, että toimeksiantaja

on velvollinen suorittamaan välitysliikkeelle korvauksia edellä mainituista kustannuksista/ku-
luista, vaikka toimeksiantaja ei olekaan velvollinen maksamaan välitysliikkeelle välityspalkkiota.

Mikäli välitysliikkeellä olevat voimassaolevat osto- ja myyntitoimeksiantosopimukset kohtaavat siten, että osapuolet tekevät kaupan keskenään välitysliikkeen välityksin, välitysliikkeellä on oikeus vain yhden toimeksiannon mukaisen välityspalkkion määrään ja toimeksiantosopimuksessa mahdollisesti sovittuihin välityspalkkion lisäksi toimeksiantajalta veloitettaviin kustannuksiin, jotka ostaja ja myyjä maksavat puoliksi. Jos kuitenkin kaksi kohdetta, joista kummastakin välitysliikkeellä on voimassaolevat myyntitoimeksiannot, vaihdetaan keskenään, välitysliike on oikeutettu välityspalkkioon ja toimeksiantosopimuksessa mahdollisesti sovittuihin välityspalkki-
on lisäksi toimeksiantajalta veloitettaviin kustannuksiin kummastakin toimeksiannosta.

3.10 Jälkipalkkio

Poikkeuksena voimassaolevan toimeksiantosopimuksen vaatimuksesta on välitysliikkeen oi-
keus ns. jälkipalkkioon. Toimeksiantosopimus voi sisältää ehdon välitysliikkeen jälkipalkkio-oi-
keudesta tilanteessa, jossa kauppasopimus tehdään kuuden kuukauden kuluessa toimeksian-
tosopimuksen päättymisestä, jos välitysliikkeen toimenpiteet ovat toimeksiantosopimuksen
voimassaolon aikana olennaisesti vaikuttaneet sopimuksen syntymiseen. Toimenpiteiden on
pitänyt tapahtua siis 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 huo-
mioon välitysliikkeen esimerkiksi markkinointikulujen 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 välitys-
liikkeen palkkio olisi ollut jälkimmäistä toteutunutta palkkiota suurempi, tällä ei ole katsottava
olevan vaikutusta jaettavan palkkion määrään. Jako on tällöinkin suoritettava käyttäen perus-
teena myöhempää alempaa välityspalkkiota.

Mikäli on näytettävissä, että jälkimmäisen välitysliikkeen kanssa tehty toimeksiantosopimus ei
ole todellinen, vaan sopimuksen tarkoituksena on ollut välttää tai pienentää ensimmäiselle vä-
litysliikkeelle maksettavaa palkkiota, myyjä on lähtökohtaisesti velvollinen korvaamaan ensim-
mäiselle 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. 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.

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 keinotekoisesti vain välityspalkkion veloittamiseksi. Jos välityskohteesta kiinnostunut ottaa lehdistöilmoituksen 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 muun muassa toimeksiantajalle ostettavaksi esitettävän kohteen tiedot (kohteen sijainti ja tyyppi (KT/RT/PT/OKT/vapaa-ajan asunto, tontti/rakennuspaikka), rakennuksen/huoneiston/kiinteistön pinta-alan suuruusluokka, huoneisto-/

tilaselitelmä sekä mahdolliset toimeksiantajan esittämät erityistoiveet), kaupan ehtoihin liittyvät tiedot (muun muassa hintaluokka, maksuehdot ja vapautuminen), välitysliikkeen tehtävät toimeksiantoon liittyen, välitysliikkeen oikeus palkkioon ja mahdollisiin muihin toimeksiantajan maksettavaksi tuleviin kustannuksiin (kuten markkinointikustannukset ja asiakirjojen hankkimiskulut) eri tilanteissa, välityspalkkion peruste 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, millä keinoin välitysliike etsii toimeksiantajan määrittelemää kohdetta.

Ostotoimeksiantosopimusta solmittaessa tulee huomioida koti- ja etämyyntisäännökset. Välitysliikkeen tulee huomioida myös rahanpesulain mukaiset velvoitteet 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. ilmaisut ”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 ilmoituksensa kiellon ”Ei välittäjille” tai vastaavan merkinnän. 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

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

- Myyjän haastattelun
- Kohteen katselmuksen
- Asiakirjojen ja selvitysten hankkimisen

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 selvitettyäessä (ks. luku 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 myynnistä toimeksiannon välitysliikkeen kanssa, saadaan asiakirjat ja myyntiesite tältä myyjän välitysliikkeeltä. Ostajan välitysliikkeen tulee käydä em. asiakirjat ja myyntiesite huolellisesti läpi ja jos sillä on aihetta epäillä niiden tietoja, on sen selvittävä tietojen 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 ostotarjouksen, 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 myynnistä välitysliikkeen kanssa

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

Myyjä myy kohdetta itse

Kun kohteen myyjä ei ole tehnyt myyntitoimeksiantosopimusta välitysliikkeen kanssa 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 kaupanteosta kuten myyntitoimeksiantosopimustilanteissa.

Välityspalkkio

Välitysliikkeellä on aina oltava voimassa oleva ostotoimeksiantosopimus, jotta se olisi oikeutettu välityspalkkioon. 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.

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.

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.

Kaupanteon jälkeen

Kohteen myyjä on tehnyt myyntitoimeksiannon kohteen myynnistä toisen välitysliikkeen kanssa

Jos yhtiön osakeluettelo ei ole vielä siirretty huoneistotietojärjestelmään, myyjän välitysliikkeen tulee toimittaa yhtiölle tarvittavat asiakirjat viipymättä kaupanteon jälkeen osakeluettelomerkinnän tekemistä varten.

Asunto-osakkeen kaupassa riippumatta siitä, kohdistuuko saantoon yhtiöjärjestyksen mukainen lunastusoikeus, tulee myyjän välitysliikkeen toimittaa yhtiölle tarvittavat asiakirjat viipymättä kaupanteon jälkeen osakeluettelomerkinnän tekemistä varten. Ostajan välitysliikkeen tulee varmistua siitä, että asiakirjat on toimitettu asunto-osakeyhtiölle pyytämällä kuittaus asiakirjojen toimittamisesta myyjän välitysliikkeeltä esimerkiksi sähköpostitse. Jos yhtiöjärjestyksessä on lunastuslauseke, myyjän välitysliikkeen tulee toimittaa ostajan välitysliikkeelle isännöitsijän antama tieto lunastusajan päättymisajankohdasta. Lisäksi ostajan välitysliikkeen on selostettava ostajalle lunastuksen kulku yleisellä tasolla.

Mikäli yhtiön osakeluettelo on jo siirretty huoneistotietojärjestelmään, ja osakekirja on vielä paperinen, tekee myyjä siirtomerkinnän osakekirjaan kuten ennenkin. Myyjän välitysliikkeen tulee kehottaa ostajaa hakemaan maksullista omistusoikeuden rekisteröintiä Maanmittauslaitokselta viipymättä kaupanteon jälkeen, sekä antaa ostajalle ohjeet hakemuksen tekemiseksi ja paperisen osakekirjan toimittamiseksi Maanmittauslaitokselle mitätöitäväksi. Kauppakirjaa tai muita asiakirjoja ei toimiteta yhtiölle.

Mikäli myyjän omistusoikeus perustuu huoneistotietojärjestelmässä olevaan sähköiseen omistajamerkintään (paperinen osakekirja on jo mitätöity), on myyjän välitysliikkeen lisäksi huolehdittava siitä, että ostajan omistusoikeuden rekisteröimiseksi tarvittava myyjän suostumus uu-

den omistajan omistusoikeuden rekisteröinnille on saatu Maanmittauslaitoksen hyväksymällä tavalla (ks. lisää sähköisen omistusoikeuden rekisteröinnin hakemisesta ja myyjän suostumuksesta uuden omistajan omistusoikeuden rekisteröinnille jäljempänä luvussa 9.4.1.).

Jos osakeluettelo on siirretty huoneistotietojärjestelmään ja saantoon kohdistuu yhtiöjärjestyksen mukainen lunastusoikeus, on myyjän välitysliikkeen toimitettava taloyhtiölle kauppakirja ja tiedusteltava, milloin lunastusaika alkaa ja päättyy. Myyjän välitysliikkeen tulee toimittaa ostajan välitysliikkeelle isännöitsijän antama tieto lunastusajan alkamis- ja päättymisajankohdasta. Lisäksi ostajan välitysliikkeen on selostettava ostajalle lunastuksen kulku yleisellä tasolla.

Kiinteistön ja vuokraoikeuden rakennuksineen kaupassa ostajan välitysliikkeen tulee antaa ohjeet ostajalle lainhuudon ja kirjaamisen hakemiseen sekä varainsiirtoveron maksamiseen. Katso tarkemmin välitysliikkeen velvollisuuksista ohjeen luvusta 9.3.3.

Maksuehtokaupoissa myyjän välitysliike lähtökohtaisesti valvoo loppukauppahinnan maksamisen. Ostajan välitysliike valvoo lähtökohtaisesti, että osakekirja siirtomerkintöineen tai panttikirjat siirtyvät sovitun mukaisesti, tai että myyjän suostumus ostajan omistusoikeuden rekisteröimiseksi saadaan sovitusti. Katso tarkemmin luvusta 9.4.1.

Myyjä myy kohdetta itse

Mikäli osakeluettelo ei ole siirretty huoneistotietojärjestelmään, asunto-osakkeen kaupassa ostajan välitysliike ilmoittaa tapahtuneesta luovutuksesta viipymättä kaupanteon jälkeen asunto-osakeyhtiölle sekä toimittaa yhtiölle tarvittavat asiakirjat osakeluettelomerkinnän tekemistä varten. Taloyhtiö merkitsee edelleen uuden omistajan osakeluetteloon.

Mikäli osakeluettelo on siirretty huoneistotietojärjestelmään, ja osakekirja on vielä paperinen, tekee myyjä siirtomerkinnän osakekirjaan kuten ennenkin. Ostajan välitysliikkeen on kehotettava ostajaa hakemaan maksullista sähköistä omistajamerkintää viipymättä kaupanteon jälkeen, sekä annettava ostajalle ohjeet hakemuksen tekemiseksi ja paperisen osakekirjan toimittamiseksi Maanmittauslaitokselle mitätöitäväksi. Kauppakirjaa tai muita asiakirjoja ei toimiteta yhtiölle.

Mikäli myyjän omistusoikeus perustuu huoneistotietojärjestelmässä jo olevaan sähköiseen omistajamerkintään (paperinen osakekirja on mitätöity), on ostajan välitysliikkeen lisäksi huolehdittava siitä, että ostajan omistusoikeuden rekisteröimiseksi tarvittava myyjän suostumus uuden omistajan omistusoikeuden rekisteröinnille on saatu Maanmittauslaitoksen hyväksymällä tavalla (ks. lisää sähköisen omistajamerkinnän omistusoikeuden rekisteröinnin hakemisesta ja myyjän suostumuksesta uuden omistajan omistusoikeuden rekisteröinnille jäljempänä luvussa 9.4.1.). Muissa kuin lunastuslausekekaupoissa ei kaupan asiakirjoja toimiteta isännöitsijälle.

Osakekaupoissa ostajan välitysliike huolehtii myöskin varainsiirtoveron maksun valvomisesta ja varainsiirtoveroilmoituksesta kuten myyntitoimeksiantotilanteissa.

Kiinteistön ja vuokraoikeuden rakennuksineen kaupassa ostajan välitysliikkeen tulee antaa ohjeet ostajalle lainhuudon ja kirjaamisen hakemiseen sekä varainsiirtoveron maksamiseen. Katso tarkemmin välitysliikkeen velvollisuuksista luvusta 9.3.3.

Jos kyseessä on maksuehtokauppa, välitysliikkeen pitää valvoa loppukauppahinnan maksua. Välitysliike valvoo, että osakekirja siirtomerkintöineen tai panttikirjat siirtyvät sovitun mukaisesti, tai että myyjän suostumus ostajan omistusoikeuden rekisteröimiseksi saadaan sovitusti. Katso tarkemmin luvusta 9.4.1.

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 annettu- ja 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 viivytyksettä sopimuksen tekemisen jälkeen, ellei toimeksiantajan kanssa nimenomaan toisin sovita. Koti- tai etämyyntisäännökset taikka 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

Rahanpesulaki asettaa välitysliikkeelle velvollisuuden tuntea asiakkaansa ja tämän liiketoiminnan laatu ja laajuus. Tuntemisella tarkoitetaan muun muassa asiakkaan tunnistamista ja hänen henkilöllisyytensä todentamista. Välitysliikkeen asiakkaana pidetään toimeksiantajan lisäksi myös toimeksiantajan vastapuolta. Välitysliikkeen on asiakassuhdetta perustettaessa tunnistettava asiakkaansa ja todennettava eli tarkastettava tämän henkilöllisyys hyväksytystä henkilöllisyystodistuksesta (suomalainen ajokortti, poliisiviranomaisen antama henkilökortti, passi, kuvallinen Kela-kortti, muukalaispassi tai pakolaisen matkustusasiakirja). Kaikki kuolinpesän osakkaat on myös tunnistettava. Mikäli kuolinpesä on pesänselvittäjän hallinnossa, kuolinpesän osakkaiden tunnistamiseksi riittää käräjäoikeuden antama pesänselvittäjän määräyskirja, josta ilmenevät kuolinpesän osakkaat. Oikeushenkilön (yhteisö tai säätiö) henkilöllisyys on todennettava luotettavalla asiakirjalla, joita ovat muun muassa kaupparekisteriote sekä vastaava ote julkisesta rekisteristä. Yhteisöasiakkaan edustaja tulee myös tunnistaa ja hänen henkilöllisyytensä todentaa samalla menettelyllä kuin henkilöasiakkaan osalta.

Lisäksi välitysliike on velvollinen tunnistamaan yhteisön tosiasiallisen edunsaajan ja tarvittaessa todentamaan myös tämän henkilöllisyyden.

Tuntemiseen liittyy myös sen selvittäminen, onko asiakas tai asiakkaan tosiasiallinen edunsaaja, tai onko hän ollut poliittisesti vaikutusvaltainen henkilö, poliittisesti vaikutusvaltaisen henkilön perheenjäsen tai yhtiökumppani (PEP). Kuolinpesän osakkailta PEP-tietoja ei tarvitse kysyä, mutta vainajasta tämä pitää selvittää.

Välitysliikkeen on pidettävä kaikki asiakkaan tuntemista ja liiketoimia koskevat asiakirjat ja tiedot ajantasaisina ja olennaisina koko asiakassuhteen ajan (jatkuva seuranta). Suoritettavien tuntemistoimien laajuus ja perusteellisuus perustuvat riskiperusteiseen arviointiin. Edellä kohdassa 1.6 on kerrottu asiakkaan tuntemistietojen (asiakkaan tuntemista ja liiketoimia koskevat

asiakirjat ja tiedot) säilyttämisestä sekä epäilyttävää liiketoimea koskevaa ilmoitusta varten kerättyjen tietojen säilyttämisestä ja tietojen poistamisesta.

AVI on laatinut kaikille [ilmoitusvelvollisille suunnatun yleisohjeen rahanpesun ja terrorismin rahoittamisen estämisestä](#) sekä [kiinteistönvälitysliikkeitä ja vuokrahuoneiston välitysliikkeitä koskevan erillisen alakohtaisen liitteen](#). Lisäksi Keskusliiton laki- ja lausuntovaliokunta on laatinut rahanpesun ja terrorismin rahoittamisen estämistä sekä pakotteiden noudattamista koskevan yleisohjeen kiinteistönvälitysalalle. Ohje löytyy osoitteesta www.kvkl.fi. Katso edellä ohjeen luku 1.4, jossa on käsitelty rahanpesun ja terrorismin rahoittamisen estämistä.

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 arviointitoimeksiantosopimuksen perusteella tehtävää arviota).

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

Arviointitoimeksiantosopimukseen perustuva hinta-arvio. Tällaisia arviointeja tekevät auktorisoidut kiinteistöarvioijat (AKA-arvioijat) ja myös monet kiinteistönvälittäjät. Suomessa ei ole arvioinnin tekemisestä suoranaista lainsäädäntöä, mutta AKA-arvioijien toimintaa sääntelevät kiinteistöarviointilautakunnan säännöt ja työjärjestys, lautakunnan antamat ohjeet ja hyvä kiinteistöarviointitapa sekä kiinteistörahastolaki. Riippumatta siitä, onko kyseessä muun kuin AKA-arvioitsijan arvio, tulee lausunnossa aina noudattaa yleisesti hyväksyttyjä arviointimenetelmiä, lausunnon tulee olla kirjallinen ja perusteltu ja arvion tekijän tulee selvittää jääviysei-
seikat. 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 kehotettava 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 ennen luovutusta käyttänyt vakituksena asuntonaan yhtäjaksoisesti vähintään kahden vuoden ajan, 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 Verohallinnon puoleen veroseuraamusten selvittämiseksi 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 Myytävien asuntojen stailaus ja virtuaaliremontointi sekä -kalustaminen

Kaikki myyjät haluavat asuntonsa näyttävän hyvältä ja korostaa asuntonsa parhaita puolia. Asunnon siistiminen ja kalusteiden järjestely on yleisin myyntistailauksen muoto. Yleistä on, että potentiaalisten ostajien mielenkiintoa ja asunnon myyntihintaa pyritään nostamaan, sekä asunnon myyntiaikaa nopeuttamaan, kohteen sisustusta ja kalustusta uusimalla ja jopa pinta-remontilla. Stailauspalvelut sisältyvät monen välitysliikkeen palveluvalikoimaan tai stailauksen voi hoitaa ulkopuolinen, stailauspalveluihin erikoistunut yritys. Viime aikoina on myös yleistynyt myytävien asuntojen virtuaalikalustaminen perinteisen aidoilla kalusteilla tehtävän kalustamisen rinnalla. Virtuaalikalustamista käytetään erityisesti silloin, kun myytävä asunto on tyhjä.

Välitysliike voi kertoa toimeksiantajalle myyntistailauksen ja virtuaalikalustuksen mahdollisuudesta ja tarjoamistaan palveluista sekä näitä palveluja tarjoavista yrityksistä. Tällöin toimeksiantajalle on myös kerrottava siitä, että myyntistailauksen ja virtuaalikalustuksen tarkoituksena ei saa milloinkaan olla kohteen vikojen piilottaminen tai niiden vähättely.

Asunnon laajamittaiseen myyntistailaukseen ja virtuaalikalustukseen voi liittyä piirteitä, jotka tekevät toiminnasta hyvän välitystavan vastaista. Ehdottomasti kiellettyä voidaan pitää asunnon stailaamista tai virtuaalikalustamista siinä tarkoituksessa, että kiinnittämällä huomiota pelkästään asunnon sisustukseen välitettävän kohteen virheitä saataisiin piiloteltua tai vähäteltyä.

Jos kohde on virtuaalisesti sisustettu/kalustettu/remontoitu, ja markkinoinnissa käytetään kuvia, jotka eivät näin ollen vastaa todellisuutta, on välitysliikkeen selvästi tuotava tämä esiin. Lisäksi hyvän välitystavan vastaista on esittää kohteesta virtuaaliremonttikuvia, joissa esitetty remontti ei ole todellisuudessa mahdollista toteuttaa, esim. teknisten tai viranomaisen vaatimien rakennus- ja/tai toimenpidelupien tai asunto-osakeyhtiöltä edellytettävän suostumuksen/luvan johdosta.

4.4 Oikea myyjä ja toimeksiantaja

Välitysliikkeen on ennen kohteen markkinoinnin aloittamista selvitettävä toimeksiantajan oikeus myydä kohde. Välitysliikkeen tulee samassa yhteydessä hankkia tarvittavat tiedot selo-
nottovelvollisuutensa 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 välitysliikkeen on aina saatava asianmukainen valtakirja.

4.4.1 Puolison suostumus

Mikäli kaupan kohteena on puolisoitten yhteisenä kotina käytetty tai pääasiallisesti yhteisenä kotina käytettäväksi tarkoitettu asunto-osake tai kiinteä omaisuus, tarvitaan myyntiin myös ei-omistavan puolison suostumus riippumatta siitä, onko omaisuus avio-oikeuden alaista tai siitä vapaata. Kun puolisoitten välinen avioero on lopullinen, suostumus tarvitaan kunnes ositus tai omaisuuden erottelu on lainvoimaisesti toimitettu. Puolison suostumuksen tarve ei kuitenkaan ole kaikissa tapauksissa täysin yksiselitteinen, minkä johdosta välitysliikkeen 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 Kiinteistöväihdännän palvelussa. Jos suostumus annetaan kiinteistön kauppakirjassa, todistajaksi riittää kaupanvahvistaja yksin.

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 avopuolisoitten yhteistalouden purkamisesta.

4.4.2 Kuolinpesä myyjänä

Jos myyjänä on kuolinpesä, on perittävästä hankittava perukirja, jonka tekstiä ei ole miltei osin peitetty. Lisäksi perittävästä vaaditaan katkeamaton sukuselvitys 15 ikävuodesta kuolinhetkeen asti sekä perillisistä virkatodistukset. Sukuselvityksellä tarkoitetaan sukuselvitysmuotoista virkatodistusta vainajasta. Tarkoituksena on selvittää kaikki kuolinpesän osakkaat. Jos kuolinpesän osakas on kuollut, tulee myös tästä hankkia perukirja ja sukuselvitys. 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. 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.

Digi- ja väestöviraston (DVV) 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 DVV on vahvistanut.

Kuolinpesän ollessa toimeksiantajana voi lisäksi olla tarpeen hankkia muitakin 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.

Jos käräjäoikeus on määrännyt kuolinpesään pesänselvittäjän, hänellä on oikeus allekirjoittaa kauppakirja. Välitysliike tarvitsee vain pesänselvittäjän määräyskirjan. Kiinteistön myyntiin tarvitaan lisäksi joko määräyskirjasta ilmenevien kaikkien osakkaiden suostumukset tai käräjäoikeuden myyntipäätös. Suostumuksen tulee olla nimenomainen, kirjallinen ja kahden es-teettömän todistajan oikeaksi todistama.

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

Jos yhtiön osakeluettelo on siirretty, mutta paperista osakekirjaa ei ole vielä mitätöity (sähköistä omistajamerkintää ei ole vielä haettu), on suositeltavaa ohjata jakamaton kuolinpesä hake-ma sähköistä omistajamerkintää. Jos osakeluettelo on siirretty ja sähköinen omistajamerkintä on vielä vainajan nimissä, on suositeltavaa ohjata kuolinpesä hakemaan selvennyskirjausta. Selvennyskirjauksella tarkoitetaan sitä, että jakamattoman kuolinpesän osakkaat hakevat selvennyslainhuutoa (kiinteistö) vastaavaa rekisteröintiä vainajan omistamaan asunto-osakkeeseen. Kuolinpesän osakkaat rekisteröidään tällöin yhdessä osakkeenomistajiksi. Rekisteröintiin vaadittava selvitys on sama kuin kiinteistön selvennyslainhuudossa: Maanmittauslaitokselle on toimitettava vainajan perukirja sukuselvityksineen sekä mahdollinen testamentti tiedoksianto-todistuksineen. Tapauskohtaisesti voidaan vaatia muitakin asiakirjoja. Mikäli kuolinpesälle on osakehuoneistorekisterissä merkitty selvennyskirjaus tai sähköinen omistajamerkintä, ei suku-selvitystä ja virkatodistuksia tarvita toimeksiannon hoitamista varten.

Todettakoon, että paperiseen osakekirjaan ei tehdä siirtomerkintää vainajalta kuolinpesälle.

Pesän ollessa jakamatta perillisillä ei ole velvollisuutta hakea lainhuutoa pesään kuuluvaan kiinteistöön. Pesän osakkaat voivat kuitenkin saada siihen yhteisen selvennyslainhuudon, jolloin lainhuuto myönnetään jakamattomalle kuolinpesälle, eli kaikille pesän osakkaille yhteisesti. Selvennyslainhuudon tarkoituksena on osoittaa ne henkilöt, joilla on oikeus määrätä kuolinpesään kuuluvasta kiinteistöstä suhteessa kolmansiin. Suositeltavaa on, että välitysliike ohjaa kuolinpesän hakemaan selvennyslainhuutoa asioiden hoitamisen helpottamiseksi. Selvennyslainhuutoa haettaessa tulee Maanmittauslaitokselle toimittaa vainajan perukirja ja sukuselvitys sekä mahdollinen testamentti tiedoksiantotodistuksineen. Tapauskohtaisesti voidaan vaatia muitakin asiakirjoja. Mikäli kuolinpesälle on merkitty selvennyslainhuuto, ei sukuselvitystä ja virkatodistuksia tarvita toimeksiannon hoitamista varten.

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 ennakoon käytävä läpi tarpeellinen lupaprosessi ja huomioitava lupaprosessin kesto.

4.4.4 Edunvalvontavaltuutus

Edunvalvontavaltuutuksen avulla henkilö voi järjestää asioidensa hoidon sen varalta, että hän tulee myöhemmin esimerkiksi sairauden takia kykenemättömäksi huolehtimaan asioistaan. Valtuutus tulee voimaan vasta kun DVV on sen vahvistanut. Välitysliikkeen on selvitettävä maistraatin vahvistaman edunvalvontavaltuutuksen olemassaolo siinä tapauksessa, että välitysliikkeelle esitetään edunvalvontavaltakirja. 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. Avaimia on syytä säilyttää lukitussa avainten säilytysyksikössä. Avaimet on säilytettävä ja merkittävä (koodattava) siten, että niitä ei voi yhdistää tiettyyn kohteeseen. Avaintunnisteeseen ei tule ikinä merkitä esimerkiksi myytävän kohteen osoitetietoja. Välitysliikkeen tulee kiinnittää huomiota myös siihen, mitä välitysliikkeen voimassaolevan vastuuvakuutuksen ehdoissa on avainten säilyttämisestä todettu.

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

5. KOHTEEN SELVITTÄMINEN / VÄLITYSLIIKKEEN SELONOTTOVELVOLLISUUS

5.1 Yleistä selonottovelvollisuudesta

Välitysliikkeen selonottovelvollisuudesta säädetään välityslaissa. 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 paikan päällä 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 erillisessä liitteessä ns. selostusliitteessä. Alalla käytetään yleisesti sisällöltään kuluttaja-asiamiehen hyväksymiä selostusliitteitä. Selostusliite on osa toimeksiantosopimusta.

Selostusliitteen huolellinen täyttäminen toimeksiantajan kanssa on ensimmäinen osa välitysliikkeen selonottovelvollisuuden täyttämistä. Välitysliikkeen edustajan tulee käydä selostusliitteen sisältö ja sen merkitys läpi toimeksiantajan kanssa ennen selostusliitteen allekirjoittamista.

Toimeksiantajan pitää vahvistaa antamansa tiedot. Vahvistaminen voi tapahtua eri tavoilla, mutta välitysliikkeen 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.

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

Välitysliikkeen 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 välitysliikkeen tulee myös mahdollisuuksien mukaan selvittää, onko asuntoyhtiölle ilmoitettu kosteus- tai muista vaurioista ja korjauksista sekä milloin, missä laajuudessa ja kenen toimesta korjaukset on suoritettu.

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

5.4 Katselmus

Välitysliikkeen on aina tutustuttava myytävään kohteeseen eli suoritettava katselmus. 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.

Asunto-osakkeiden osalta tämä tarkoittaa huoneiston kaikkiin tiloihin tutustumista. Välitysliikkeen 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. Välitysliikkeen tulee selvittää kiinteistön rajojen sijainti mahdollisuuksien mukaan. Mikäli jotain rajapyykkiä ei löydy, asiasta on kerrottava selkeästi ostajalle. Tällaisessa tilanteessa välitysliikkeen tulee kertoa ostajalle, että tilanne on selvitetävissä viranomaisten toimesta tehtävällä rajankäynnillä ja siitä aiheutuvien kustannusten jaosta on sovittava erikseen.

Välitysliikkeen ei tarvitse suorittaa mittauksia tai purkaa rakenteita. Välitysliikkeen ei myöskään tarvitse siirtää huonekaluja, ellei tähän ole jotain erityistä syytä. Oikeuskäytännössä on katsottu, että välitysliikkeellä ei ole velvollisuutta tarkastaa esimerkiksi kodinkoneiden toimivuutta.

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

5.5 Asiakirjojen ja selvitysten hankkiminen

Lainsäädäntö ei määrittele, mitä asiakirjoja välitysliikkeen 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 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 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 selvittämisestä luvussa 4.4. kerrottua). 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. Isännöitsijäntodistus sisältää myös keskeisimmät tiedot taloyhtiön historiasta, taloudellisesta tilasta, yhtiön rakennuksista ja niiden kunnosta sekä tehdyistä, päätetyistä ja suunnitelluista korjauksista. Tiedot on annettava isännöitsijäntodistuksen päiväyksen ajankohtana yhtiön käytettävissä olevien tietojen perusteella. Isännöitsijäntodistuksen tilaajan pyynnöstä tiedot osaketta koskevasta lainaosuudesta voidaan kuitenkin antaa isännöitsijäntodistuksesta ilmenevän sellaisen muun ajankohdan tietojen perusteella, joka on viimeksi päättäneen tilikauden jälkeen.

Isännöitsijäntodistukselta saadaan tieto myös siitä, onko taloyhtiö siirtänyt osakeluettelon huoneistotietojärjestelmään ja perustuuko osakkeiden omistusoikeus paperisen osakekirjan hallintaan vai sähköiseen omistajamerkintään. Mikäli tietoa ei ole isännöitsijäntodistukseen lainkaan merkitty, tulee asia selvittää Maanmittauslaitoksen asiakaspalvelusta. Jos toimeksiannon aikana käy ilmi, että taloyhtiö on siirtänyt osakeluettelonsa huoneistotietojärjestelmään, on kohteesta hankittava isännöitsijäntodistuksen lisäksi osakeluettelotuloste (ks. jäljempänä luku 5.5.1.2).

Jos osakeluetteloa ei vielä ole siirretty huoneistotietojärjestelmään, tarvitaan isännöitsijäntodistusta myös myytävien osakkeiden omistusoikeuden selvittämiseen. Jos myyjää ei ole merkitty isännöitsijäntodistukseen osakkeiden omistajaksi, tulee välitysliikkeen kehottaa myyjää hakemaan osakeluettelomerkintää ennen myynnin aloittamista.

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, tai jos kauppa tehdään sähköisessä kaupankäyntijärjestelmässä, sille päivälle, jolloin kaupankäynti käynnistetään kaupankäyntijärjestelmässä, uusi isännöitsijäntodistus tai muuten luotettavasti tarkistettava 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 ristiriitaisia tietoja, 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 Osakeluettelotuloste

Jos yhtiön osakeluettelo on siirretty huoneistotietojärjestelmään, mutta myyjän osakekirja on vielä paperinen, on välitysliikkeen aina hankittava tuore osakeluettelotuloste ennen markkinoinnin aloittamista. Uudella/tuoreella tarkoitetaan tässä tapauksessa joko toimeksiantosopimuksen jälkeen tilattua tulostetta tai muutama päivä ennen toimeksianto-sopimuksen te-

kemistä annettua tulostetta. Osakeluettelotulosteesta tulee tarkistaa, onko myyjä merkittynä taloyhtiön osakeluetteloön osakkeiden omistajaksi. Jos myyjää ei ole merkittynä taloyhtiön osakeluetteloön, välitysliikkeen tulee kehottaa myyjää hakemaan oman omistuksensa rekisteröintiä huoneistotietojärjestelmään ennen myynnin aloittamista. Käytännössä tämä edellyttää sitä, että myyjä hakee sähköistä omistajamerkintää Maanmittauslaitokselta ja toimittaa samalla paperisen osakekirjan mitätöitäväksi Maanmittauslaitokselle.

Toimeksiantoa suoritettaessa osakeluettelotuloste saa olla enintään 3 kuukautta vanha. Välitysliikkeen on kuitenkin aina pyrittävä hankkimaan kaupantekopäivälle, tai jos kauppa tehdään sähköisesti kaupankäyntijärjestelmässä, sille päivälle, jolloin kaupankäynti käynnistetään kaupankäyntijärjestelmässä, uusi osakeluettelotuloste tai muuten luotettavasti tarkistettava sen tietojen ajantasaisuus.

Mikäli kaupan kohteena olevien osakkeiden omistusoikeus perustuu sähköiseen omistajamerkintään (paperinen osakekirja on mitätöity), ei kohteesta tarvitse hankkia edellä kerrottua osakeluettelotulostetta. Tällöin välitysliikkeen tulee hankkia osakehuoneistotuloste (ks. seuraavassa luku 5.5.1.3).

5.5.1.3 Osakehuoneistotuloste

Jos osakkeen omistusoikeus perustuu sähköiseen omistajamerkintään (paperinen osakekirja on mitätöity), on välitysliikkeen aina hankittava tuore osakehuoneistotuloste myytävästä kohteesta ennen markkinoinnin aloittamista. Uudella/tuoreella tarkoitetaan tässä tapauksessa joko toimeksiantosopimuksen jälkeen tilattua tulostetta tai muutama päivä ennen toimeksiantosopimuksen tekemistä annettua tulostetta. Toimeksiantoa suoritettaessa osakehuoneistotuloste saa olla enintään 3 kuukautta vanha.

Välitysliikkeen on kuitenkin aina pyrittävä hankkimaan kaupantekopäivälle, tai jos kauppa tehdään sähköisesti kaupankäyntijärjestelmässä, sille päivälle, jolloin kaupankäynti käynnistetään kaupankäyntijärjestelmässä, uusi osakehuoneistotuloste tai muuten luotettavasti tarkistettava sen tietojen ajantasaisuus.

Välitysliikkeen on tutustuttava osakehuoneistotulosteeseen huolellisesti. Tulosteelta tulee tarkistaa ensinnäkin se, että toimeksiantaja (myyjä) on merkitty osakkeiden omistajaksi. Omistajatiedon lisäksi on tarkistettava mm. osakkeen panttausta koskevat tiedot, sekä mahdolliset osakkaan määräämisvaltaa koskevat rajoitusmerkinnät (esim. ulosmittaus, lesken hallintaoikeus). Jos myyjää ei ole merkitty osakehuoneistotulosteeseen osakkeiden omistajaksi, tulee välitysliikkeen kehottaa myyjää hakemaan oman omistuksensa rekisteröintiä ennen myynnin aloittamista.

5.5.1.4 Energiatodistus

Laki rakennuksen energiatodistuksesta määrää, että rakennuksen energiatodistus tulee esittää myyntitilanteessa ja rakennuksen energialuokka tulee olla näkyvissä. Energiatodistuksen hankinnasta vastaa rakennuksen omistaja tai omistajan edustaja, joka asunto-osakeyhtiössä on useimmiten taloyhtiö (hallitus/isännöitsijä). Kyse on lain vaatimasta asiakirjasta, joka tulee olla hankittuna jo ennen myynti- tai vuokraustilannetta. Välitysliike saa energiatodistuksen isännöitsijäntodistuksen liitteenä. Jos kohteesta ei ole lain vaatimaa voimassaolevaa energiatodistusta, välitysliikkeen pitää kehottaa myyjää hankkimaan todistus. Myyjälle on toimeksiantosopimusta tehtäessä kerrottava energiatodistustilain asettamista velvoitteista ja niiden laiminlyönnin seuraamuksista. Todistuksen puuttumisesta tulee ilmoittaa myynti-ilmoituksessa, esitteessä ja kauppakirjassa.

Ostajalle on ennen ostopäätöksen tekoa kerrottava energiatodistuslain asettamista velvoitteista ja niiden laiminlyönnin seuraamuksista. 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.

Keskusliitto on laatinut välitysliikkeille ohjeen energiatodistuksista. Ohje löytyy Keskusliiton sivulta www.kvkl.fi. Lisätietoja energiatodistuksesta löytyy osoitteista www.ym.fi ja www.motiva.fi/energiatodistus.

5.5.1.5 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.

5.5.1.6 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.

5.5.1.7 Talousarvio

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

5.5.1.8 Kunnossapitotarveselvitys

Asunto-osakeyhtiölain mukaan varsinaisessa yhtiökokouksessa on esitettävä hallituksen kirjallinen selvitys tarpeesta sellaiseen yhtiön rakennusten ja kiinteistöjen kunnossapitoon yhtiökokousta seuraavan viiden vuoden aikana, joka vaikuttaa olennaisesti osakehuoneiston käyttämiseen, yhtiövastikkeeseen tai muihin osakehuoneiston käytöstä aiheutuviin kustannuksiin (kunnossapitotarveselvitys). Kyseessä on yleistasoinen kuvaus hallituksen näkemyksestä kosskien mahdollisia tulevia remontteja/korjauksia. Varsinaiset remonttipäätökset tehdään yhtiössä erikseen. Kunnossapitotarvetta tulisi selvittää hyvän kiinteistönhoitotavan mukaisesti. Katso tarkemmin jäljempänä luvusta 5.5.1.11.

Mikäli asunto-osakeyhtiössä on isännöitsijäntodistuksen mukaan laadittu kunnossapitotarveselvitys/kunnossapitosuunnitelma/korjausohjelma, tulee välitysliikkeen hankkia ko. asiakirja ja tutustua siihen. Mikäli välitysliike ei yrityksistään huolimatta saa em. asiakirjaa, tulee asiasta kertoa sekä toimeksiantajalle että ostajalle.

5.5.1.9 Taloyhtiön tulevat remontit ja arvio niiden kustannuksista

Mikäli isännöitsijäntodistuksesta ilmenee, että taloyhtiössä on 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. Ostajaehdokkaalle tulee ilmoittaa myös tieto korjauksen toteuttamisajankohdasta, isännöitsijän arvio kokonaiskustannuksesta sekä isännöitsijän arvio huoneistokohtaisista kustannuksista. Jos tiedot eivät ilmene isännöitsijäntodistuksesta, välitysliikkeen tulee pyrkiä selvittämään tiedot isännöitsijältä. Jos tietoja ei ole saatavilla, tästä on kerrottava ostajaehdokkaalle.

5.5.1.10 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.

5.5.1.11 Yhtiössä suoritettut rakennusten kuntoa koskevat selvitykset ja hallituksen laatima selvitys kunnossapitotarpeesta

Mikäli asunto-osakeyhtiössä on isännöitsijäntodistuksen mukaan suoritettu rakennusten kuntoa koskevia selvityksiä (esim. kuntotarkastus/kuntoarvio/kuntotutkimus) tai teetetty PTS (eli pitkän aikavälin kunnossapitosuunnitelma) tai muu vastaava suunnitelma/korjausohjelma, tulee välitysliikkeen hankkia ko. asiakirja ja tutustua siihen. Mikäli välitysliike ei yrityksistään huolimatta saa em. asiakirjaa, tulee asiasta kertoa sekä toimeksiantajalle että ostajalle.

Mikäli asunto-osakeyhtiössä on isännöitsijäntodistuksen mukaan laadittu kunnossapitotarveselvitys/kunnossapitosuunnitelma/korjausohjelma tulee välitysliikkeen hankkia ko. asiakirja ja tutustua siihen. Mikäli välitysliike ei yrityksistään huolimatta saa em. asiakirjaa, tulee asiasta kertoa sekä toimeksiantajalle että ostajalle.

Asunto-osakeyhtiölain mukaan varsinaisessa yhtiökokouksessa on esitettävä hallituksen kirjallinen selvitys tarpeesta sellaiseen yhtiön rakennusten ja kiinteistöjen kunnossapitoon yhtiökokousta seuraavan viiden vuoden aikana, joka vaikuttaa olennaisesti osakehuoneiston käyttämiseen, yhtiövastikkeeseen tai muihin osakehuoneiston käytöstä aiheutuviin kustannuksiin (**kunnossapitotarveselvitys**). Kyseessä on yleistasoinen kuvaus hallituksen näkemyksestä koskien mahdollisia tulevia remontteja/korjauksia. Varsinaiset remonttipäätökset tehdään yhtiössä erikseen. Kunnossapitotarvetta tulisi selvittää hyvän kiinteistönhoitotavan mukaisesti. Hallitus voi laatia kunnossapitotarveselvityksen/kunnossapitosuunnitelman itse, mutta usein selvitys tehdään asiantuntijan toimesta lain edellyttämää laajemmin ja perusteellisemmin siten, että laatimisen pohjana käytetään esimerkiksi kuntotarkastusta tai kuntoarviota (kuntotutkimusta) ja siihen liitettyä PTS:ää eli pitkän aikavälin kunnossapitosuunnitelmaa ja/tai korjausohjelmaa.

5.5.1.12 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-osa-

keyhtiölaista poikkeavia päätöksiä. Välitysliikkeen on kiinnitettävä kaupan osapuolten huomiota tällaisista muista sopimuksista ja käytännöistä mahdollisesti aiheutuviin ongelmiin.

5.5.1.13 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 voimassaolevasta kaavasta ja 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 ilmevät käyttörajoitteet kuten lentomelualue tulee selvittää.

5.5.1.14 Selvitys osakkeiden mahdollisesta panttauksesta

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 siirtomerkinnät.

5.5.1.15 Huoneenvuokrasopimus

Jos huoneisto myydään vuokrattuna, tulee välitysliikkeen pyytää toimeksiantajalta vuokrasopimus ja selvittää mahdollisen vuokravakuuden sijainti. Välitysliikkeen tulee lisäksi tiedustella toimeksiantajalta, onko vuokralainen maksanut vuokrat ajallaan ja mahdollisista muista vuokrasuhteeseen liittyvistä ongelmista. Välitysliikkeen tulee antaa ostajalle tieto vuokrasopimuksen sisällöstä niiden seikkojen osalta, joista ostajan on hyvä varmistua ennen sopimuksen päättämistä, kuten vuokran määrästä, noudatettavasta irtisanomisajasta ja yleensäkin sopimuksen asianmukaisuudesta. Välitysliikkeen on selvitettävä myös, onko vuokrasopimus irtisanottu huoneenvuokralain edellyttämällä tavalla ja milloin vuokrasopimus päättyy. Välitysliikkeen on syytä muistaa, että irtisanomisesta huolimatta on mahdollista, että huoneisto ei vapaudu irtisanomisan päättyessä.

Erityisesti on huomattava, että koska vuokrasopimus sisältää nykyisen vuokralaisen henkilötietoja (esimerkiksi nimi, henkilötunnus, sähköpostiosoite ja puhelinnumero), on itse vuokrasopimuksen näyttäminen ostajaehdokkaalle ilman vuokralaisen nimenomaista suostumusta sallittua vain varsinaisen ostotarjouksen tekemisen yhteydessä. Vuokralaisen henkilötietoja sisältävää vuokrasopimusta ei siis saa näyttää eikä antaa muutoinkaan tutustuttavaksi asunnosta kiinnostuneelle, mutta ostotarjouksen tekemistä vasta pohtivalle henkilölle esimerkiksi asunonäytön yhteydessä, jos nykyinen vuokralainen ei ole antanut nimenomaista suostumustaan henkilötietojensa välittämiseen ko. tarkoitusta varten.

On kuitenkin huomattava, että edellä olevassa kappaleessa todetut vuokrasopimuksen sisältöä koskevat (eli tieto vuokrasopimuksen sisällöstä, ei kuitenkaan siis vuokralaisen henkilötietoja) tiedot tulee välitysliikkeen antaa ostajaehdokkaalle jo neuvotteluvaiheessa. Välitysliikkeen tulee voida informoida ostajaehdokasta esimerkiksi mahdollisista vuokrasuhteeseen liittyvistä ongelmista ilman vuokralaisen henkilötietojen käsittelemistä asunonäytön yhteydessä. Vuokralaisen henkilötietojen välittäminen asunonäytön yhteydessä ostotarjousta pohtivalle henkilölle ei ole välttämätöntä sen varmistamiseksi, että tuleva vuokranantaja voisi ostotarjousta pohtiessaan varmistua vuokralaisen luotettavuudesta.

Välitysliikkeellä ei ole sopimussuhdetta ko. vuokralaisen kanssa. Vaikka solmiessaan vuokrasopimuksen vuokranantajan kanssa vuokralaisen on tullut ottaa huomioon, että vuokranantaja saattaa myydä kohteen, ei ole perusteltua, että vuokralaisen olisi tullut olettaa vuokrasopimusta aikoinaan solmiessaan, että hänen henkilötietojaan välitetään ko. asunnon esittelyn yhteydessä ostotarjousta (vasta) pohtivalle ilman vuokralaisen nimenomaista suostumusta ko. erityistä tarkoitusta varten. Katso lisää tietosuoja-asioista ohjeen luvusta 1.7 (Tietosuoja) ja 7.1 (Tiedonantovelvollisuus ostajalle).

5.5.1.16 Suorituskyvyttömyysvakuus käytetyn asunnon kaupassa

Silloin kun myydään käytettyä asuntoa, jonka käyttöönottohyväksynnästä on alle 10 vuotta, välitysliikkeen tulee selvittää isännöitsijältä, onko kohteessa suorituskyvyttömyysvakuus. Jos tietoa ei saada tai suorituskyvyttömyysvakuutta ei ole, on asian merkityksestä kerrottava kaupan osapuolille.

5.5.1.17 Uudiskohde

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

5.5.1.18 Muut selvitykset

5.5.1.18.1 Pinta-alan selvittäminen

Asuntomarkkinointiasetuksen mukaan välitysliikkeen on markkinoinnissaan ilmoitettava asunnon pinta-ala eriteltynä 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 (Rakennuksen pinta-alat), 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. On syytä huomata,

että sellaisissa kiinteistöosakeyhtiöissä ja keskinäisissä kiinteistöosakeyhtiöissä, joissa ei lain tai yhtiöjärjestyksensä 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.

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 asuin-, majoitus- ja työtiloista annetun ympäristöministeriön asetuksen (aiemmin RakMK G1) mukaan tarvittavat tilat. Tällaisia tiloja ovat ensinnäkin varsinaiset asuinhuoneet. Tällaisia tiloja ovat ensinnäkin 1) varsinaiset asuinhuoneet. Varsinaisia asuinhuoneita ovat sellaiset tilat, jotka ovat rakennusosaa koskevassa rakennuslupapiirustuksessa merkitty asuinhuoneeksi, keittiöksi, keittokomeroksi, keittotilaksi tai ruokailutilaksi.

Asuintiloja ovat myös 2) muut asumisen toimintoihin tarvittavat tilat: wc-tilat, peseytymistilat, sauna, vaatehuoltotilat, kodinhoitotilat, säilytystilat (kaapit, komerot, vaatehuoneet), eteinen, kulkutilat ja tuulikaappi, riippumatta em. tilojen sijaintikerroksesta tai siitä täyttävätkö ne asuin-, majoitus- ja työtiloista annetun ympäristöministeriön asetuksen asuinhuoneelle asettamat edellytykset esimerkiksi huonekorkeuden ja ikkuna-alan suhteen.

Muita tiloja (siis muita kuin asuintiloja) voivat SFS 5139 standardin mukaan olla esimerkiksi 1) säilytystilat muualla kuin asuintilojen välittömässä yhteydessä, kuten varastotilat polku- pyörille, urheiluvälineille, lastenvaunuille, pihanhoitovälineille sekä varastotilat ullakolla tai kellarissa, 2) autotalli tai autosuoja ja 3) tekniset tilat, kuten lämmönjakohuone tai kattilahuone.

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

Epäselvää on edelleen se, kuuluuko rakennusluvan mukaisissa pääpiirustuksissa esimerkiksi takkahuoneeksi tai askarteluhuoneeksi merkitty kellarissa sijaitseva tila asuintiloihin vai muihin tiloihin. Varmuuden vuoksi nämä tilat suositellaan merkitsemään muiksi tiloiksi.

Pinta-alatiedot esitteessä

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

”Asuintilat yhteensä 90 m², joihin on luettu 3 asuinhuonetta, keittiö, wc ja kylpyhuone varsinaisessa asuinkerroksessa sekä kellarikerroksen sauna ja pesuhuone. Muut tilat yhteensä

35 m², joihin on luettu kellarikerroksessa askarteluhuone ja takka huone 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 m². Edellä mainittu pinta-ala saattaa tämän ikäisessä kohteessa poiketa olennaisestikin huoneiston nykyisten mitaustapojen ja standardien mukaan laskettavasta pinta-alasta. Huoneiston todellinen asuinpinta-ala voi siis olla yhtiöjärjestyksessä, isännöitsijäntodistuksessa ja esitteessä mainittua pienempi tai suurempi.”

5.5.1.18.2 Tehdyt muutostyöt

Mikäli toimeksiantoa hoidettaessa on ilmennyt, että kohteessa on tehty rakenteisiin mahdollisesti vaikuttaneita korjaus- tai muutostöitä, eikä siitä saada asiakirjaselvitystä (esim. urakkasopimus tms.), välitysliikkeellä 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 ja saatu tarvittavat luvat. Välitysliikkeen on tällöin selvitettävä toimeksiantajalta tarkemmin, miltä osin muutostöitä on tehty ja onko tilat uusittu kokonaan vai osittain. Myös lopputar- kastuksen tekeminen (hyväksytysti) tulee selvittää.

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

5.5.1.18.3 Pienet asunto-osaakeyhtiöt

Pienellä asunto-osaakeyhtiöllä tarkoitetaan tässä yhteydessä asunto-osaakeyhtiötä (tai keskinäistä kiinteistöosaakeyhtiötä), jossa on enintään neljä huoneistoa. Pienissä asunto-osaakeyhtiöissä välitysliikkeen tulee hankkia edellä mainittujen asiakirjojen lisäksi yhtiön omistamasta kiinteistöstä lainhuuto- ja rasi- tustodistus sekä kiinteistörekisteriote. Jos rasi- tustodistuksesta ilmenee, että kiinnityksistä on annettu paperisia panttikirjoja, tulee välitysliikkeen selvittää kenen hallussa panttikirjat ovat.

Välitysliikkeen on kiinnitettävä huomiota pienten asunto-osaakeyhtiöiden osalta maapohjan hallintaperusteeseen. Jos yhtiö ei omista maapohjaa, yhtiöllä tulee olla riittävän pitkä vuokraoi- keus maahan ja oikeus tulee olla kirjattu lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin parhaalle etusijalle muihin kiinnityksiin nähden.

Välitysliikkeen on pienten asunto-osaakeyhtiöiden osalta kiinnitettävä erityistä huomiota mah- dollisiin toimeksiantajan/aiemman omistajan huoneistossa tekemiin/teettämiin korjauksiin, re- montteihin ja muutostöihin. Jos toimeksiannon hoitamisen aikana ilmenee, että huoneistossa on tehty korjauksia, remontteja tai muutostöitä (esim. jälkeenpäin rakennettu sauna), välitys- liikkeen tulee selvittää niiden ajankohta ja laajuus. Lisäksi välitysliikkeen on selvitettävä, onko muutostöistä ilmoitettu yhtiölle, onko rakennusvalvonnasta haettu/saatu lupa ja onko loppu- tarkastus (hyväksytysti) tehty.

Välitysliikkeen tulee myös selvittää, onko yhtiön asuin- ja muissa mahdollisissa rakennuksissa loppukatselmus suoritettu hyväksyttävästi. Jos (varsinaista) loppukatselmusta ei ole toimitettu, on rakennus keskeneräinen. Käyttöönottokatselmus (osittainen loppukatselmus) ei tee rakennuksesta valmista.

Myös yhtiön taloudellinen tilanne on selvitettävä. Jos tilinpäätösasiakirjoja ei ole saatavissa, välitysliikkeen tulee kehottaa toimeksiantajaa hoitamaan asia kuntoon sekä kertoa hoitamatta jättämisestä aiheutuvista riskeistä.

Välitysliikkeen on myös pienten asunto-osaakeyhtiöiden osalta kiinnitettävä erityistä huomiota piha-alueiden hallintaoikeuteen; onko yhtiön piha-alueet määrätty yhtiöjärjestyksessä osakkaiden hallintaan, ja onko osakkaiden hallinta-alueet yhtiöjärjestyksessä määriteltä. Yhtiöjärjestyksen määräyksiin äänimäärien perusteista ja jakautumisesta osakkeenomistajien kesken, samoin kuin kunnossapitovastuun jakautumista taloyhtiön ja osakkaan välillä koskeviin määräyksiin tulee kiinnittää erityistä huomiota.

5.5.1.18.4 Kohde on ryhmärakennutettu

Välitysliikkeen 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 urakasopimukseen. Rakennuttajan vastuuta ei käytännössä ole. Tällöin täytyy kiinnittää erityistä huomiota myös asunto-osaakeyhtiön kunnossapitovastuuseen liittyviin kysymyksiin.

5.5.1.18.5 Suuret taloyhtiölainat

Jos kyse on sellaisesta kohteesta, jossa taloyhtiölainaosuus on suuri ja taloyhtiölainan osalta on alussa sovittu lyhennysvapaata, esitteessä tulee olla perustajaosakkaan arvio rahoitusvastikkeen suuruudesta lyhennysvapaakauden jälkeen sekä mihin korkoon taloyhtiölaina on sidottu.

5.5.1.18.6 Valinnainen vuokratontti

Kun taloyhtiö on valinnaisella vuokratontilla, taloyhtiö on vuokrannut tontin, josta taloyhtiö voi ostaa/lunastaa määräosia. Osakas voi halutessaan maksaa huoneistoonsa kohdistuvan osuuden taloyhtiön vuokraamasta tontista. Maksun jälkeen taloyhtiö ostaa määräosan tontista taloyhtiön omistukseen. Mikäli osakas ei maksa osuuttaan, osakas maksaa erillistä tontinvuokravastiketta. Välitysliikkeen pitää näissä tilanteissa merkitä esitteeseen tontinosan lunastushinta, vuokravastikkeen määrä ja mahdolliset lunastusosuuden korotusehdot sekä muut mahdolliset lunastusehdot.

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, tulee välitysliikkeen kehottaa toimeksiantajaa hakemaan lainhuutoa ennen myynnin aloittamista.

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.

Kiinteistörekisteriotteessa 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 sopimuksiin tai suostumuksiin perustuvat käyttöoikeudet. Jos toimeksiantajalta saatujen tietojen perusteella tällaisia rasitteita kiinteistöön kohdistuu, 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 tosiasiasa 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 kiinteistöä 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- tai maakuntakaavaote määräyksineen.

Myös kaavasta ilmenevät käyttörajoitteet kuten lentomelualue tulee selvittää.

Välitysliikkeen on hankittava viimeisin kaavoituskatsaus ja tutustuttava siihen huolellisesti. Välitysliikkeen on myös hankittava ja tutustuttava rakennusjärjestykseen sekä sen määräyksiin ja rajoituksiin.

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 käytötarkoitukset vastaavat rakennuslupa-asiakirjoissa määritellyjä käyttötarkoituksia.

5.5.2.10 Energiatodistus, jos se vaaditaan

Rakennuksen energiatodistuksesta annetun lain (50/2013) mukaan ostajalle on rakennusta myytäessä annettava energiatodistus joko alkuperäisenä tai jäljennöksenä. Rakennuksen energiatodistuksen hankkimisesta vastaa lain mukaan rakennuksen omistaja. Energiatodistusta ei vaadita muun muassa alle 50 neliömetrin suuruisten asuinrakennusten osalta tai sellaisten loma-asumiseen tarkoitettujen rakennusten osalta, joita ei käytetä majoituselinkeinon harjoittamiseen.

Jos kohteesta vaaditaan energiatodistus, välitysliikkeen tulee pyytää energiatodistus toimeksiantajalta. Rakennuksen energialuokka merkitään myynti- ja vuokrausilmoituksiin energiatodistuksessa olevalla kirjaimella (E-luku). Myynti- ja vuokrausilmoituksissa tulee energialuokan kirjaintunnukseen lisätä myös energialuokan kirjaintunnuksen alaindeksi (esimerkiksi C2013). Alaindeksit kertovat siitä, minkä voimassaolleen säädösten mukaan todistus on laadittu. Vuoden 2018 alussa voimaan tulleiden säädösten mukaisen energiatodistuksen kohdalla ei ilmoituksissa käytetä vuosilukua. Välitysliikkeen on tarvittaessa kiinnitettävä ostajaehdokkaiden huomiota siihen, että eri säännösten mukaan laaditut energiatodistukset eivät ole vertailukelpoisia keskenään.

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. Energiatodistuksia valvova asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus ARA voi viranomaisena kehottaa myyjää hankkimaan energiatodistuksen määräaikana tai lopulta uhkasakon uhalla määrätä myyjän teettämään todistus. Viranomainen voi myös teettää puuttuvan energiatodistuksen, jolloin kustannukset peritään myyjältä. Energiatodistus voidaan vaatia tehtäväksi myös jälkikäteen kauppohen jo toteuduttua. Todistuksen puuttumisesta tulee ilmoittaa myynti-ilmoituksessa, esitteessä ja kauppakirjassa. Välitysliikkeen tulee kertoa energiatodistuksen asettamista velvoitteista ja niiden laiminlyönnin seuraamuksista myyjälle toimeksiantosopimusta tehtäessä ja ostajalle ennen ostopäätöstä. 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.

Välitysliikkeen on lisäksi kiinnitettävä osapuolten huomiota siihen, että koska kyse on lain vaatimasta asiakirjasta, joka tulee olla hankittuna jo ennen myyntitilannetta, energiatodistuksen puuttumisen kirjaaminen kauppakirjalle ei poista myyjän lakisääteistä vastuuta hankkia energiatodistus. Myyntitilanteessa ei voida ostajan ja myyjän välillä täten pätevästi sopia, että myyjä ja ostaja hankkivat energiatodistuksen yhdessä tai että todistuksen hankkii ostaja.

Keskusliitto on laatinut välitysliikkeille ohjeen energiatodistuksista. Ohje löytyy Keskusliiton sivuilta www.kvkl.fi. 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 tarkastuksen ajankohta. Jos säiliötä ei ole voimassaolevien säännösten mukaisesti tarkastettu, välitysliikkeen on kerrottava tästä kaupan osapuolille. 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 toimeksiantajalta, se tulee hankkia paikkakunnan pelastusviranomaiselta.

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. 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.

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.

5.5.2.14 Mahdollinen hallinnanjakosopimus/yhteisjärjestelysopimus

Mikäli kaupan kohteena on kiinteistön määräosa, välitysliikkeen tulee tarkistaa toimeksiantajalta ja rasisutodistuksesta, ovatko kiinteistön yhteisomistajat tehneet keskinäisen sopimuksen kiinteistön 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.

5.5.2.15 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 tiedonsiirto-liittymistä. 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 käyttämisestä koskeva sopimus, joka tulee siirtää kaupan yhteydessä ostajalle, välitysliikkeen on hankittava se ja tutustuttava siihen. Tällainen sopimus voi olla esimerkiksi kunnan kanssa tehty maankäyttösopimus. Välitysliikkeen tulee kertoa sopimuksesta ja sen merkityksestä kaupan osapuolille.

5.5.2.17 Panttausta koskevat tiedot

Jos kaupan kohteena olevaa kiinteistöä käytetään lainan vakuutena ja panttikirjat on annettu pantiksi lainanantajalle, välitysliikkeen tulee selvittää pantinhaltija (sähköisten panttikirjojen saaja/haltija sekä kirjallisten panttikirjojen haltija) ja panttivastuiden määrä sekä kirjallisten panttikirjojen fyysinen sijainti. Nämä voidaan selvittää joko toimeksiantosopimuksen selostusliitteessä (pantinhaltijana olevan pankin nimi ja yhteystiedot, panttivastuiden määrä, panttikirjan säilytyspaikka) tai tekemällä erillinen panttausselvitys ja valtuutus. Lisäksi välitysliikkeen tulee selvittää millä ehdoilla kaupankohde on vapautettavissa panttivastuusta.

Jos kirjallista panttikirjaa ei ole pantattu, välitysliikkeen tulee varmistua jo toimeksiantosopimusta tehtäessä panttikirjan fyysisestä sijainnista (onko panttikirja fyysisesti toimeksiantajan hallussa/pankin tallelokerossa/kadonnut).

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. 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 kiinteistöönsä. Toimituksessa päätetään muun muassa siitä, onko lunastamiselle laissa säädetyt perusteet ja ratkaistaan vesijätöalueesta maksettava lunastuskorvaus.

5.5.2.20 Asuinrakennuksen pinta-ala

Asuntomarkkinointiasetuksen mukaan välitysliikkeen on markkinoinnissaan ilmoitettava asunon pinta-ala eriteltynä 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 (Rakennuksen pinta-ala), jota julkaistaan mm. RT-korttina 12-11055 ja KH-korttina XO-00494.

Asuinrakennuksen pinta-ala tiedot 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 välitysliike epäilee rakennuksen pinta-ala tiedon oikeellisuutta, tulee toimeksiantajaa jo toimeksiantoa tehtäessä kehottaa suorittamaan pinta-alan tarkistusmittaus. Mittaustuloksesta ei kuitenkaan välttämättä ilmene, mitä tiloja asuintiloihin kuuluu. Vaihtoehtoisesti voidaan toimia siten, että esitteessä, kauppakirjassa ja muissa ostajalle annettavissa asiakirjoissa tuodaan selkeästi esiin pinta-ala tietoon liittyvä epävarmuus.

Pientaloissa on aina syytä rakennuslupapiirustuksista tarkistaa eri tilojen käyttötarkoitukset. SFS 5139 standardin mukaan asuintiloja ovat asumisen toimintoihin asuin-, majoitus- ja työtiloista annetun ympäristöministeriön asetuksen (aiemmin RakMK G1) mukaan tarvittavat tilat. Tällaisia tiloja ovat ensinnäkin 1) varsinaiset asuinhuoneet. Varsinaisia asuinhuoneita ovat sellaiset tilat, jotka ovat rakennusosaa koskevassa rakennuslupapiirustuksessa merkitty asuinhuoneeksi, keittiöksi, keittokomeroksi, keittotilaksi tai ruokailutilaksi.

Asuintiloja ovat myös 2) muut asumisen toimintoihin tarvittavat tilat: wc-tilat, peseytymistilat, sauna, vaatehuoltotilat, kodinhoitotilat, säilytystilat (kaapit, komerot, vaatehuoneet), eteinen, kulkutilat ja tuulikaappi, riippumatta em. tilojen sijaintikerroksesta tai siitä täyttävätkö ne asuin-, majoitus- ja työtiloista annetun ympäristöministeriön asetuksen asuinhuoneelle asetamat edellytykset esim. huonekorkeuden ja ikkuna-alan suhteen.

Muita tiloja (siis muita kuin asuintiloja) voivat SFS 5139 standardin mukaan olla esimerkiksi 1) säilytystilat muualla kuin asuintilojen välittömässä yhteydessä, kuten varastotilat polkupyörille, urheiluvälineille, lastenvaunuille, pihanhoitovälineille sekä varastotilat ullakolla tai kellarissa, 2) autotalli tai autosuoja ja 3) tekniset tilat, kuten lämmönjakohuone ja kattilahuone.

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

Epäselvää on edelleen se, kuuluuko rakennusluvan mukaisissa pääpiirustuksissa esimerkiksi takkahuoneeksi tai askarteluhuoneeksi merkitty kellarissa sijaitseva tila asuintiloihin vai muihin tiloihin. Varmuuden vuoksi nämä tilat suositellaan merkitsemään 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 yhteensä 150 m², joihin on luettu 4 asuinhuonetta, keittiö, wc ja kylpyhuone varsinaisessa asuinkerroksessa sekä kellarikerroksessa wc, sauna ja pesuhuone. Muut tilat yhteensä 50 m², joihin on luettu kellarikerroksessa askarteluhuone, takkahuone 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 jokin pinta-alasta) mukaan x m². Edellä mainittu pinta-ala saattaa tämän ikäisessä kohteessa poiketa olennaisestikin asuinrakennusten nykyisten mittaustapojen 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 merkittyy sijaintiin. Mikäli nämä poikkeavat toisistaan, on asian merkitys selvitettävä kaupan osapuolille. Välitysliikkeen on myös selvitettävä, perustuuko oikeus kulkuyhteyteen rasitteeseen vai johonkin sopimukseen/suostumukseen.

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 Valtion etuosto-oikeus

Valtiolla voi olla oikeus lunastaa myyty kiinteistö (laki valtion etuosto-oikeudesta eräillä alueilla 469/2019). Välitysliikkeen tulee selvittää sekä toimeksiantajalle että ostajaehdokkaille valtion etuosto-oikeuden sisältö ja sen merkitys. Katso tarkemmin ohjeen luvusta 7.1.

5.5.2.24 EU- ja ETA-alueen ulkopuolisia koskeva lupamenettely

EU- ja ETA-alueen ulkopuolisten ostajien kiinteistökauppoihin on hankittava lupa Puolustusministeriöltä (laki eräiden kiinteistöhankintojen luvanvaraisuudesta 470/2019). Välitysliikkeen

tulee selvittää ostajaehdokkaalle lupamenettelyn sisältö ja sen merkitys, mikäli lupatarve on olemassa. Katso tarkemmin ohjeen luvusta 7.1.

5.5.2.25 Lisätietoja antavat tahot

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

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

5.5.2.26 Kaupan kohteena maapohja ja urakkasopimus

Tilanteissa, joissa kaupan kohteena on kiinteistön maapohja ja ostaja on velvollinen solmimaan urakkasopimuksen asuinrakennuksen rakentamisesta myydylle maapohjalle, kohdetta ei saa markkinoida uutena valmiina talona. Markkinoinnissa tulee selkeästi tuoda ilmi kohteen luonne ja sen toteuttamisen edellyttämä sopimuskokonaisuus (esim. kiinteistön määräosan kauppa ja urakkasopimus). Kohteesta ei saa ilmoittaa vain kokonaishintaa, vaan maapohjan hinta ja urakkasopimuksen kokonaisurakkahinta tulee ilmoittaa erikseen. Markkinoinnissa tulee myös ilmoittaa kohteen arvioitu valmistumisaika.

Kun kaupan kohteena on maapohja ja urakkasopimus, ostajalle tulee korostaa, että hänestä tulee maankäyttö- ja rakennuslain tarkoittama rakennushankkeeseen ryhtyvä. Lisäksi ostajalle tulee selvittää hänen asemansa ja vastuunsa suhteessa urakoitsijaan. Urakoitsija voi olla joko maapohjan myyjä tai ulkopuolinen taho. Ostajalle on syytä suositella ammattimaisen valvojan hankkimista.

Jos kohde on ostajan silmin rinnastettavissa asunto-osakeyhtiömuotoiseen rakentamiseen (esim. paritalo), tulee ostajalle tehdä selväksi, että kyse ei ole asunto-osakeyhtiömuotoisesta rakentamisesta ja että asuntokauppalain säännökset eivät koske kyseistä kauppaa. Lisäksi tällöin tulee ostajalle selvittää, että kohteen kunnossapito- ja korjausvastuu poikkeaa asunto-osakeyhtiömuotoisen rakennuksen vastuista.

Tällaisia kohteita myydessä 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 rasiustodistus sekä kiinteistöistä 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 erääntyneisiin 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 siirrostä 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 kunnon 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 kunnon arviointi. Apuvälineenä käytetään teknisiä mittalaitteita. Asuntokaupan kuntotarkastuksen sisältö, suoritustapa 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 kaupan 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 remontteihin. Jos myytävän kohteen isännöitsijäntodistuksen mukainen valmistumisvuosi tai kiinteistöjen osalta loppukatselmus on hyväksytty ennen vuotta 1994, 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 1994 eikä asbestikartoitusta ole tehty. Kiinteistön esitteeseen voidaan kirjata, että rakennus on loppukatselmuksessa hyväksytty ennen vuotta 1994 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 ja videokuvaaminen

Valokuvaaminen ja videokuvaaminen asunnossa sekä valokuvien ja videoiden käyttäminen kohdemarkkinoinnissa edellyttää aina sopimista asunnon asukkaiden kanssa.

Mikäli asunto on vuokrattu, välitysliikkeen tulee sopia sen valokuvaamisesta ja videokuvaamisesta sekä valokuvien ja videoiden käyttämisestä vuokralaisen kanssa. Valokuvaamisesta on syytä sopia vuokralaisen kanssa hyvissä ajoin ennakoon. Näin vuokralainen pääsee itse vaikuttamaan siihen, mitä tavaroita valokuvissa näkyy ja millaisessa kunnossa huoneisto on sitä kuvattaessa. Asuttua asuntoa ei saa kuvata sillä tavoin, että vuokralaisen henkilökohtaiset tavarat ovat näkyvissä, ellei vuokralainen anna siihen lupaa. Vuokralainen ei kuitenkaan – ei asunnon näyttämistä tai kuvaamisesta sovittaessa – saa kohtuuttomasti hankaloittaa huoneistoon pääsyä.

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

5.6 Erityinen selonottovelvollisuus

Erityinen selonottovelvollisuus syntyy, jos välitysliikkeellä on sille asetettu ammattitaito ja huolellisuusvaatimus huomioon ottaen, aihetta epäillä saatujen tietojen paikkansapitävyyttä. Selonnotaminen 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.

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 m² / Kokonaispinta-ala 235 m²") 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 määriteltyä ko. tilojen käyttötarkoituksia.

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. Verkkomarkkinoinnissa riittävää on, että tarkemmat asetuksen mukaiset tiedot löytyvät helposti yhden linkin takaa.

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 tosiasiassa ole uudesta kohteesta. Kesken toimeksiantosopimuksen voimassaoloajan kohdetta ei voida "nostaa" uudeksi kohteeksi. Myöskään jatkettun toimeksiannon kohde ei ole uusi. 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.

Sellaista kohdetta, josta on tehty toimeksiantosopimus, mutta kohdetta ei ole vielä selvitetty siten, että siitä voidaan ottaa tarjouksia, voidaan markkinoida merkinnöillä "tulossa myyntiin". "Tulossa myyntiin"-ilmoitteluun ei sovelleta asuntomarkkinointiasetusta. Ilmoituksesta on käytävä ilmi, ettei kohteesta voida vielä tehdä tarjouksia. Mitään kohdetta ei saa markkinoida, jos siitä ei ole tehty toimeksiantosopimusta.

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, esimerkiksi meluvyöhykkeestä johtuvat ko. rakennuspaikalle asetetut vaatimukset koskien talotyyppiä sekä rakennuksen materiaaleja, suuntauksia ja ikkunoita. Meluvyöhyke voi olla syytä ilmoittaa myös alueen käyttöä tai luovutusta koskevana rajoituksena, jos lentomeluvyöhykkeellä ei sallita enää uutta asutusta. Lisätietoa lentomelumittauksista ja lentomelukarttoja saa esimerkiksi Finavian [www-sivuilla](http://www.sivuilla). Kuntien/kaupunkien karttapalveluista löytyy myös usein lentoliikennemelun leviämiskarttoja. 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 keskeneräisyydestä 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 tulee hyväksyttää toimeksiantajalla.

6.3 Esittely

Esittelyllä tarkoitetaan tilaisuutta, jossa asunnosta kiinnostunut pyytää lisätietoja kohteesta. Tämä voi tapahtua välitysliikkeen toimitiloissa 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 liitteineen esittelyssä kaikille kävijöille, vaan ainoastaan ostotarjouksen tekemistä harkitseville. Sama koskee näiden antamista sähköpostitse.

Osakeluettelo- tai osakehuoneistotulosteen ei asetuksen mukaan ole välttämättä oltava saatavilla kohteen esittelyssä, mutta tulosteiden mukanaolo on yleensä tarkoituksenmukaista. Välitysliike ei saa automaattisesti antaa tulostetta esittelyssä kaikille kävijöille, vaan ainoastaan ostotarjouksen tekemistä harkitseville. Sama koskee tulosteen 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

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.

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 välitysliikkeen edustajaa huoneistoon sen esittelemiseksi, voi välitysliike kehottaa toimeksiantajaa esimerkiksi pyytämään virka-apua poliisilta huoneistoon pääsemiseksi.

6.3.3 Kaupat ainoastaan videoesittelyn perusteella

Ostajan tulisi ehdottomasti aina tutustua kohteeseen paikan päällä ennen sitovan tarjouksen jättämistä. Sitovan ostotarjouksen antaminen ja kaupasta päättäminen pelkästään videoesittelyn perusteella ei ole missään tapauksessa suositeltavaa. Mikäli ostaja kuitenkin ehdottomasti haluaa antaa sitovan tarjouksen ja päättää kaupasta pelkästään videoesittelyn perusteella, tulee välitysliikkeen kertoa sekä ostajalle että myyjälle menettelyyn liittyvistä merkittävistä riskeistä. Kaupakirjalle tulee lisätä maininta siitä, että ostaja on halunnut päättää kaupasta pelkän videoesittelyn perusteella.

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 tuomioistuinvelkajärjestelystä. Jos välitysliikkeellä on toimeksiannon hoitamisen

²RAKLI ry, Suomen Vuokranantajat ry, Vuokralaiset VKL ry, Suomen Kiinteistönvälittäjät ry, Kuluttajaliitto ry, Suomen Kiinteistöliitto ry, Asukas-liitto ry, Isännöintiliitto ry, Kiinteistövälitysalan Keskusliitto ry ja Kohtuuhintaisen vuokra-asumisen edistäjät KOVA ry ovat laatineet yhteistyössä ohjeistuksen hyväksi vuokratavaksi asuinhuoneistojen vuokraamisessa. Ohje on luettavissa kokonaisuudessaan Keskusliiton internetsivuilta www.kvkl.fi.

yhteydessä esille tulleiden seikkojen perusteella syytä epäillä toimeksiantajan maksukyvyttömyyttä, välitysliikkeen tulee pyytää ulosottoviranomaiselta toimeksiantajaa koskeva todistus ulosottorekisteristä. Mikäli selvityksessä saadaan tieto myyjän maksukyvyttömyydestä, asiaa 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 kuolemantapauksesta ei ole aiheutunut vahinkoa kohteelle, kuolemantapauksesta ei tarvitse kertoa.

Kaikki tiedot on annettava ennen ostotarjouksen tekemistä. Jos uusia kaupan kannalta merkityksellisiä 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 kohteen kuntoa selvittävästä tutkimuksesta. Välitysliikkeen tulee lisäksi painottaa, että ostaja ja myyjä tutustuvat huolellisesti tarkastuksesta laadittuun raporttiin. 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.

Jos myyjänä on kuolinpesä, on ostajalle annettava mahdollisuus tutustua täydelliseen perukirjaan (katso tarkemmin edellä luvusta 4.4.2). Mikäli kuitenkin kaupan kohteena olevaan kiinteistöön on myönnetty selvennyslainhuuto kuolinpesän osakkaille, tai kaupan kohteena olevat osakkeet ovat huoneistotietojärjestelmässä ja osakehuoneistotulosten mukaan kuolinpesälle on merkitty sähköinen omistajamerkintä tai selvennyslainhuutoa vastaava selvennyskirjaus vainajan omistamaan osakkeeseen, ei ostajalle tarvitse esittää perukirjaa.

Välitysliike ei saa peittää mitään tarjouksen tekemistä harkitsevalle esitettävää asiakirjaa miltään osin. Kuitenkin henkilötietoja sisältäviä asiakirjoja esitettäessä on välitysliikkeen huomioitava tietosuoja-asetuksen ja tietosuojalain säännökset, joita välitysliikkeet ja vuokrahuoneiston välitysliikkeet ovat velvollisia henkilötietoja käsitellessään noudattamaan. Henkilötietojen käsittelyä on pyrittävä välttämään ja rekisterinpitäjän on noudatettava tietojen minimoinnin periaatetta. Henkilötunnusta saa käsitellä tietosuojalain mukaan vain rekisteröidyn suostumuksella tai, jos käsittelystä on säädetty laissa. Henkilötunnusta ei lain mukaan tule merkitä tarpeettomasti henkilörekisterin perusteella tulostettuihin tai laadittuihin asiakirjoihin. Kaupan osapuolten henkilötunnukset tulee kuitenkin merkitä kauppakirjaan osapuolten yksilöimiseksi.

Edellä ohjeen luvussa 1.7 (Tietosuoja) on kerrottu yleisesti tietosuoja-asioista, erityisesti henkilötietojen käsittelystä. Lisäksi edellä ohjeen luvussa 5.5.1.15 (Huoneenvuokrasopimus) on

käsitelty tilannetta, jossa välitysliikkeellä on välitettävänä vuokrattuna myytävä asunto, jonka omistajan kanssa välitysliike on siis solminut myyntitoimeksiantosopimuksen. Välitysliikkeen ja ko. asunnon vuokralaisen eli vuokrasopimuksen toisen osapuolen kanssa välitysliikkeellä (rekisterinpitäjä) ei siis ole sopimussuhdetta. Itse vuokralaisen henkilötietoja sisältävän vuokrasopimuksen näyttäminen asunnosta kiinnostuneelle, mutta ostotarjouksen tekemistä vasta pohjalle henkilölle, ei ole ilman vuokralaisen nimenomaista suostumusta sallittua. Vuokralaisen henkilötietoja sisältävän vuokrasopimuksen näyttäminen ostajaehdokkaalle ilman vuokralaisen nimenomaista suostumusta on sallittua vain *varsinaisen* ostotarjouksen *tekemisen* yhteydessä. Katso tarkemmin edellä ohjeen luvusta 1.7.

Mikäli välitettävä kohde on aikaisemminkin ollut toimeksiannon kohteena, on kaikki aiemman välitystoimeksiannon/aiempien välitystoimeksiantojen aikana saadut ostopäätökseen vaikuttavat tiedot 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, putkisaneeraus, katon uusiminen jne.) sekä siihen, että tietyt rakennusosat saattavat olla teknisen käyttöikänsä päässä.

Kiinteistöjen osalta välitysliikkeen on kerrottava ostajalle 1.1.2020 voimaan tulleesta laista (469/2019) koskien valtion etuosto-oikeutta eräillä alueilla. Etuosto-oikeudella tarkoitetaan valtion oikeutta lunastaa myyty kiinteistö, määräosa kiinteistöstä tai määräala. Valtiolla on etuosto-oikeus vain sellaisiin kiinteistöihin, jotka sijaitsevat tai joiden osa sijaitsee 1) maakunta-, yleis- tai asemakaavassa Puolustusvoimien tai Rajavartiolaitoksen tarpeisiin osoitetuilla alueilla tai enintään 500 metrin etäisyydellä niistä, 2) enintään 1000 metrin etäisyydellä viestiasemista, tutka-asemista, lentopaikoista tai satamista, jotka palvelevat Puolustusvoimien tai Rajavartiolaitoksen vesi- tai ilmailuliikennettä, ja 3) enintään 500 metrin etäisyydellä muista Puolustusvoimien tai Rajavartiolaitoksen käytössä olevista kiinteistöistä, jotka edellyttävät suoja-alueita.

Kiinteistönomistaja (myyjä) voi halutessaan ennen kiinteistön luovutusta pyytää puolustusministeriöltä ennakotiedon siitä, aikooko valtio käyttää etuosto-oikeutta. Ennakotiedon pyytämisestä peritään maksu, eikä valtiolla ole velvollisuutta antaa pyydettyä ennakotietoa. Huomattava on kuitenkin, että tämä ei lisää kiinteistönvälittäjän velvollisuuksia eikä ennakotietoa edellytetä siihen, että kiinteistö voitaisiin myydä tai muutoinkaan luovuttaa edelleen. Ostotarjouksessa ja kauppakirjassa on oltava maininta valtion etuosto-oikeudesta.

1.1.2020 astui voimaan myös laki eräiden kiinteistöhankintojen luvanvaraisuudesta (470/2019). EU- ja ETA-alueen ulkopuolisten henkilöiden ja yhteisöjen on saatava Puolustusministeriön lupa kiinteistön hankintaan Suomessa. Lupa voidaan myöntää ennen luovutusta tai sen jälkeen, ja lupaa on haettava ennen luovutusta tai 2 kk:n kuluessa kaupan teosta. Jos lupaa ei ole haettu asetetussa määräajassa, luovutuksensaajan on luovutettava kiinteistö 1 vuoden kuluessa siitä, kun lupahakemus olisi tullut tehdä. Jos lupaa ei myönnetä, luovutuksensaajan on luovutettava kiinteistö 1 vuoden kuluessa päätöksen lainvoimaisuudesta. Jos kiinteistöä ei ole luovutettu eteenpäin tai luovutusta purettu säädetyssä ajassa, Puolustusministeriön on määrättävä kiinteistö myytäväksi ulosottokaaren mukaisessa menettelyssä.

Ostotarjouksessa ja kauppakirjassa on oltava maininta lupamenettelystä, mikäli luvan tarve on olemassa.

7.2 Tiedonantovelvollisuus myyjälle

Välitysliikkeen tulee kertoa myyjälle kaikista toimeksiannon hoitamisen 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 ostajaehdokaas kykene maksamaan kauppahintaa.

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.

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 (vanhemmat, isovanhemmat) sukulaisuussuhteessa 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 myöhemmin havaitsee markkinoinnissa annetun tiedon olevan 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 ostajaehdokkaille 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 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.

Välitysliike voi ottaa vastaan ostotarjouksia esittelyssä tai jo sitä ennenkin. Välitysliike voi myös ilmoittaa ostajaehdokkailla, 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 ottamasta tarjouksen vastaan esimerkiksi silloin, kun myytävänä on erittäin hyvä kohde, kyseessä on ensimmäinen näyttö ja välitysliike arvioi saavansa myöhemmin vielä parempia tarjouksia. Välitysliikkeen ei myöskään tarvitse ottaa vastaan sellaista tarjousta, joka on merkittävästi huonompi kuin aiempi, joko hylätty tai vielä 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 konkretisoitumisesta 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 esim. tilanteessa, jossa ostajaehdokas olisi jättämässä hylättyä tarjousta huonomman tarjouksen.

8.1.1 Asunto-osakkeen ostotarjous

Asunto-osakkeen ostotarjoukseen sovelletaan varallisuus oikeudellisista oikeustoimista annetun lakia (oikeustoimilaki) sopimuksen syntymisestä sekä tarjouksen ja siihen annetun vastauksen sitovuudesta ja oikeusvaikutuksista. Oikeustoimilaki ei edellytä tarjoukselta mitään määrämuotoa. 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).

8.1.2 Kiinteistön ostotarjous ja esisopimus

Kiinteistökaupasta sopimiseen sovelletaan maakaaren muotomääräyksiä. Ainoastaan kaupanvahvistajan vahvistama tai Maanmittauslaitoksen Kiinteistövaihdannan palvelussa 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 maakaaren määrämuodossa. Ko. lainkohdan mukaan kaupan tekemisestä kieltäytyneen on tällöin korvattava vastapuolelle kaupan valmistelusta aiheutuneet kohtuulliset suoranaiset kulut. Ostajan vetäytyessä aiheuttomasti 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 aiheuttomasti sopimuksesta myyjän on vastaavasti korvattava ostajalle ostajan kohtuulliset kustannukset, esim. 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 vetäydyttyä 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 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. 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 kohteesta on tarjous hyväksytty. Sen jälkeen, kun kohteesta on tarjous hyväksytty, tulee välitysliikkeen lopettaa kohteen markkinointi, eikä välitysliike saa lähtökohtaisesti ottaa kohteesta keneltäkään tarjousta vastaan.

Välityslaissa säännellään myös välitysliikkeen menettelyistä 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 ollen 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 tarjouskierrös 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.

8.2.2.2 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 ostajaehdokas tämän jälkeen tekee ostotarjouksen, tulee välitysliikkeen tällöin myös kertoa toimeksiantajalle eri menettelyvaihtoehdoista, esimerkiksi mahdollisuudesta järjestää uusi tarjouskierros tai tarjoustilaisuus edellä kohdassa 8.2.2.1 kerrotulla tavalla.

Hyvän välitystavan vastaista on "vedättää" ostajaehdokasta 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 kohteesta vastaan uutta ostotarjousta. 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.

Jos ostajaehdokas on tehnyt ehdollisen ostotarjouksen, jonka toimeksiantaja on hyväksynyt, välitysliike ei lähtökohtaisesti saa ottaa vastaan uutta ostotarjousta. Jos ostajaehdokas 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 syntynyt 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 on tuona aikana ilmoittanut, ettei hän hyväksy esitettyä vastatarjousta.

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).

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 avoimena 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 ostajaehdokas 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” ostajaehdokasta kertomalla sellaisista ostotarjouksista, joita ei todellisuudessa 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. Mikäli toimeksiantaja on jo hyväksynyt jonkin ostotarjouksen, ei välitysliike sopimuksen sitomattomuudesta huolimatta saa lähtökohtaisesti ottaa kohteesta vastaan uutta ostotarjousta. Jos kohteesta kuitenkin olisi tulossa uusi ostotarjous, tulee välitysliikkeen kertoa asiasta toimeksiantajalle. Tällöin välitysliikkeen tulee myös kertoa toimeksiantajalle tehdyn sopimuksen merkityksestä ja sopimuksen rikkomista koskevasta maakaaren korvaussäännöksestä (ks. luku 8.1.2). 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).

Jos ostajaehdokas on tehnyt ehdollisen ostotarjouksen, jonka toimeksiantaja on hyväksynyt, ei välitysliike sopimuksen sitomattomuudesta huolimatta saa lähtökohtaisesti ottaa kohteesta vastaan uutta ostotarjousta. Jos ostajaehdokas on tehnyt tarjouksen, jonka ehtona on oman asunnon myynti, voi myyjä hyväksyä tarjouksen ehdollisena, jättäen itselleen oikeuden jatkaa

kohteen markkinointia ja hyväksyä muita ostotarjouksia. Tällöin välitysliike saa jatkaa kohteen markkinointia ja ottaa vastaan uuden ostotarjouksen (ks. lisää luku 8.2.4).

8.2.3.4 Myyjä tehnyt vastatarjouksen, kun tulee uusi tarjous

Jos myyjä on tehnyt vastatarjouksen ostajalle, 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 on tuona aikana ilmoittanut, ettei hän hyväksy esitettyä vastatarjousta.

Myyjä voi kuitenkin tehdä vastatarjouksensa ehdollisena ja pidättää itsellään oikeuden jatkaa kohteen markkinointia ja hyväksyä muita ostotarjouksia. Tällöin välitysliike saa jatkaa kohteen markkinointia ja 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. Jos kohteesta kuitenkin olisi tulossa uusi ostotarjous, tulee välitysliikkeen kertoa asiasta toimeksiantajalle. Tällöin välitysliikkeen 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 markkinointia ja hyväksyä muita ostotarjouksia.

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 ostotarjouksessa kaupan edellytykseksi oman asunnon myynnin. Näin ollen ei ole hyväksyttävää käyttää ehdollista hyväksyntämenettelyä tilanteissa, jossa ostotarjous on muulla tavoin ehdollinen (esimerkiksi kosteusmittaus, kuntotarkastus tai myönteinen rahoituspäätös).

Myyjän ehdollinen tarjouksen 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 myyjän ehdollisen hyväksynnän tulisi olla voimassa vain lyhyehkön ajan, enintään yksi – kaksi kuukautta.

Ehdollisesti hyväksyttyjä tarjouksia voi olla voimassa vain yksi kerrallaan.

Ehdollista hyväksyntää ei voi käyttää tarjouksissa, joiden vakuudeksi on maksettu käsiraha.

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

On mahdollista, että ostotarjouksen tekijä on hyväksyttyään myyjän ehdollisen hyväksynnän hyväksynyt omasta asunnostaan tehdyn tarjouksen. Jos hän ei halua 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 ko. tarjouksen tehneelle. Välitysliikkeen 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 on 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 havittelemansa asunto, josta hän on hyväksynyt myyjän tekemän vastatarjouksen, onkin myyty kolmannelle. A on velvollinen maksamaan tarjouksessa sovitun vakiokorvauksen omasta asunnostaan tarjouksen tehneelle, jollei hän (eli A) suostu tekemään omasta asunnostaan kauppaa hyväksymänsä ostotarjouksen mukaisesti.

Välitysliikkeen tulee lisäksi selvittää ostotarjouksen tekijälle, joka on hyväksynyt myyjän ehdollisen hyväksynnän, että voi syntyä tilanne, jossa ostotarjouksen tekijä on velvollinen maksamaan omalle välitysliikkeelleen (jonka kanssa hän on tehnyt toimeksiannon hänen oman asuntonsa myymisestä) välityspalkkion, vaikkei hänen omasta asunnostaan tehdä kauppvoja. Tällainen tilanne voi syntyä, jos ostotarjouksen tekijä ei hyväksy ostotarjousta, joka vastaa välitysliikkeen kanssa solmimassaan toimeksiantosopimuksessa hyväksytyjä ehtoja. Näin olisi, vaikka tarjouksen hylkäämisen syynä olisi se, että hänen oman tarjouksensa kohteena oleva asunto on myyty toiselle ostajalle.

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

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

Kaupantekotavasta ja -ajankohdasta sopiminen

Välitysliikkeen tulee sopia kaupantekotavasta (sähköinen tai fyysinen) ja -ajankohdasta sekä myyjän että ostajan kanssa. Välitysliikkeen tulee kaupantekoajankohdasta sovittaessa huomioida mahdollisen kuntotarkastuksen teettämisen ja siitä laadittavan raportin valmistumisen vaatima aika siten, että raportti on lähtökohtaisesti osapuolten käytettävissä riittävän ajoissa ennen kaupantekoa. Välitysliikkeen tulee kaupantekoajankohdasta sovittaessa huomioida erityisesti myös kaupantekotilaisuudessa tarvittavien paperisten osakekirjojen toimitusaika (kuinka kauan aikaisemmin osakekirja tulee vakuuspankilta tilata kaupantekotilaisuuteen ja montako päivää osakekirjan saapuminen postitse kestää realistisesti arvioiden).

Kaupantekoa varten tarvittavat asiakirjat

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

Välitysliikkeen on toimitettava kohteessa mahdollisesti tehdystä kuntotarkastuksesta laadittu raportti ja siihen liittyvät värivalokuvat ostajalle riittävän ajoissa (noin 2-3 päivää) ennen kaupantekoajankohtaa. Välitysliikkeen on tutustuttava itsekin kuntotarkastusraporttiin värikuvineen. Jos raportista tai sen liitteenä olevista kuvista ilmenee jotakin, mikä 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 tai muuten huolehtia, että se toimitetaan ostajalle. 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.

Isännöitsijäntodistuksesta on tarkistettava myös tieto siitä, onko taloyhtiö siirtänyt osakeluettelonsa huoneistotietojärjestelmään. Mikäli tietoa ei edelleenkään ole isännöitsijäntodistukseen merkitty, tulee asia varmistaa Maanmittauslaitoksen asiakaspalvelusta. Mikäli käy ilmi, että taloyhtiö on kesken toimeksiannon hoitamisen siirtänyt osakeluettelon huoneistotietojärjestelmään, on välitysliikkeen hankittava osakeluettelotuloste ja meneteltävä muutoinkin siten, kuin edellä luvussa 5.5.1.2 on selostettu.

Osakeluettelotuloste

Mikäli yhtiö on siirtänyt osakeluettelonsa huoneistotietojärjestelmään, mutta paperista osakekirjaa ei ole vielä mitätöity, välitysliikkeen on luotettavasti varmistettava osakeluettelotulosteesta olevien keskeisten tietojen ajantasaisuus. Tällaisia tietoja ovat tieto kohteena olevien osakkeiden omistajasta sekä mahdolliset omistajan määräämisvaltaa rajoittavat tulosten merkinnät.

Osakehuoneistotuloste

Mikäli yhtiö on siirtänyt osakeluettelonsa huoneistotietojärjestelmään ja kohteena olevien osakkeiden omistusoikeus perustuu sähköiseen omistajamerkintään, välitysliikkeen on luotettavasti varmistettava osakehuoneistotulosteen keskeisten tietojen ajantasaisuus. Keskeisiä tietoja ovat mm. tieto osakkeiden omistajasta, mahdolliset omistajan määräämisvaltaa rajoittavat tulosten merkinnät sekä tiedot osakkeiden panttauksesta.

Kaupan kohteena olevaan huoneistoon kohdistuva osuus yhtiön lainoista

Hyvän välitystavan mukaan välitysliikkeen tulee pyrkiä tarkistamaan isännöitsijältä lainaosuuden määrä kaupantekohetkelle tai jos kauppa tehdään sähköisesti kaupankäyntijärjestelmässä, sille päivälle, jolloin kaupankäynti käynnistetään kaupankäyntijärjestelmässä, hankkimalla siitä kirjallinen selvitys. Mikäli tietoa lainaosuudesta ei ole saatavissa tai sitä ei ole tarkoituksenmukaisin kustannuksin hankittavissa, on riittävää, että välitysliike ilmoittaa toimeksiantajalle lainaosuuden määrän mahdollisesta pienentymisestä ja sen määrää koskevan tiedon mahdollisesta epätarkkuudesta. Mikäli kaupan kohteena olevaan huoneistoon kohdistuvan lainaosuuden määrä on esimerkiksi yhtiössä tehtyjen päätösten vuoksi suurentunut välitystehtävän hoitamisen aikana käytössä olleen isännöitsijäntodistuksen mukaisesta tiedosta, tulee välitysliikkeen aina selvittää asia.

Osakekirjan sijainnin varmistaminen

Välitysliikkeen on hyvissä ajoin ennen kaupantekoa varmistettava, että osakekirja on saatavilla kaupantekotilaisuuteen tai tehtäessä kauppa sähköisesti kaupankäyntijärjestelmässä, että osakekirja on siirrettävissä osapuolten sopimalla tavalla. Osakekirjan tulee olla käytettävissä ja luovutettavissa ostajalle sovittuna ajankohtana siten, että hyväksytyn ostotarjouksen mukainen kauppasopimus voidaan allekirjoittaa osapuolten sopimana ajankohtana. Osakekirjan tilaaminen hyvissä ajoin kaupantekotilaisuuteen ja lisäksi sen varmistaminen,

että osakekirja myös tosiasiallisesti saapuu ko. tilaisuuteen, kuuluu välitysliikkeen tehtäviin. Välitysliikkeen on syytä pyytää pankilta sähköpostitse vahvistus siitä, että välitysliike on tilannut osakekirjan.

Mikäli kohteena olevien osakkeiden omistusoikeus perustuu sähköiseen omistajamerkintään, on välitysliikkeen huolehdittava siitä, että myyjän suostumus uuden omistajan omistusoikeuden rekisteröimiseksi saadaan Maanmittauslaitoksen hyväksymällä tavalla (ks. jäljempänä luku 9.4.1). Mikäli osakehuoneistorekisterin mukaan osakkeisiin kohdistuu panttioikeus, on välitysliikkeen huolehdittava siitä, että pantinhaltijalta on tarvittava sitoumus panttauskirjauksen poistamisesta kauppakirjan ehtojen mukaisesti.

Osakesiirrot

Jos kohteena olevien osakkeiden omistusoikeus perustuu paperiseen osakekirjaan, on välitysliikkeen varmistettava, että osakekirja on siirretty toimeksiantajalle asianmukaisella tavalla tai jos kauppa tehdään sähköisesti kaupankäyntijärjestelmässä, että osakekirja on siirrettävissä ostajalle.

Ratkaisevana on viimeinen siirtomerkintä, jolla osakekirja on siirretty nykyiselle omistajalle (poikkeuksena kuolinpesät). 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.

Mikäli osakeluettelo on siirretty huoneistotietojärjestelmään, mutta paperinen osakekirja on vielä olemassa, välitysliikkeen tulee varmistua osakekirjan siirtomerkintöjen asianmukaisuudesta yllä mainitulla tavalla.

Varainsiirtovero

Asunto-osakkeen luovutuksesta on suoritettava 2 % varainsiirtovero (poikkeuksena ensiasunnon ostajan varainsiirtoverovapaus). 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.

9.1.3 Kaupantekoon valmistautuminen kiinteistön kaupassa

Kiinteistön osalta välitysliikkeen on ennen kaupantekoa varmistettava seuraavat asiat:

Lainhuuto- ja rasisustodistuksen sekä kiinteistörekisteriotteen keskeiset tiedot

Välitysliikkeen on tarkistettava lainhuutotodistuksessa, rasisustodistuksessa ja kiinteistörekisteriotteessa olevien keskeisten tietojen ajantasaisuus. Keskeisiä tietoja ovat mm. tieto omistajasta, kiinteistöön kohdistuvista rasituksista sekä rasitteista ja oikeuksista.

Panttikirjojen sijainti

Välitysliikkeen on hyvissä ajoin ennen kaupantekoa varmistettava, että kirjalliset panttikirjat ovat saatavilla kaupantekotilaisuuteen tai tehtäessä kauppa sähköisesti Kiinteistövaihdan-

nan 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

Välitysliikkeen on tilattava kaupanvahvistaja kaupantekotilaisuuteen. Välitysliikkeen on lisäksi muistutettava kaupan osapuolia kaupanvahvistajan palkkiosta ja huolehdittava siitä, että kaupan osapuolet suorittavat palkkion sopimuksensa mukaisesti. Maanmittauslaitoksen Kiinteistöväihdännän palvelussa (KVP) luovutukset tehdään ilman kaupanvahvistajaa.

Hyvän välitystavan mukaisena ei pidetä sitä, että välitysliikkeessä toimiva kiinteistönvälittäjä toimisi kaupanvahvistajana sen kiinteistön kaupassa, jonka välitykseen hän on osallistunut.

Käyttömaksut

Välitysliikkeen tulee selvittää toimeksiantajalta, kohdistuuko kiinteistöön erääntyneitä 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 (Keskusliiton laki- ja lausuntovaliokunta on laatinut maksuehtokauppojen malliehdot asunto-osakkeen kauppoihin ja kiinteistökauppoihin, ne ovat saatavilla omalta liiton valiokunnan edustajalta).

Sähköisessä asunto -ja kiinteistökaupassa on syytä kiinnittää huomiota siihen, että hallinto-oikeuden siirtymistä ei voida sitoa ”kaupantekohetkeen”, koska sähköisissä kaupankäyntijärjestelmissä kauppa katsotaan syntyneeksi sillä hetkellä, kun sekä ostaja että myyjä ovat allekirjoituksillaan hyväksyneet samansisältöisen kauppakirjan kaupankäyntijärjestelmässä. Ostajan pankki maksaa kauppahinnan myyjän pankin ilmoittamalle tilille kuitenkin vasta sen jälkeen (yleensä samana tai seuraavana pankkipäivänä), kun osapuolet ovat hyväksyneet kauppakirjan järjestelmässä. Omistusoikeuden osalta käytetään yleisesti ehtoa, jonka mukaan omistusoikeus siirtyy, kun kauppahinta on kokonaisuudessaan maksettu. Kaupan kohteen hallinto-oikeuden siirtäminen ostajalle ennen kuin kauppahinta on kokonaisuudessaan maksettu ei ole myyjän edun mukaista. Myyjä ei myöskään ole velvollinen luovuttamaan asunnon hallintaa ostajalle ennen kuin kauppahinta on kokonaisuudessaan maksettu.

Sähköisessä asunto -ja kiinteistökaupassa hallintaoikeuden siirtymisen osalta, jos osapuolten tarkoituksena on luovuttaa hallintaoikeus ”kaupanteossa” (yleensä siinä tilanteessa, että kaupan kohteena oleva asunto on tyhjillään), voidaan kauppakirjan ehdoksi muotoilla esimerkiksi seuraavaa;

Hallintaoikeus kaupan kohteeseen siirtyy ostajalle omistusoikeuden siirtymisen jälkeisenä seuraavana arkipäivänä kello 00:00 mennessä. Osapuolten kesken on lisäksi sovittu, että hallintaoikeus kaupan kohteeseen siirtyy ostajalle kuitenkin viimeistään pp.kk.vvvv kello 00:00 mennessä.

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 osapuolet 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.

Jos kiinteistön ostaja tarvitsee eräiden kiinteistönhankintojen luvanvaraisuudesta annetun lain (470/2019) 1 §:n tarkoittamana henkilönä (EU- ja ETA- alueen ulkopuolinen ostaja) puolustusministeriön luvan kiinteistön hankintaan, eikä lupaa ole etukäteen hankittu, tulee asiasta olla maininta kauppakirjassa. Kauppakirjassa tulee lisäksi olla maininta siitä, että mikäli lupa evätään ja kiinteistökauppa on jo vahvistettu, on ostaja velvollinen luovuttamaan kiinteistön vuoden kuluessa siitä, kun päätös luvan epäämisestä on saanut lainvoiman.

Kiinteistön kauppakirjassa on oltava maininta myös siitä, että valtiolla on oikeus lunastaa kiinteistö, jos kiinteistön hankkiminen on tarpeen maanpuolustuksen, rajavalvonnan tai rajaturvallisuuden varmistamiseksi taikka alueellisen koskemattomuuden valvonnan ja turvaamisen takia.

9.3 Kaupanteko

9.3.1 Yleistä kaupanteosta

Välitysliikkeen on tunnistettava sekä myyjä että ostaja ja todennettava näiden henkilöllisyys hyväksyttävästä todentamisasiakirjasta, ellei sitä ole jo aiemmin tehty (katso tarkemmin rahanpesulain velvoitteesta tuntea asiakkaansa edeltä ohjeen luvusta 4.2).

Välitysliikkeen on kaupantekotilaisuudessa tai jos kauppa tehdään sähköisesti kaupankäyntijärjestelmässä, ennen kauppakirjan allekirjoittamista käytävä kauppakirjan sisältö kaupan osapuolten kanssa läpi sekä vastattava osapuolten 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 kaupanteossa sopimuksen mukaisesti.

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

9.3.1.1 Välittäjä ja valtuutettuna toimiminen

Välittäjä voi kaupanteossa toimia jommankumman kaupan osapuolen valtuuttamana vain poikkeuksellisesti. Näin voidaan toimia vain, mikäli ei ole mahdollista saada ketään ulkopuolista

valtuutetuksi. Välittäjä ei missään tilanteessa voi toimia kummankin kaupan osapuolen valtuuttamana samanaikaisesti. Mikäli kysymys on uudiskohteesta, välittäjä voi kuitenkin rakennusliikkeen valtuuttamana allekirjoittaa RS-kohteen kauppakirjan rakennusliikkeen puolesta.

9.3.2 Asunto-osakkeen kaupanteko

Välitysliikkeen tulee huolehtia, että asunto-osakkeen kaupassa osakekirjaan tehdään tarvittavat siirtomerkinnät. Välitysliikkeen on maksuehtokaupoissa huolehdittava siitä, että maksaessaan loppukauppahinnan, ostaja saa osakekirjan haltuunsa hänelle asianmukaisesti siirrettynä. Vastaavalla tavalla toimitaan siinäkin tilanteessa, että taloyhtiön osakeluettelo on siirretty huoneistotietojärjestelmään, mutta paperista osakekirjaa ei ole vielä mitätöity. Mikäli kohteena olevien osakkeiden omistusoikeus perustuu sähköiseen omistajamerkintään, on välitysliikkeen huolehdittava siitä, että myyjä antaa suostumuksensa uuden omistajan eli ostajan omistusoikeuden rekisteröimiseksi Maanmittauslaitoksen hyväksymällä tavalla (ks. jäljempänä luku 9.4.1).

Välitysliikkeen on asunto-osakkeen kaupan yhteydessä varmistettava, että jokainen ostaja suorittaa omalta osaltaan varainsiirtoveron (käytetty asunto). Kiinteistönvälittäjä on velvollinen antamaan varainsiirtoveroilmoituksen jokaisen ostajan osalta erikseen kaupanteon yhteydessä. Jos ilmoituksen antaminen ei ole esimerkiksi teknisistä syistä mahdollista kaupantekotilaisuudessa, ilmoitus katsotaan annetuksi kaupanteon yhteydessä, jos se annetaan viivytyksettä esteen poistuttua. Kiinteistönvälittäjän on annettava asiakkaalle todistus suoritetusta varainsiirtoverosta.

Jos kysymyksessä on kuitenkin uudiskohde, ja vaikka kaupassa olisi käytetty kiinteistönvälittäjää, tulee ostajan maksaa varainsiirtovero omatoimisesti kahden (2) kuukauden kuluessa omistusoikeuden siirtymisestä. Ko. tilanteessa ostajan tulee myös samassa ajassa antaa varainsiirtoveroilmoitus. Välitysliikkeen on tällöin huolehdittava siitä, että ostajalle annetaan ohjeet varainsiirtoveron suorittamisesta ja varainsiirtoveroilmoituksen antamisesta Verohallinnolle määräaikaan sekä tieto määräajan laiminlyönnistä aiheutuvista viivästyseuraamuksista.

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.

Asunto-osakkeen kaupassa välitysliikkeen on selvitettävä ostajalle ensiasunnon varainsiirtoverovapauden edellytykset. Jos kiinteistönvälittäjä on vastuussa varainsiirtoverotuksen suorittamisesta, kiinteistönvälittäjän vastuu ensiasunnoksi hankittavan huoneiston hallintaan oikeuttavien osakkeiden tai osuuksien kaupassa ulottuu luovutuksensaajan ikää ja hankittavaa asuntoa koskevien edellytysten täyttymisen valvontaan. Ostaja voi osoittaa kiinteistönvälittäjälle ikäedellytyksen täyttymisen henkilötodistuksella, esimerkiksi passilla. Hankittavaa asuntoa koskeva edellytys täyttyy, jos luovutuksensaaja on hankkinut omistukseensa vähintään puolet asuinhuoneiston hallintaan oikeuttavista osakkeista tai osuuksista. Ensiasunnon verovapauden voi saada ainoastaan vakituiseen asumiskäyttöön tarkoitetun asuinhuoneiston hallintaan oikeuttaviin osakkeisiin tai osuuksiin.

Varainsiirtoverovapauden saamiseksi edellytetään sitä, että luovutuksensaaja voi tosiasiallisesti ja luvallisesti käyttää Suomesta hankkimaansa asuntoa omana vakituksena asuntonaan. Tästä syystä kiinteistönvälittäjän välityksin tehdyissä kaupoissa on välittäjän tarkistettava, onko ostajalle myönnetty rekisteröityä oleskeluoikeutta tai oleskelulupaa, ja minkä laatuista oleskeluluvasta on kyse.

Jos ostaja ei esitä kaupanteon yhteydessä rekisteröityä oleskeluoikeutta tai oleskelulupaa, jossa on P, P-Ey, P-EU tai A, ostajan antama selvitys ensiasunnon edellytysten täyttymisestä vakituisesta asumisesta ei voida pitää riittävänä. Tällöin ostajan on suoritettava varainsiirtovero kaupanteon yhteydessä. Ostaja voi tehdä Verohallinnolle varainsiirtoveron palautushakemuksen, jos hän katsoo olevansa oikeutettu ensiasunnon varainsiirtoverovapauteen. Lisätietoa aiheesta löytyy Verohallinnon ensiasunnon varainsiirtoveroa koskevasta syventävästä vero-ohjeesta Verohallinnon verkkosivuilta osoitteesta www.vero.fi.

Vaikka asunto-osakeyhtiön yhtiöjärjestyksessä on lunastuslauseke, ostajan on maksettava varainsiirtovero kaupanteon yhteydessä, kun kaupat tehdään kiinteistönvälittäjän välityksellä. Jos joku muu lunastaa osakkeet myöhemmin, alkuperäinen ostaja hakee varainsiirtoveron palautusta jälkikäteen.

9.3.3 Kiinteistön ja vuokraoikeuden rakennuksineen kaupanteko

Kiinteistön ja vuokraoikeuden rakennuksineen kaupassa tulee ostajan suorittaa varainsiirtovero (4 %) omatoimisesti viimeistään lainhuutoa haettaessa tai jos lainhuutoa ei ole säädettyssä määräajassa haettu, kuuden (6) kuukauden kuluessa kauppakirjan allekirjoittamisesta. Ko. tilanteessa ostajan tulee myös samassa ajassa antaa varainsiirtoveroilmoitus. Välitysliikkeen ei tarvitse huolehtia siitä, että ostaja suorittaa kaupan kohteena olevasta kiinteistöstä ja vuokraoikeudesta rakennuksineen 4 %:n suuruisen varainsiirtoveron.

Välitysliikkeen tulee antaa ostajalle ohjeet varainsiirtoveron suorittamisesta ja varainsiirtoveroilmoituksen antamisesta Verohallinnolle määräaikoineen sekä tieto määräajan laiminlyönnistä aiheutuvista viivästysseuraamuksista.

Kiinteistönkaupan ja vuokraoikeuden rakennuksineen kaupan osalta välitysliikkeen on selvitettävä ostajalle ensiasunnon ostajan varainsiirtoverovapauden edellytykset ja se, millainen selvitys ostajan on lainhuutoa tai vuokraoikeuden kirjaamista hakiessaan verovapautensa osalta esitettävä.

Lisäksi välitysliikkeen on annettava ostajalle ohjeet lainhuudon hakemisesta määräaikoineen sekä kirjaamisvelvollisuudesta ja kerrottava lainhuudon hakemisen laiminlyönnin seuraamuksista, kuten varainsiirtoveron korotuksesta (ellei ostajan pankki ilmoita hoitavansa lainhuudon hakemista).

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).

9.3.3.1 Sähköisten panttikirjojen siirto

Sähköinen panttikirja on sen tahon hallussa, joka on rasisitustodistuksella merkitty sähköisen panttikirjan saajaksi. Vain saaja voi siirtää sähköisen panttikirjan toisen saajan nimiin. Siirto toteutetaan kirjallisella siirtositoumuksella, jonka voi antaa myös sähköisenä Maanmittauslaitoksen Kiinteistöväihdännän palvelussa (KVP). Kauppakirjassa tulee yksilöidä kiinteistöön kohdistuvat kiinnitykset ja panttikirjojen tyyppi (sähköinen). Kauppakirjalle tulee kirjata myös sähköisen panttikirjan saajan antama siirtositoumus sekä maininta siitä, kuka vastaa siirtomaksusta.

Alla olevat tilanteet koskevat kauppvoja, joissa koko kauppahinta maksetaan kaupantekotilaisuudessa. Maksuehtokaupoissa, kun panttikirjat ovat sähköisiä ja kauppa tehdään paperilla, on välittäjän syytä varmistaa, että kaupanvahvistaja tekee sähköisen kiinteistönluovutusilmoituksen.

sen välittömästi kaupanteon jälkeen (kaupanvahvistajan ohjeen mukaan *kaupanvahvistajan on ilmoitettava luovutuksesta viipymättä, viimeistään kahden päivän kuluessa vahvistamisesta Maanmittauslaitokseen ja kunnalle*).

Jos sähköisen panttikirjan saajaksi on merkitty pankki, tai ostaja tarvitsee panttikirjoja lainan vakuudeksi, on aina etukäteen varmistettava pankin/pankkien edellyttämät käytännöt.

Sähköisten panttikirjojen haltijana on myyjän pankki

Jos sähköiset panttikirjat ovat pankin hallussa (usein lainan vakuutena), myyjän pankin tulee antaa sitoumus sähköisten panttikirjojen siirtämisestä (siirtositoumus). Toisen pankin antama sitoumus sähköisten panttikirjojen siirtämisestä pitäisi riittää ostajan pankille ja ostajalle. Välittäjän on kuitenkin syytä varmistaa ostajan pankin kanta. Kuten todettua, sähköisen panttikirjan haltija eli tässä tilanteessa myyjän pankki siirtää panttikirjan ostajalle tai ostajan pankille.

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

Jos sähköiset panttikirjat eivät ole pankin hallussa ja kauppa tehdään sähköisesti, myyjä liittää 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.

Sähköisen panttikirjan haltijana on myyjä (tai muu yksityishenkilö) ja ostaja ei tarvitse sähköisiä panttikirjoja lainan vakuudeksi. Kauppa tehdään paperilla.

Jos sähköiset panttikirjat eivät ole pankin hallussa ja kauppa tehdään paperilla, myyjä siirtää panttikirjat ostajan nimiin sopimuksen mukaisesti. Myyjä voi siirtää kaupantekotilaisuudessa sähköiset panttikirjat sähköisesti KVP:ssä ostajalle. Suositeltavaa on, että sähköiset panttikirjat siirretään ostajan nimiin jo ennen kauppahinnan maksua, mikäli siirtoa ei voida toteuttaa KVP:ssä kauppahinnan maksutilaisuudessa.

Sähköisen panttikirjan haltijana on myyjä (tai muu yksityishenkilö) ja ostaja tarvitsee sähköisiä panttikirjoja lainan vakuudeksi. Kauppa tehdään paperilla.

Jos sähköiset panttikirjat eivät ole pankin hallussa ja kauppa tehdään paperilla, kauppakirjassa sovitaan, että myyjä siirtää sähköiset panttikirjat ostajan pankille viimeistään kauppahinnan maksun yhteydessä. Käytännössä ostajan pankki edellyttää sähköisten panttikirjojen siirtämistä nimiinsä jo ennen kauppahinnan maksua, mikäli siirtoa ei voida toteuttaa KVP:ssä kauppahinnan maksutilaisuudessa. Panttikirjojen siirtämiseen menevä aika on huomioitava kaupanteon ajankohtaa sovittaessa.

9.3.4 Muuta huomioitavaa

Välitysliikkeen on huolehdittava siitä, että asunnon avaimet ja muut mahdolliset, esim. turvajärjestelmien tunnuksat, luovutetaan ostajalle osapuolten sopimuksen mukaisesti. Mikäli asunnon hallintaoikeus siirtyy ostajalle kaupanteossa, välitysliikkeen on huolehdittava, että avaimet ja tunnuksat 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. Sähköisessä asunokaupassa 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 vuokrakohteen myymisestä. Ostajaa tulee muistuttaa siitä, että hän ilmoittaa vuokralaiselle, millä perusteella hänestä on tullut vuokratun kohteen uusi omistaja, yhteystietonsa ja vuokranmaksutilin.

9.4 Kaupanteon jälkeen

9.4.1 Kaupanteon jälkeiset toimet maksuehtokaupoissa

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 Kaupanteon jälkeiset toimet asunto-osakkeen kaupassa

Osakeluetteloa ei ole siirretty huoneistotietojärjestelmään

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.

Välitysliikkeen tulee toimittaa yhtiölle tarvittavat asiakirjat viipymättä kaupanteon jälkeen osakeluettelomerkinnän tekemistä varten. Osakeluettelomerkintää varten on isännöitsijälle yleensä toimitettava ainakin kopio kauppakirjasta, selvitys varainsiirtoveron maksusta ja kopio osakekirjasta siirtomerkintöineen.

Osakeluettelo siirretty huoneistotietojärjestelmään ja paperinen osakekirja

Mikäli yhtiön osakeluettelo on huoneistotietojärjestelmässä, mutta kohteen omistusoikeus perustuu edelleen paperisen osakekirjan hallintaan (eli paperista osakekirjaa ei ole vielä mitätöity), tulee välitysliikkeen kehottaa ostajaa hakemaan maksullista sähköistä omistajamerkintää viipymättä kaupanteon jälkeen, sekä antaa ostajalle ohjeet hakemuksen tekemiseksi Maanmittauslaitokselle. Sähköistä omistajamerkintää tulee hakea lähtökohtaisesti 2 kuukauden kuluessa kauppakirjan allekirjoituksesta. Paperinen osakekirja toimitetaan samalla mitätöitäväksi Maanmittauslaitokselle. Mikäli osakkeet ovat lainan vakuutena, huolehtii ko. vakuuspankki yleensä edellä kerrotuista toimenpiteistä. Kauppakirjaa tai muita asiakirjoja ei tarvitse toimittaa taloyhtiölle, jollei yhtiön yhtiöjärjestyksessä ole lunastuslauseketta (ks. jäljempänä ohjeen luku 9.4.2).

Jos kyse on maksuehtokaupasta, jossa omistusoikeus ei siirry ostajalle 2 kuukauden kuluessa kaupanteosta, voidaan sähköistä omistajamerkintää hakea vasta omistusoikeuden siirtymisen jälkeen. Hakemuksen myöhästymisestä ei tällöin peritä kirjaamismaksun korotusta.

Osakeluettelo siirretty ja sähköinen omistajamerkintä

Mikäli yhtiön osakeluettelo on huoneistotietojärjestelmässä ja kohteen omistusoikeus perustuu sähköiseen omistajamerkintään, on välitysliikkeen kehotettava ostajaa hakemaan omistusoikeuden maksullista rekisteröintiä Maanmittauslaitokselta viipymättä kaupanteon jälkeen, sekä annettava ohjeet hakemuksen tekemiseksi (jollei ostajan pankki ilmoita hoitavansa asiaa). Kauppakirjaa tai muita asiakirjoja ei tarvitse toimittaa taloyhtiölle, jollei yhtiön yhtiöjärjestyksessä ole lunastuslauseketta (ks. jäljempänä ohjeen luku 9.4.2).

Ostaja tarvitsee omistusoikeutensa rekisteröimiseksi osakehuoneistorekisteriin merkityn henkilön (myyjän) suostumuksen. Välitysliikkeen on huolehdittava siitä, että myyjän suostumus uuden omistajan rekisteröintiin on saatu Maanmittauslaitoksen hyväksymällä tavalla. Suostumus osoitetaan toistaiseksi siten, että ostajan rekisteröintihakemuksen liitteenä toimitetaan kauppakirjajäljennös tai erillinen, myyjän suostumuksen sisältävä asiakirja, taikka siten, että myös myyjä allekirjoittaa ostajan omistusoikeuden rekisteröintiä koskevan hakemuksen. Koska Maanmittauslaitos varmistaa tarvittaessa myyjältä tämän antaman suostumuksen, tulee ostajan rekisteröintihakemuksen mukaan liittää myös myyjän puhelinnumero ja sähköpostiosoite (kuolinpesän osalta pesänilmoittajan yhteystiedot). Mikäli myyjänä on kuolinpesä, on suostumuksen osoittamiseksi lisäksi esitettävä perukirja, sukuselvitys ja mahdollinen jäljennös testamentista tiedoksiantotodistuksineen. Näitä asiakirjoja ei kuitenkaan vaadita, jos pesänselvittäjä tai -jakaja myy kuolinpesään kuuluvan asunto-osakkeen.

9.4.3 Lunastuslauseke

Osakeluetteloa ei ole siirretty huoneistotietojärjestelmään

Koska lunastusoikeuden syntymisen edellytyksenä on omistajanvaihdos, lunastusoikeus voi syntyä vasta omistusoikeuden siirtymisen jälkeen. 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 osakekirjaan, mutta vakuusjärjestelyt saattavat sitä edellyttää.

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

Osakeluettelo on siirretty huoneistotietojärjestelmään

Koska lunastusoikeuden syntymisen edellytyksenä on omistajanvaihdos, lunastusoikeus voi syntyä vasta omistusoikeuden siirtymisen jälkeen. Välitysliikkeen on huomioitava kaupan ehdoissa, että lunastusaika alkaa vasta omistusoikeuden siirryttyä ostajalle. Lunastusajan alkamisen edellytyksenä on lisäksi se, että 1) taloyhtiön hallitus on saanut Maanmittauslaitokselta tiedon (osakehuoneistorekisteristä) osakkeen omistusoikeuden siirtymisestä ostajalle ja että 2) kauppakirja on toimitettu taloyhtiölle. Lunastusaika alkaa vasta, kun taloyhtiö on saanut nämä molemmat edellä mainitut tiedot (niistä viimeisimmästä). Selvyiden vuoksi

todettakoon, että lunastusaika ei näin ollen välttämättä ala heti sinä päivänä, kun välittäjä ilmoittaa kaupasta isännöitsijälle.

Välitysliikkeen on kehotettava ostajaa tekemään omistusoikeuden rekisteröintihakemus Maanmittauslaitokselle viipymättä kaupanteon jälkeen, jotta lunastusaika saataisiin alka-
maan mahdollisimman pian. Lisäksi välitysliikkeen tulee toimittaa kauppakirja isännöitsijäl-
le heti kaupanteon jälkeen ja tiedustella tältä, milloin lunastusaika alkaa ja päättyy.

Muuta huomioitavaa lunastuksesta

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 osakekirjaan. Mikäli taloyhtiön osakeluettelo on jo huoneistotietojärjestelmässä, ei paperista osakekirjaa tässä vaiheessa kuitenkaan enää ole. Tällöin yhtiö maksaa lunastushinnan ostajalle vasta sen jälkeen, kun lunastajan saanto on merkitty osakehuoneistorekisteriin. Tämä edellyttää sitä, että ostaja on antanut rekisteröintiin suostumuksensa.

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.

Välitysliikkeen on selostettava ostajalle lunastuksen kulku yleisellä tasolla.

Jos asunto-osakeyhtiön yhtiöjärjestyksessä on lunastuslauseke, ostajan on maksettava varainsiirtovero kaupanteon yhteydessä, kun kaupat tehdään kiinteistönvälittäjän välityksellä. Jos joku muu lunastaa osakkeet myöhemmin, alkuperäinen ostaja hakee varainsiirtoveron palautusta jälkikäteen.

9.4.4 Kauppaa koskevat reklamaatiotilanteet

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

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 kuluskeistä. Osapuolten sovinnontekohalua tulee kannustaa, mutta tarvittaessa osapuolia on kehotettava hankkimaan asiantuntevaa apua.

10. OHJEEN PÄIVITYS

Kiinteistönvälitysalan Keskusliiton laki- ja lausuntovaliokunta on laatinut ohjeen hyvästä välitystavasta vuonna 2008, jolloin hyvää välitystavaa koskevat asiat koottiin ensimmäistä kertaa yhteen. Hyvää välitystavaa koskevaa ohjetta päivitetään säännöllisesti, jonka vuoksi ohjeen nimessä on päiväys sen mukaisesti, milloin ohje on viimeksi päivitetty. Ohjeen päivittämisessä on otettu huomioon myös Aluehallintoviraston vuoden aikana esittämät muutosehdotukset.

9.10.2020 julkaistun Hyvän välitystavan ohjeen päivitykseen ovat osallistuneet seuraavat tahot:

Marianne Palo..... Lakiasiaintoimisto Palo & Co Oy, puheenjohtaja
Tiina Aho Suomen Kiinteistönvälittäjät ry (SKVL)
Taru Vesterberg.....OP
Sanna Suni..... Kiinteistömaailma Oy
Petri Keskitalo Properta Asianajotoimisto Oy, Suomen Asianajajaliiton edustajana
Nina Åkerblom..... Realia Group Oy
Harriet RydbergProcopé & Hornborg Asianajotoimisto Oy,
Aktia Kiinteistönvälitys Oy:n edustajana
Peter Juslin RE/MAX Finland
Erja Pulli SP-Koti
Annukka Mickelsson Kiinteistönvälitysalan Keskusliitto, 8/2020 alkaen
Maria-Elena EhrnroothKiinteistönvälitysalan Keskusliitto, 7/2020 asti
Iiro Laitinen Kiinteistönvälitysalan Keskusliitto, valiokunnan sihteeri