



Kiinteistönvälitysalan Keskusliitto ry.



OHJE HYVÄSTÄ VÄLITYSTAVASTA

9.3.2011

SISÄLLYS

| | |
|---|-----------|
| HYVÄ VÄLITYSTAPA | 4 |
| 1.1 YLEISTÄ VÄLITYSLIIKETOIMINNAN HARJOITTAMISESTA | 5 |
| 1.2 VÄLITYSLIIKETOIMINNAN VALVONTA | 5 |
| 1.3 ASIAKASVARAT | 5 |
| 1.4 RAHANPESUN JA TERRORISMIN RAHOITTAMISEN ESTÄMINEN | 5 |
| 1.5 SALASSAPITOVELVOLLISUUS..... | 5 |
| 2. VÄLITYSPALVELUIDEN MARKKINOINTI | 6 |
| 2.1 KULUTTAJANSUOJASTA | 6 |
| 2.2 "OSTAJAT VALMIINA" -ILMOITTELU | 7 |
| 2.3 MARKKINOINTI ITSEMYYJILLE | 7 |
| 2.4 KOTIMYYNTI..... | 7 |
| 2.5 ETÄMYyntI..... | 7 |
| 2.6 MYYTY- JA VARATTU-MERKINNÄT | 8 |
| 2.7 VÄLITYSPALVELUN HINNAN ILMOITTAMINEN | 9 |
| 2.8 ALKAEN HINNAT | 10 |
| 3. TOIMEKSIANTOSOPIMUS | 10 |
| 3.1 TOIMEKSIANTOSOPIMUKSEN MUOTO..... | 10 |
| 3.2 TOIMEKSIANTOSOPIMUKSEN SISÄLTÖ | 10 |
| 3.3 TOIMEKSIANTOSOPIMUKSEN KESTO..... | 11 |
| 3.4 TOIMEKSIANTOSOPIMUKSEN IRTISANOMINEN | 11 |
| 3.5 TOIMEKSIANTOSOPIMUKSEN PURKAMINEN JA PALKKION ALENTAMINEN | 12 |
| 3.6 VÄLITYSLIIKKEEN OIKEUS IRTISANOA TAI PURKAA TOIMEKSIANTOSOPIMUS | 12 |
| 3.7 VÄLITYSPALKKIO | 12 |
| 3.8 JÄLKIPALKKIO | 12 |
| 3.9 VÄLITYSPALKKIO JA OMAAN LUKUUN TEHDYT KAUPAT | 13 |
| 3.10 TOIMEKSIANTOSOPIMUKSEN TODELLISUUS | 13 |
| 4. VÄLITYSTEHTÄVÄN HOITAMINEN | 13 |
| 4.1 HUOLELLISUUSVELVOLLISUUS..... | 13 |
| 4.2 ASIAKKAAN TUNNISTAMINEN | 14 |
| 4.3 TIEDONANTOVELVOLLISUUS TOIMEKSIANTAJALLE | 14 |
| 4.3.1 Yleistä tiedonantovelvollisuudesta toimeksiantajalle | 14 |
| 4.3.2 Hinta-arvio..... | 14 |
| 4.3.3 Arvioitu myyntiaika | 15 |
| 4.3.4 Veroseuraamukset..... | 15 |
| 4.3.5 Mahdolliset muut toimeksiantajalle kerrottavat seikat | 15 |
| 4.3.6 Stailaus | 16 |
| 4.4 OIKEA MYYJÄ JA TOIMEKSIANTAJA | 16 |
| 4.4.1 Puolison suostumus..... | 16 |
| 4.4.2 Kuolinpesä myyjänä..... | 17 |
| 4.4.3 Edunvalvonta | 17 |
| 4.4.4 Edunvalvontavaltuus..... | 17 |
| 4.4.5 Myyjän mahdollinen oikeus-toimikelvottomuus..... | 17 |
| 4.4.6 Yritys tai yhdistys | 17 |
| 4.5 KOHTEEN AVAINTEN SÄILYTYS | 17 |
| 5. KOHTEEN SELVITTÄMINEN / VÄLITYSLIIKKEEN SELONOTTOVELVOLLISUUS | 18 |
| 5.1 YLEISTÄ SELONOTTOVELVOLLISUUDESTA | 18 |
| 5.2 SELONOTTOVELVOLLISUUS KÄYTÄNNÖSSÄ | 18 |
| 5.3 TOIMEKSIANTAJAN HAASTATTELU -SELOSTUSLIITE..... | 18 |
| 5.4 KATSELMUS..... | 19 |

| | | |
|------------|---|-----------|
| 5.5 | ASIAKIRJOJEN JA SELVITYSTEN HANKKIMINEN | 19 |
| 5.5.1 | <i>Asunto-osakkeen asiakirjat ja selvitykset</i> | 19 |
| 5.5.1.1 | Isännöitsijätodistus..... | 19 |
| 5.5.1.2 | Energiatodistus | 20 |
| 5.5.1.3 | Yhtiöjärjestys | 20 |
| 5.5.1.4 | Viimeinen tilinpäätös (tuloslaskelma, tase ja toimintakertomus) | 20 |
| 5.5.1.5 | Talousarvio | 20 |
| 5.5.1.6 | Pohjapiirros..... | 20 |
| 5.5.1.7 | PTS tai vastaava kuntoa koskeva selvitys | 20 |
| 5.5.1.8 | Muut sopimukset..... | 20 |
| 5.5.1.9 | Kaavoitustiedot | 21 |
| 5.5.1.10 | Selvitys osakkeiden mahdollisesta panttauksesta | 21 |
| 5.5.1.11 | Huoneenvuokrasopimus | 21 |
| 5.5.1.12 | Uudiskohde..... | 21 |
| 5.5.1.13 | Muut selvitykset | 21 |
| 5.5.1.13.1 | Pinta-alan selvittäminen | 21 |
| 5.5.1.13.2 | Tehdyt muutostyöt..... | 22 |
| 5.5.1.13.3 | Pienet asunto-osakeyhtiöt..... | 22 |
| 5.5.2 | <i>Kiinteistön asiakirjat ja selvitykset</i> | 23 |
| 5.5.2.1 | Lainhuutotodistus tai mahdollinen muu selvitys myyjän omistusoikeudesta | 23 |
| 5.5.2.2 | Kiinteistörekisterinote..... | 23 |
| 5.5.2.3 | Rasitustodistus | 23 |
| 5.5.2.4 | Kartta, josta käy ilmi kohteen sijainti ja alueen rajat..... | 23 |
| 5.5.2.5 | Johtokartta | 23 |
| 5.5.2.6 | Pohjapiirros (asumiskäyttöön tarkoitettusta rakennuksesta) | 24 |
| 5.5.2.7 | Kaavaote, kaavamääräykset, kunnan rakennusjärjestys | 24 |
| 5.5.2.8 | Rakennuslupa-asiakirjat..... | 24 |
| 5.5.2.9 | Energiatodistus, jos se vaaditaan | 24 |
| 5.5.2.10 | Öljysäiliön tarkastuspöytäkirja..... | 24 |
| 5.5.2.11 | Vesihuoltojärjestelmää koskevat mahdolliset selvitykset | 25 |
| 5.5.2.12 | Jätevesijärjestelmän suunnitelma, selvitys, käyttö- ja huolto-ohjeet | 25 |
| 5.5.2.13 | Mahdollinen hallinnanjako- sopimus | 25 |
| 5.5.2.14 | Liittymäsopimukset | 25 |
| 5.5.2.15 | Muut sopimukset..... | 25 |
| 5.5.2.16 | Panttausta koskevat tiedot..... | 26 |
| 5.5.2.17 | Lämmityskustannukset | 26 |
| 5.5.2.18 | Vesijätö | 26 |
| 5.5.2.19 | Asuinrakennuksen pinta-ala..... | 26 |
| 5.5.2.20 | Kulkuyhteys kiinteistölle | 26 |
| 5.5.2.21 | Kunnan etuosto-oikeus | 27 |
| 5.5.2.22 | Lisätietoja antavat tahot..... | 27 |
| 5.5.3 | <i>Vuokraoikeuden rakennuksineen asiakirjat ja selvitykset</i> | 27 |
| 5.5.4 | <i>Kuntoselvitykset</i> | 27 |
| 5.6 | ERITYINEN SELONOTTOVELVOLLISUUS..... | 28 |
| 5.7 | TIEDON OIKAISEMINEN..... | 28 |
| 5.8 | EPÄVARMA TIETO | 28 |
| 6. | KOHTEEN MARKKINOINTI | 28 |
| 6.1 | ILMOITTELU..... | 28 |
| 6.2 | ESITE | 29 |
| 6.3 | ESITTELY | 29 |
| 6.3.1 | <i>Esittelyssä esillä olevat asiakirjat</i> | 29 |
| 6.3.2 | <i>Esittelyn järjestämisessä huomioitavaa</i> | 29 |
| 7. | OSTOTARJOUSMENETTELY | 30 |
| 7.1 | TIEDONANTOVELVOLLISUUS OSTAJALLE..... | 30 |
| 7.2 | OSTOTARJOUS..... | 31 |
| 7.3 | TIEDONANTOVELVOLLISUUS MYYJÄLLE | 32 |
| 8. | KAUPANTEKO | 32 |
| 8.1 | ENNEN KAUPANTEKOA..... | 32 |
| 8.1.1 | <i>Kaupantekoon valmistautuminen</i> | 32 |
| 8.1.2 | <i>Kaupantekoon valmistautuminen asunto-osakkeen kaupassa</i> | 33 |
| 8.1.3 | <i>Kaupantekoon valmistautuminen kiinteistön kaupassa</i> | 34 |
| 8.2 | KAUPPAKIRJAN LAATIMINEN | 34 |

| | | |
|-------|--|-----------|
| 8.3 | KAUPANTEKOTILAISUUS..... | 35 |
| 8.3.1 | <i>Yleistä kaupantekotilaisuudesta</i> | 35 |
| 8.3.2 | <i>Asunto-osakkeen kaupanteko-tilaisuus</i> | 35 |
| 8.3.3 | <i>Kiinteistön ja vuokraoikeuden rakennuksineen kaupantekotilaisuus.....</i> | 36 |
| 8.3.4 | <i>Lopuksi.....</i> | 36 |
| 8.4 | KAUPANTEON JÄLKEEN..... | 36 |
| 8.4.1 | <i>Yleistä kaupanteon jälkeisistä toimista</i> | 36 |
| 8.4.2 | <i>Lunastuslauseke</i> | 37 |
| 8.4.3 | <i>Kauppaa koskevat reklamaatio-tilanteet.....</i> | 37 |
| 9. | OHJEEN PÄIVITYS..... | 38 |

HYVÄ VÄLITYSTAPA

Välityslainsäädännössä säädetään, että välitystoiminnassa on noudatettava hyvää välitystapaa. Laissa ei kuitenkaan ole tarkempia määritelmiä, mitä tällä 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. Välitysliikkeen tulee myös aina toimia asianmukaisesti suhteessa kilpailijoihinsa ja toiminnassaan huomioida Kiinteistönvälittäjän eettiset säännökset, jotka on julkaistu 25.11.2009.

Hyvän välitystavan ohjetta sovelletaan, kun välityspalveluja ovat käyttämässä kuluttaja-asemassa olevat tahot.

Ohjetta sovelletaan toimeksiantoihin, kun välitettävänä on kiinteistö tai sen osa, rakennus tai huoneisto, joka ei kuulu toimeksiantajan elinkeinotoimintaan ja toimeksiantajana on luonnollinen henkilö. Ohjetta sovelletaan tilanteissa, joissa toimeksiantajan vastapuoli hankkii kohteen muuta kuin elinkeinotoimintaansa varten.

VÄLITYSLIIKETOIMINNAN HARJOITTAMINEN

1.1 Yleistä välitysliiketoiminnan harjoittamisesta

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

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

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

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

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

1.2 Välitysliiketoiminnan valvonta

Välitysliiketoiminnan harjoittamista ja sen lain mukaisuutta valvoo aluehallintoviranomainen (AVI). Valvontavelvollisuus kuuluu sille aluehallintoviranomaiselle, jonka rekisteriin välitysliike on merkitty. Lisätietoja löytyy osoitteesta www.avi.fi.

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.

1.4 Rahanpesun ja terrorismin rahoittamisen estäminen

KVKL on laatinut rahanpesun ja terrorismin rahoittamisen torjuntaa koskevan yleisohjeen (RAPE) kiinteistönvälitysalamalle. Välitysliikkeen tulee toiminnassaan noudattaa po. yleisohjeen ja rahanpesulain säännöksiä, joiden mukaan välitysliikkeen on tunnettava asiakkaansa (asiakkaan tunnistaminen ja henkilöllisyyden todentaminen) selvitettävä tarvittaessa varojen alkuperä ja liiketoimen tarkoitus sekä tehtävä tarvittaessa rahanpesuilmoitus.

1.5 Salassapitovelvollisuus

Seuraavassa on lueteltu esimerkkejä siitä, mitä välitysliikkeen salassapitovelvollisuuden piiriin katsotaan kuuluvaksi.

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 liittyvät sei-

kat 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; esim. myynnin syytä ei saa kertoa (kuten työttömyys, avioero tms.) eikä toimeksiantajan ammattia, toimeksiantosopimuksen sisältöä tai toimeksiantajan taloudelliseen tilanteeseen liittyviä seikkoja (paitsi tieto myyjän todetusta maksukyvyttömyydestä), ellei toimeksiantaja anna lupaa. Salassa pidettäviä tietoja ovat myös kohteesta tehtyjen ostotarjousten tekijöiden henkilöllisyys sekä kohteen myynnissä oloaika kyseisellä välitysmarkkineilla.

Ostajalta saatujen tietojen osalta sääntö on, että välitysmarkkineilla ei saa kertoa ostajan henkilöön liittyviä tietoja (ammattia tms.) ellei ostaja anna lupaa.

Kolmannelle osapuolelle annettavien tietojen osalta lähtökohtana on, ettei kohteesta tai kaupan osapuolista anneta mitään tietoja kolmannelle. Poikkeuksen tästä lähtökohdasta muodostaa isännöitsijän oikeus saada selvitys toimeksiannon olemassaolosta. Välitysmarkkineilla voi peittää välityspalkkioon ja välityskohteen hintaarvioon liittyvät kohdat esittäessään voimassaolevan toimeksiantosopimuksen todisteena toimeksiannosta; sama koskee sähkölaitosta, vesilaitosta, vesiosuuskunta tms.

Välitysmarkkineilla ei saa esimerkiksi kertoa toiselle välitysmarkkineille niitä tietoja, mitä ei ostajallekaan saa kertoa. Toimeksiantosopimus on toimeksiantajan ja välitysmarkkineiden kahdenvälinen sopimus, josta ei saa antaa kenellekään kopiota, ellei toimeksiantaja anna lupaa.

2. VÄLITYSPALVELUIDEN MARKKINOINTI

2.1 Kuluttajansuojasta

Kuluttajille suunnattua välityspalveluiden markkinointia säännellään kuluttajan-

suojalaissa. Lisäksi sovelletaan asetusta kulutushyödykkeen hinnan ilmoittamisesta markkinoinnissa eli ns. hintamerkintäasetusta.

Kuluttajansuojalain mukaan markkinoinnissa ei saa käyttää hyvän tavan vastaista tai muutoin kuluttajan kannalta sopimattomaa menettelyä. Markkinoinnissa ei myöskään saa antaa totuudenvastaisia tai harhaanjohtavia tietoja. Kiinteistöjen ja vuokrahuoneistojen välityksestä annetun lain (ns. välityslaki) mukaan palvelun on vastattava markkinoinnissa annettuja tietoja (7§).

Lähtökohta on siis se, että markkinoinnissa on kuluttajille annettava välityspalvelusta oikeat ja riittävät tiedot, mikä tarkoittaa ainakin palvelun hinnan ja mahdollisesti sen tarkemman sisällön ilmoittamista.

Lain mukaan kiellettyä on sellaisen satumanvaraisen edun lupaaminen, jonka saaminen edellyttää palvelun ostamista. Siten kiellettyä on esimerkiksi järjestää sellaisia arpajaisia, joihin saavat osallistua vain ne, jotka tekevät välitysmarkkineiden kanssa toimeksiantosopimuksen. Sallittua sen sijaan on sellaisten arpajaisten järjestäminen, johon voi osallistua vapaasti.

Nykyään on mahdollista ns. kylkiäisten antaminen tai tarjoaminen, vaikka itse päätuotteella ja kylkiäisellä ei ole ilmeistä asiallista yhteyttä toisiinsa. Välitysmarkkineilla voi siten esimerkiksi markkinoida välityspalvelua seuraavasti ”Kaikki tammikuussa myyntitoimeksiantosopimuksen kanssamme tehneet saavat kaupan päälle 100 euron arvoisen mikroaaltouunin”.

Markkinointia valvovat kuluttaja-asiamies ja aluehallintovirastot eli AVI:t. Tässä valvontatoimessaan nämä viranomaiset ovat antaneet ohjeita ja erilaisia kannanottoja, jotka välitysmarkkineiden tulee ottaa huomioon markkinoinnissa. Käytännössä ennen kaikkea AVI:t seuraavat aktiivisesti välitysmarkkineiden toimintatapoja ja antavat uusia ohjeistuksia.

Kuluttaja-asiamies on lain perusteella antanut ohjeistuksen mm. välitysliikkeiden harjoittamaan ostajat valmiina -ilmoitteluun.

2.2 ”Ostajat valmiina” -ilmoittelu

Ohjeiden mukaan lähtökohtana ostajat valmiina -markkinoinnissa on, että välitysliikkeellä on oltava markkinoinnin taustana 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

Välitysliikkeen tulee tarjotessaan välityspalvelua ns. itsemyyjille, selkeästi kertoa, että myyjälle ollaan nimenomaan tarjoamassa välityspalvelua ja ilmoittaa tällöin perusasiat tarjottavasta palvelusta, kuten palvelun hinta. Ostajaehdokkaaksi tekeytyminen on selvästi hyvän välitystavan vastaista. Ei ole hyvän välitystavan mukaista soittaa sellaisille itsemyyjille, jotka jo omaan ilmoitukseensa ovat kirjanneet kiellon ”ei välittäjille” tai vastaavan merkinnän. Välitysliike saa tällaisessa tilanteessa kuitenkin olla ilmoittajaan yhteydessä, kun välitysliikkeellä on ostotoimeksiantosopimus ja yhteydenoton tarkoituksena on kysyä tietoja ostajaa varten.

Kuluttajansuojalaki sisältää myös säännökset kotimyynnistä ja etämyynnistä. Nämä säännökset voivat tulla sovellettaviksi myös välityspalvelujen markkinoinnissa.

2.4 Kotimyynti

Lain mukaan kotimyyntiä on kulutushyödykkeen tarjoaminen henkilökohtaisesti tai puhelimitse kuluttajalle kotona tai muuten muualla kuin elinkeinonharjoittajan toimipaikassa. Kotimyyntissä on kuluttajalle annettava erityinen kotimyyntiasiakirja. Kuluttajalla on 14 päivää aikaa perua

tekemänsä sopimus. Kotimyyntiä on kaikki välitysliikkeen toimiston ulkopuolella tapahtuva välityspalveluiden tarjoaminen. Kotimyyntistä on kysymys esimerkiksi silloin, kun välitysliike menee kuluttajan pyynnöstä tekemään tämän kodista vain hinta-arvion ja välitysliikkeen edustaja tarjoaakin käynnin yhteydessä myös välityspalvelua, josta sitten sovitaan asunnon omistajan kanssa. Kotimyyntiasiakirjan antaminen on tällöin sopimuksen sitovuuden edellytyksenä ja sen antamatta jättäminen on myös rangaistavaa. Jo toimeksiantosopimusta tehtäessä onkin syytä huomioida kotimyyntiin liittyvät kysymykset.

Ellei kotimyyntiasiakirjaa ole luovutettu kuluttajalle asianmukaisesti, ei sopimus sido kuluttajaa. Kuluttaja saattaa tällaisessa tilanteessa kuitenkin olla velvollinen maksamaan välitysliikkeelle kohtuullisen korvauksen hyödyistä, jos hän sopimuksen peruuntuessa tai rautetessa saa hyväkseen suorituksen, joka ei ole palautettavissa. Tällainen tilanne voi syntyä esim. silloin, kun välitysliike on saanut ostotarjouksen, jonka myyjä hyväksyy ja sen jälkeen vetoaa toimeksiantosopimuksen sitomattomuuteen ja myy kohteen tarjoajalle. Tällaisessa tilanteessa on mahdollista, että välitysliike huolimatta toimeksiantosopimuksen puuttumisesta, saisi kohtuullisen hyvityksen markkinointikustannuksistaan.

Jos välitysliikkeen edustaja kuitenkin saapuu kuluttajan kotiin tai muuhun paikkaan nimenomaan tämän pyynnöstä tekemään toimeksiantosopimuksen, ei kysymys ole kotimyyntistä.

2.5 Etämyynti

Etämyyntiä on lain mukaan kulutushyödykkeen tarjoaminen ja markkinointi kuluttajille jonkin etäviestimen, kuten tietoverkon, avulla siten, että myös sopimus tehdään osapuolten olematta läsnä yhtä aikaa. Myös etämyyntissä asiakkaalle on annettava vahvistus, jossa on kotimyyntiasiakirjan sisältöä vastaavat tiedot. Myös etämyyntissä kuluttajalla on oikeus pe-

ruuttaa etäsopimus 14 päivän kuluessa vahvistusilmoituksen saamisesta.

2.6 Myyty- ja varattu-merkinnät

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

1) Asunto on myyty

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

2) Välitysliikkeellä on käsirahallinen ostotarjous

Jos välitysliike on ottanut vastaan käsirahallisen ostotarjouksen, ei välitysliike saa ottaa samasta kohteesta muuta tarjousta vastaan. Uusi tarjous voidaan ottaa vastaan vasta sitten, kun käsiraha on palautettu tarjouksen tekijälle tai kun on selvinnyt, että käsiraha jää toimeksiantajalle. Jos välitysliike ei voi ottaa uusia tarjouksia, ei se hyvän välitystavan mukaan saa lähtökohtaisesti markkinoida kyseistä kohdetta esimerkiksi järjestämällä kohteessa esittelyjä.

3) Välitysliikkeellä on vakiokorvausehtoinen ostotarjous

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.

4) Kaupan tekemisestä on sitovasti sovittu

Jos kaupan tekemisestä on sitovasti sovittu esim. siten, että asunto-

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

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

Valiokunta on 24.2.2003 antanut hyvän välitystavan ohjeen, jossa on määritellyt tietyt tilanteet, jolloin myyty-merkinnän käyttö on poikkeuksellisesti sallittu:

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

Asunnon varaaminen on mahdollista vain uudiskohteiden ennakkomarkkinoinnin aikana. Tällöin kohteen ilmoi-

tukseen voidaan varaussopimuksen syntymisen jälkeen merkitä edellä kerrotussa poikkeuksellisessa tilanteessa ”varattu”.

Muissa tilanteissa kohteen varaaminen ei ole mahdollista. Tällaisella varauksella ei ole juridista merkitystä. Tämän vuoksi markkinoinnissakaan ei muulloin saa käyttää ”varattu” merkintää.

2.7 Välityspalvelun hinnan ilmoittaminen

Kuluttajansuojalain perusteella annettu ns. hintamerkintäasetus koskee myös välityspalveluita. Kuluttaja-asiamies on laatinut ohjeet välityspalveluiden hinnan ilmoittamisesta.

Ohjeiden mukaan hinta on ilmoitettava, kun markkinoidaan yksilöityä palvelua. Palvelua pidetään yksilöitynä silloin, kun kuluttaja mieltää markkinoitavan tiettyä palvelua. Välityspalvelu on yksilöity myös silloin, kun välitysliike markkinoi yksinomaan tarjoamaansa välityspalvelua tai antaa tietoja palvelusta. Palvelun hinta on siten ilmoitettava, kun markkinoinnissa esimerkiksi ilmoitetaan ”Hoidamme asunonvaihtosi ammattitaitoisesti ja luotettavasti” tai ”Ota yhteyttä asuntosi myynnissä”.

Jos sen sijaan on kysymys pelkästä kohdeilmoittelusta eli markkinoinnissa esitellään pelkästään välitysliikkeen kautta myytäviä kohteita, ei palvelun hintaa tarvitse ilmoittaa. Myytävien kohteiden hinnat tulee luonnollisesti ilmoittaa.

Imagomarkkinoinnissa palvelun hinnan ilmoittaminen ei sen sijaan ole välttämätöntä. Imagomarkkinoinnilla tarkoitetaan sellaista markkinointia, jossa ei tarjota yksilöityä palvelua, esim. ”Olemme myyneet lukuisia asuntoja tällä alueella” tai ”Olemme toimineet tällä alueella jo yli 20 vuotta”.

Hinnan ilmoittamisessa on puolestaan noudatettava kuluttaja-asiamiehen mainitussa ohjeessa ilmaisemia periaatteita.

Palvelun hinta on ilmoitettava kaikessa markkinoinnissa, kuten lehti-ilmoituksissa, suoramarkkinoinnissa, tv-mainonnassa ja Internetissä tapahtuvassa markkinoinnissa.

Hinta on ilmoitettava selkeästi, yksiselitteisesti ja helposti havaittavasti. Ilmoitetun kokonaishinnan tulee sisältää myös arvonlisäveron osuus. Ilmoituksesta on käytävä ilmi myös, mistä summasta välityspalkkio peritään (kauppahinnasta tai velattomasta kauppahinnasta¹).

Arvonlisäverollinen hinta voidaan siis ilmoittaa esimerkiksi seuraavasti:

”Välityspalkkio 4,92 % velattomasta kauppahinnasta”

Kaikki palkkioperusteet tulee myös mainita eli jos prosenttiperusteiseen palkkioon liittyy minimipalkkio, tulee molemmat perusteet ilmoittaa kuten:

”Välityspalkkio 4,92 % velattomasta kauppahinnasta, vähimmäispalkkio 3.000 euroa”

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

”Välityspalkkio 4,92 % velattomasta kauppahinnasta + asiakirjakulut, enintään 500 euroa”

Palvelua voidaan markkinoida ilmaisena vain, jos palkkiota tai kuluja ei lainkaan peritä markkinoinnin kohteelta. Toisaalta, jos esimerkiksi markkinoidaan ”Ilmaista hinta-arviota”, on tällaisen arvion pyytäjälle selkeästi ilmoitettava, että kysymys on pelkästään myyntiä varten pyydettävästä hinta-arviosta, eikä varsinaisesta kirjallisesta arviolausunnosta.

¹ Katso tarkemmin luvusta 4.3.2, mitä eri hintatermeillä tarkoitetaan

2.8 Alkaen hinnat

Välityspalvelun hinnan ilmoittaminen pelkäästään siten, että käytetään sanaa alkaen esim. ”Välityspalkkiot alkaen x,xx %”, ei ole sallittua. Sen sijaan välityspalvelun hinta voidaan ilmoittaa esimerkiksi siten, että ”Välityspalkkio asunto-osakkeet x,xx %, kiinteistöt y,yy %, minimi z euroa tai sopimuksen mukaan”, jolloin välityspalkkion määrästä voidaan sopia vapaasti.

3. TOIMEKSIANTOSOPIMUS

3.1 Toimeksiantosopimuksen muoto

Välityslain 5 §:n mukaan toimeksiantosopimus on laadittava kirjallisesti tai sähköisesti siten, ettei sopimusehtoja voida yksipuolisesti muuttaa.

Välityslakiin on kirjattu vain sopimuksen sisällytettävät välttämättömät sopimusehdot. Välitysalalla on yleisesti käytössä kuluttaja-asiamiehen tarkastamat ja hyväksymät toimeksiantosopimuslomakkeet. Sopimus koostuu erillisestä sopimusosasta ja selostusliitteestä. Hyvän välitystapa edellyttää näiden tai sisällöltään vastaavien sopimuslohjien käyttämistä.

Käytännössä sopimus tehdään valmiille lomakkeelle, joista toisen osan on jäätävä toimeksiantajalle ja toisen välitysliikkeelle. Sopimusosan allekirjoittavat välitysliikkeen edustaja toimeksisaajana ja asunnon myyjä tai ostaja toimeksiantajana.

Lain mukaan on mahdollista tehdä sähköinen toimeksiantosopimus sähköisestä kaupankäynnistä annetun direktiivin mukaisesti siten, että tietoja ei voida yksipuolisesti muuntaa ja että ne säilyvät toimeksiantajan saatavilla. Jos sopimus tehdään sähköisesti, toimeksiantajalla tulee olla mahdollisuus esimerkiksi tulostaa sopimusehdot tai tallentaa ne tietokoneensa muistiin.

Käytännössä sähköinen sopiminen edellyttää kuitenkin sitä, että välitysliikkeillä ja heidän palveluitaan käyttävillä kuluttajilla

on tarvittavat sähköisen allekirjoituksen käyttämisen mahdollistavat välineet käytössään. Tältä osin tullaan antamaan tarkemmat ohjeet, kun välitysliikkeillä on yleisesti valmiudet sähköisen toimeksiantosopimuksen tekemiseen.

Kuten edellä todettiin, on toimeksiantosopimus tehtävä kirjallisesti tai sähköisesti. Välitysliike ei voi mahdollisessa kuluttaja-asiakkaan 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. Tällaisia 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 mm. perustiedot välitettävästä asunnosta ja myyjistä. Siinä sovitaan myös sopimuksen kestosta, välitysliikkeen oikeudesta palkkioon eri tilanteissa sekä välitysliikkeen oikeudesta vastaanottaa käsiraha. Lisäksi toimeksiantosopimuksessa voidaan muut sopimusehdot kohdassa tai erillisellä liitteellä sopia markkinointitavoista (lehdet, markkinointiportaalit, tv, radio).

Välitysliikkeen edustajan tulee käydä sopimus huolellisesti toimeksiantajan kanssa läpi ja pyrkiä siten 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. Toimeksiantosopimus voi olla voimassa joko tietyn ennalta sovitun määräajan esim. neljä kuukautta tai vaihtoehtoisesti se voi olla voimassa toistaiseksi irtisanomista edellyttävänä ilman sovittua päättymispäivää. Irtisanomista edellyttävä sopimus voi olla siis esimerkiksi voimassa kuukauden kerrallaan, ellei toimeksiantaja irtisano sitä kymmentä päivää ennen sopimuksen päättymistä. Sopimus voi kuitenkin olla voimassa irtisanomista edellyttävänä vain enintään neljä kuukautta.

Välitysliikkeen tulee kirjallisesti ilmoittaa vastaanottaneensa irtisanomisilmoituksen ja samalla ilmoittaa käsityksensä sopimuksen päättymisajankohdasta ja mahdollisista vaatimuksista. Välitysliikkeen on aina vastattava kirjallisesti myös toimeksiantajan suullisesti tekemään irtisanomisilmoitukseen. Edellä mainittu ilmoitusvelvollisuus koskee soveltuvin osin myös toimeksiantosopimuksen purkamista.

Edellä mainitun neljän kuukauden määräajan kuluttua sopimusta voidaan jatkaa. Sopimisen on kuitenkin tapahduttava samassa muodossa kuin sopiminen alun perinkin tapahtui eli kirjallisesti ja kummankin osapuolen tulee allekirjoittaa sopimus. Varsinaista uutta sopimusta ei kuitenkaan ole pakko tehdä, vaan aikanaan solmittua sopimusta voidaan jatkaa sopimalla siitä alkuperäiseen toimeksiantosopimusasiakirjaan tehdyllä merkinnällä tai erillisellä liitteellä. Sopimuksen jatkaminen on mahdollista aikaisintaan silloin, kun sopimusta on jäljellä yksi kuukausi. Pelkkä puhelimitse tai sähköpostitse sovittu sopimuksen jatkaminen ei täytä lain vaatimuksia.

3.4 Toimeksiantosopimuksen irtisanominen

Lain mukaan toimeksiantajalla on tietyissä tilanteissa oikeus irtisanoa voimassa oleva sopimus kesken sopimuskauden riippumatta siitä, mitä sopimuksessa on irtisanomisesta sovittu. Laissa ja sopimuksessakin mainitut syyt ovat odottamattomia lähinnä työ- tai perhe-elämään liittyviä olennaisia olosuhteiden muutoksia.

Tällaisia ovat mm. toimeksiantajan sairaus, toimeksiantajan lähiomaisen tai tähän verrattavan läheisen henkilön sairaus 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 toisella 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-, asiakirjojen hankkimis- ja esittelykustannuksista. Varsinaiseen välityspalkkioon ei kuitenkaan ole oikeutta. Tätä poikkeuksellista irtisanomisoikeutta ei toimeksiantajalla kuitenkaan ole enää sen jälkeen, kun hän on hyväksynyt välitettävästä kohteesta tehdyn ostotarjouksen.

Jos toimeksiantaja irtisanoo tai purkaa toimeksiantosopimuksen ilman, että hänellä on edellä kerrottuja laissa määriteltyjä erityisiä perusteita, on kyseessä sopimusrikkomus. Tästä sopimusrikkomuksesta seuraa vahingonkorvausvelvollisuus.

3.5 Toimeksiantosopimuksen purkaminen ja palkkion alentaminen

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 on oikeus virheen johdosta vaatia välityspalkkion ja mahdollisesti sovitun kustannusten korvauksen alentamista, jos virheestä on aiheutunut toimeksiantajalle haittaa. Jos haitta on olennainen, välitysliikkeellä ei ole oikeutta palkkioon tai korvaukseen. Haitalla tarkoitetaan muutakin kuin taloudellista vahinkoa aiheuttanutta seuraamusta.

3.6 Välitysliikkeen oikeus irtisanoa tai purkaa toimeksiantosopimus

Välitysliikkeellä ei ole oikeutta irtisanoa toimeksiantosopimusta ellei siitä ole sovitettu. 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 välitys-

tehtävän suorittaminen tulee sopimusosapuolista riippumattomista ulkopuolisista syistä mahdottomaksi.

3.7 Välityspalkkio

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

Välityspalkkion maksaa aina toimeksiantaja.

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

3.8 Jälkipalkkio

Poikkeuksena voimassaolevan toimeksiantosopimuksen vaatimuksesta on välitysliikkeen oikeus ns. jälkipalkkioon. Toimeksiantosopimus voi sisältää ehdon välitysliikkeen jälkipalkkio-oikeudesta tilanteessa, jossa kauppasopimus tehdään kuuden kuukauden kuluessa toimeksiantosopimuksen päättymisestä, jos välitysliikkeen toimenpiteet ovat toimeksiantosopimuksen voimassaolon aikana olennaisesti vaikuttaneet sopimuksen syntymiseen. Toimenpiteiden on pitänyt tapahtua toimeksiantosopimuksen voimassaoloaikana. Jos välitysliike on antanut asunnosta esitteen, näyttänyt sitä ja käynyt ostoneuvotteluja asiakkaan kanssa, kysymys on yleensä olennaisesta vaikutamisesta kaupan syntymiseen. Pelkäämään esittelyssä käynti tai kohdetta koske-

vien 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. Välitysliikkeen on tällöin jaettava maksettu palkkio suoritustensa mukaisessa suhteessa.

Suoritusten suhdetta arvioitaessa on otettava huomioon ainakin välitysliikkeiden esittelyyn, esitteen laatimiseen, ostoneuvotteluihin, tarjousten vastaanottamiseen ja hyväksyttämiseen käyttämä työmäärä sekä lopulliseen kauppaan johtaneet välittömät toimenpiteet kauppakirjan laatimiseen ja kaupantekoon liittyvine toimineen. Lisäksi on tapauskohtaisesti otettava huomioon välitysliikkeen esimerkiksi ilmoituskulujen muodossa toimeksiannon hoitamiseen sijoittamat kustannukset.

Palkkion jakamisen perusteita ei ole lainsäädännössä tarkemmin määritelty. Laki ja lausuntovaliokunnan vakiintuneen lausuntokäytännön mukaan jakoa harkittaessa voidaan ottaa huomioon kaikki asiasta saatava selvitys tarkastellen sekä toimeksiantosuhteen hoitamista kokonaisuudessaan että kyseisen ostajaehdokkaan osalta tehtyjä suorituksia.

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

Mikäli on näytettävissä, että jälkimmäisen välitysliikkeen kanssa tehty toimeksiantosopimus ei vastaa tosiasioita, vaan sopimuksen tarkoituksena on ollut välttää tai pienentää ensimmäiselle välitysliikkeelle maksettavaa palkkiota, myyjä on lähtökohtaisesti velvollinen korvaamaan en-

simmäiselle välitysliikkeelle saamatta jäävän osan sen kanssa alun perin sovitusta palkkiosta.

3.9 Välityspalkkio ja omaan lukuun tehdyt kaupat

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

Välitysliikkeen palveluksessa oleviin ei rinnasteta heidän lähisukulaisiaan. Sukulaisuus voi kuitenkin olla sellainen välitysliikkeen valvottavana oleva erityinen etu, josta välittäjän on ilmoitettava toimeksiantajalle (ks. luku 7.3).

3.10 Toimeksiantosopimuksen todellisuus

Toimeksiantosopimuksen on oltava todellinen, jotta toimeksiantaja olisi velvollinen maksamaan välityspalkkion. Toimeksianto ei 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 esiteltävänä kohteen näkemisen ehtona on myyntitoimeksiantosopimuksen tekeminen kohteesta kiinnostuneen omasta asunnosta.

4. VÄLITYSTEHTÄVÄN HOITAMINEN

4.1 Huolellisuusvelvollisuus

Välityslain 7 §:n mukaan välitysliikkeen on suoritettava välitystehtävä ammattitaitoisesti, huolellisesti ja hyvää välitystapaa

noudattaen sekä ottaen huomioon toimeksiantajan ja myös tämän vastapuolen edut. Välitysliikkeen suorituksen tulee myös vastata siitä markkinoinnissa annettuja tietoja.

Vaikka toimeksiantaja onkin välitysliikkeen päämies, välitysliikkeen tulee valvoa molempien osapuolten etua. Tämän vuoksi välitysliikkeen on esimerkiksi annettava kohdetta koskevat tiedot objektiivisesti, myös toimeksiantajan kannalta epäedullisista seikoista.

Välitysliikkeen on ryhdyttävä suorittamaan välitystehtävää välittömästi sopimuksen allekirjoittamisen jälkeen, ellei toimeksiantajan kanssa nimenomaan sovita toisin. Välitysliikkeellä on siis toimimisvelvollisuus. Toimeksiantajan etu voi kuitenkin joskus vaatia, että välitystehtävän suorittaminen aloitetaan myöhemmin. Tästä on kuitenkin sovittava toimeksiantajan kanssa erikseen.

4.2 Asiakkaan tunnistaminen

Välitysliikkeen on aina ennen tunnistettava asiakkaansa todentamalla hänen henkilöllisyytensä hyväksytystä henkilöllisyystodistuksesta [ajokortti, poliisiviranomaisen antama henkilökortti (ennen 1.3.1999 myönnettyjen henkilökorttien voimassaolo on päättynyt 31.12.2002), passi, kuvallinen Kela-kortti, muukalaispassi tai pakolaisen matkustusasiakirja]. Myös toimeksiantajan puolesta toimiva henkilö on tunnistettava. Välitysliikkeen tulee lisäksi säilyttää tunnistamistiedot luotettavasti. Välitysliikkeen asiakkaana pidetään toimeksiantajan lisäksi toimeksiantajan vastapuolta.

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

Asiakkaan tunnistamisvelvollisuus sisältyy rahanpesun ja terrorismin rahoittamisen estämisestä ja selvittämisestä annettuun lakiin (myöhemmin rahanpesulaki). (Katso

tarkemmin KVKL:n laatima rahanpesun ja terrorismin rahoittamisen estämisen yleisohje.)

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 kohdetta koskevassa kuntoa koskevassa selvityksessä todetaan rakennusteknisiä ongelmia tai riskejä, on riittävää, että välitysliike tuo asian esille ja kehottaa toimeksiantajaa kääntymään niiltä osin asiantuntijan puoleen.

4.3.2 Hinta-arvio

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

(esim. sähköpostitse) asiasta toimeksiantajalle.

Hinnoista käytetään seuraavia termejä:

- *myyntihinnalla* tarkoitetaan kohteen hintapyyntöä, joka sisältää rahassa maksettavan kauppahinnan, mutta ei mahdollista kohteeseen kohdistuvaa lainaosuutta
- *velattomalla hinnalla* 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 kokonaiskauppahintaa, joka sisältää sekä rahassa maksettavan kauppahinnan että kohteeseen mahdollisesti kohdistuvan lainaosuuden

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 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 asun-

non, jota hän tai hänen perheensä on omistusaikanaan käyttänyt yhtäjaksoisesti vähintään kahden vuoden ajan asuntonaan, ei sen myynnistä saatu voitto ole veronalaista tuloa.

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

- toimeksiantajana on kuolinpesä
- leski omistaa kohteen yksin
- vainaja on omistanut kohteen yksin
- puoliset ovat omistaneet kohteen yhdessä
- milloin myyjän omistusaika on alkanut ja milloin se on päättynyt
- milloin 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 erityisasantuntija, 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 kehotettu kääntymään verottajan puoleen.

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. kusteusmittaus tai kuntotarkastus ennen myynnin aloittamista. Kohteen kuntoon liittyvissä selvityksissä toimeksiantajana

on pääsääntöisesti syytä olla myyjä tai ostaja taikka molemmat yhdessä. Mikäli välitysliike on toimeksiantajana, on sen muistettava, että välitysliike on sopimussuhteen perusteella vastuussa kuntotarkastajan toiminnasta kaupan osapuoliin nähden. Kohteen kuntoon liittyvistä selvityksistä tarkemmin myöhemmin luvussa 5.5.4.

4.3.6 *Stailaus*

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

Asunnon laajamittaiseen stailaukseen voi liittyä piirteitä, jotka tekevät toiminnasta hyvän välitystavan vastaista. Ehdottomasti kiellettyä voidaan pitää asunnon stailaamista siinä tarkoituksessa, että välitettävän kohteen virheitä saataisiin piiloteltua tai vähäteltyä.

Välitysliike voi kuitenkin kertoa toimeksiantajalle stailauksen mahdollisuudesta ja yrityksistä, jotka tätä palvelua tarjoavat.

4.4 Oikea myyjä ja toimeksiantaja

Välitysliikkeen on ennen kohteen markkinoinnin aloittamista selvitettävä toimeksiantajan oikeus myydä kohde. Välitysliikkeen tulee samassa yhteydessä hankkia tarvittavat tiedot selonottovelvollisuutensa perusteella kaupan kohteesta ja myyjistä. Toimeksiantosopimuksessa on lukuisia kysymyksiä, jotka tähtäävät kohteen oikean omistajan selvittämiseen.

Kaikkien omistajien/myyjien on allekirjoitettava toimeksiantosopimus joko itse tai valtuuttamansa henkilön välityksin. Valtuutusta käytettäessä on välitysliikkeen

aina saatava asianmukainen, kirjallinen, yksilöity valtakirja.

4.4.1 *Puolison suostumus*

Mikäli kaupan kohteena on puolisoitten yhteisenä kotina käytetty tai pääasiallisesti yhteisenä kotina käytettäväksi tarkoitettu kohde, tarvitaan kauppaan myös eioimistavan puolison suostumus. Puolison suostumuksen tarve ei kuitenkaan ole kaikissa tapauksissa täysin yksiselitteinen, minkä johdosta välitysliikkeen tulee kiinteistön kaupassa ja vuokraoikeuden kaupassa rakennuksineen tarkistaa aomäärästä puolisolta, edellytetäänkö eioimistavan puolison suostumusta kyseisessä tapauksessa. Mikäli yksiselitteistä vastausta ei saada todisteellisesti, puolison suostumus tulee hankkia.

Puolison suostumus on syytä ottaa jo toimeksiantosopimukseen. Suostumus on kuitenkin hankittava myös lopulliseen kaupantekoon. 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. Jos suostumus annetaan kiinteistön kauppakirjassa, todistajaksi riittää kaupanvahvistaja yksin.

Mikäli avioero on tullut vireille ennen 1.1.1988, puoliso voi myydä aviooikeuden alaisen asunto-osakkeen ilman suostumuksia. Sen sijaan kaikkiin aviooikeuden alaisiin kiinteistön kauppoihin tarvitaan puolison suostumus.

Mikäli avioero on tullut vireille 1.1.1988 tai sen jälkeen, puolisoitten yhteisenä kotina käytetyn asunto-osakkeen ja kiinteän omaisuuden myyntiin tarvitaan toisen puolison suostumus. Suostumus tarvitaan kunnes ositus on lainvoimaisesti toimitettu riippumatta siitä, onko omaisuus aviooikeuden alaista tai siitä vapaata.

Avopuolisoihin rinnastetaan myös rekisteröidyssä parisuhteessa olevat.

Avopuolison suostumusta ei tarvita riippumatta siitä, sovelletaanko puolisoihin lakia avopuolisoiden yhteistalouden purkamisesta.

4.4.2 Kuolinpesä myyjänä

Jos myyjänä on jakamaton kuolinpesä, on perittävästä hankittava perukirja ja katkeamaton sukuselvitys 15 ikävuodesta kuolinhetken asti (myös kuolleet osakkaat) sekä perillisistä virkatodistukset. Jos kuolinpesän osakas on kuollut, tulee myös kuolleesta osakkaasta hankkia perukirja ja sukuselvitys.

Maistraatin vahvistamaa perukirjan osaksluetteloä pidetään riittävänä selvityksenä pesän osakkaista, kun haetaan viranomaiselta oikeuden kirjaamista. Jos rekisterimerkinnällä vahvistettu perukirja on hankittu, eivät sukuselvitys ja virkatodistukset ole tarpeellisia.

Kuolinpesän ollessa toimeksiantajana voi lisäksi olla tarpeen saada laajemminkin asiaa selvittäviä asiakirjoja, kuten testamentti ja avioehtosopimus sekä mahdollinen osituskirja. Testamentin ja osituskirjan lainvoimaisuus tulee tarkistaa käräjäoikeudesta.

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

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

4.4.3 Edunvalvonta

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

4.4.4 Edunvalvontavaltuus

Välitysliikkeen on selvitettävä maistraatin vahvistaman edunvalvontavaltuutuksen olemassaolo siinä tapauksessa, että välitysliikkeelle esitetään edunvalvontavaltakirja. Edunvalvontavaltuutuksen avulla henkilö voi järjestää asioidensa hoidon sen varalta, että hän tulee myöhemmin esimerkiksi sairauden takia kykenemättömäksi huolehtimaan asioistaan.

4.4.5 Myyjän mahdollinen oikeustoimikelvottomuus

Vaikka henkilö ei ole edunvalvonnassa, hän saattaa kuitenkin olla tosiasiallisesti oikeustoimikelvoton esimerkiksi dementian taikka humalatilän vuoksi. Jos välitysliikkeellä on aihetta epäillä toimeksiantajan oikeustoimikelpoisuutta, välitysliikkeen on soveliaalla ja riittävällä tavalla selvitettävä oikeustoimikelpoisuuden olemassaolo.

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 yhdistysrekisterinote ja yhdistyksen säännöt. Näistä asiakirjoista tarkistetaan lähinnä nimenkirjoitusoikeudet ja mahdolliset päätöksentekotavat.

4.5 Kohteen avainten säilytys

Välitysliikkeen on säilytettävä myytävän kohteen avaimia huolellisesti siten, etteivät ne joudu ulkopuolisten käsiin. Välitysliikkeen tulee kiinnittää huomiota myös

siihen, mitä välityслиikkeen voimassaolevan vastuuvakuutuksen ehdoissa on avainten säilyttämisestä todettu.

5. KOHTEEN SELVITTÄMINEN / VÄLITYSLIIKKEEN SELONOTTO- VELVOLLISUUS

5.1 Yleistä selonottovelvollisuudesta

Välityслиikkeen selonottovelvollisuudesta säädetään välityslaissa. Välityслиikkeen selonottovelvollisuudesta voidaan puhua kahdessa eri merkityksessä, yleisenä selonottovelvollisuutena ja erityisenä selonottovelvollisuutena.

Yleiseen selonottovelvollisuuteen kuuluu se, että välityслиikkeen on aina selvitettävä ja hankittava tietyt vähimmäistiedot kohteesta. Nämä tiedot käyvät ilmi lähinnä välityslaista, asuntomarkkinointiasetuksesta ja hyvästä välitystavasta. Näistä seikoista puhutaan enemmän jäljempänä.

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

5.2 Selonottovelvollisuus käytännössä

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

5.3 Toimeksiantajan haastattelu -selostusliite

Toimeksiantosopimuksen sisällölle ei laissa aseteta kovin laajoja vaatimuksia. Toimeksiantosopimuksessa tai sen liitteenä pitää kuitenkin hyvän välitystavaman mukaan olla toimeksiantajan antama sel-

vitys kohteen ominaisuuksista. Tämä selvitys on yleensä joko itse sopimuslomakkeessa tai sen osana olevassa liitteessä ns. selostusliitteessä. Selostusliite on osa toimeksiantosopimusta. Toimeksiantaja allekirjoittaa toimeksiantosopimuksen ja selostusliitteen ja samalla siis vahvistaa antaneensa kyseiset tiedot. Selostusliitteen huolellinen täyttäminen toimeksiantajan kanssa on ensimmäinen osa välityслиikkeen selonottovelvollisuuden täyttämistä.

Selostusliitteen tulee sisältää vain toimeksiantajan antamat kaupan kohdetta koskevat tiedot. Selostusliite on täytettävä huolellisesti ja kaikkiin 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 allekirjoituksellaan vahvistaa ne.

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

Välityслиikkeen tulee erityisesti kiinnittää toimeksiantajan huomiota siihen, että hänen tulee kertoa kaikki tiedossaan olevat kaupan kohteessa tapahtuneet kosteus- tai muut vauriot siinäkin tapauksessa, että ne on korjattu. Tällaisten vaurioiden osalta välityслиikkeen tulee myös mahdollisuuksien mukaan selvittää, onko asuntoyhtiölle ilmoitettu kosteus- tai muista vaurioista ja korjauksista ja kuka on suorittanut korjaukset.

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

5.4 Katselmu

Välitysliikkeen on aina tutustuttava myytävään kohteeseen eli suoritettava katselmu.

Asunto-osakkeiden osalta tämä tarkoittaa huoneiston kaikkiin tiloihin tutustumista. Välitysliikkeen on tutustuttava myös osakkaan välittömässä hallinnassa oleviin tiloihin, esim. 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 selvitettävissä viranomaisten toimesta tehtävällä rajankäynnillä ja siitä aiheutuvien kustannusten jaosta on sovittava erikseen.

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

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

5.5 Asiakirjojen ja selvitysten hankkiminen

Lainsäädäntö ei määrittele, mitä asiakirjoja välitysliikkeen on selonottovelvollisuutensa perusteella hankittava. Asuntomarkkinointiasetus määrittää esittelytilanteessa tarvittavat asiakirjat ja välityslaki kertoo, mitä asiakirjoja ostajalle on ostoneuvotteluvaiheessa asuntomarkkinointiasetuksessa lueteltujen asiakirjojen li-

säksi esitettävä. Näiden säännösten ja hyvän välitystavan perusteella on muotoutunut käytäntö jonka mukaan välitysliikkeen on hankittava jäljempänä luetellut asiakirjat. Hankittuihin asiakirjoihin on tutustuttava siinä määrin, että tarvittavat tiedot saadaan selville. Ellei jotakin asiakirjaa saada tai se saadaan puutteellisena, tulee tästä kertoa toimeksiantajalle ja myös 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 selvittäminen). Isännöitsijäntodistus hankitaan myös sen takia, että siitä selviää lähes kaikki keskeiset ostajaehdokkaille asuntojen markkinoinnissa kerrottavat tiedot ja myös asunto-osakkeita rasittava osuus yhtiön lainoista sekä mahdolliset maksamattomat yhtiövastikkeet tai käyttömaksut.

Välitysliikkeen on hankittava aina toimeksiantosopimuksen tekemisen jälkeen uusi/tuore isännöitsijäntodistus. Isännöitsijäntodistus saa olla toimeksiantoa suoritettaessa enintään 3 kuukautta vanha. Välitysliikkeen on kuitenkin aina pyrittävä hankkimaan kaupantekopäivälle uusi isännöitsijäntodistus tai muuten tarkistettava luotettavasti isännöitsijäntodistuksessa olevien tietojen ajantasaisuus.

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

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

5.5.1.2 Energiatodistus

Välitysliike saa energiatodistuksen isännöitsijäntodistuksen liitteenä. Jos taloyhtiöstä vaaditaan lain mukaan energiatodistus, mutta välitysliike ei sitä saa, on välitysliikkeen kerrottava asian merkityksestä kaupan osapuolille.

5.5.1.3 Yhtiöjärjestys

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

5.5.1.4 Viimeinen tilinpäätös (tuloslaskelma, tase ja toimintakertomus)

Välitysliikkeen tulee tutustua tilinpäätösasiakirjoihin ja verrata niistä ilmeneviä tietoja toimeksiantajalta saatuihin tietoihin sekä isännöitsijäntodistuksesta ja sen liitteistä ilmeneviin tietoihin. Jos toimeksiantosopimuksen tekemisen jälkeen

vahvistetaan uusi tilinpäätös, välitysliikkeen on hankittava se.

5.5.1.5 Talousarvio

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

5.5.1.6 Pohjapiirros

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

5.5.1.7 PTS tai vastaava kuntoa koskeva selvitys

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

5.5.1.8 Muut sopimukset

Välitysliikkeen on selvitettävä toimeksiantajalta muut yhtiössä mahdollisesti laaditut osakassopimukset tai osakkaiden suostumuksin omaksutut käytännöt, joiden johdosta menetellään joltain osin yhtiöjärjestyksestä poikkeavasti. Välitysliikkeen tulee kiinnittää kaupan osapuolten huomiota myös siihen, että yhtiökokous on voinut tehdä muitakin yhtiöjärjestyksestä tai asunto-osakeyhtiölaista poikkeavia päätöksiä. Välitysliikkeen on kiinni-

tettava kaupan osapuolten huomiota tällaisista muista sopimuksista ja käytännöistä mahdollisesti aiheutuviin ongelmiin.

5.5.1.9 Kaavoitustiedot

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

5.5.1.10 Selvitys osakkeiden mahdollisesta panttauksesta

Toimeksiantosopimuksessa kysytään osakekirjan panttauksesta. Jos osakekirja on pantattuna luottojen vakuudeksi, tulee välitysliikkeen selvittää panttivastuiden määrä. Välitysliikkeen on varmistettava myös, millä ehdoilla osakekirja on vapautettavissa panttivastuusta.

Jos osakekirja ei ole pantattu, välitysliikkeen tulee varmistautua siitä, että osakekirja on toimeksiantajan hallussa ja että hän on kaupanteossa oikeutettu siirtämään osakekirjan.

5.5.1.11 Huoneenvuokrasopimus

Jos huoneisto on vuokrattu, tulee välitysliikkeen pyytää vuokrasopimus ja antaa ostajalle tieto sen sisällöstä sekä selvittää vuokravakuuden sijainti. Välitysliikkeen on selvitettävä myös, onko vuokralainen irtisanottu vuokratusta huoneistosta huoneenvuokralain edellyttämällä tavalla ja milloin vuokrasopimus päättyy. Välitysliikkeen on syytä muistaa, että tehdystä irti-

sanomisesta huolimatta, on mahdollista, että huoneisto ei vapaudu irtisanomisajan päättyessä.

5.5.1.12 Uudiskohde

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

5.5.1.13 Muut selvitykset

5.5.1.13.1 Pinta-alan selvittäminen

Asuntomarkkinointiasetuksen mukaan välitysliikkeen on markkinoinnissaan ilmoitettava asunnon pinta-ala eriteltyinä asuintiloihin ja muihin tiloihin. Tämän vuoksi välitysliikkeen tulee pyrkiä selvittämään asuintilojen ja muiden tilojen pinta-ala. Asetuksen mukaisia ”asuintilojen” ja ”muiden tilojen” käsitteitä ei ole määritelty lainsäädännössä eikä standardein.

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 (KH-ohjekortti XO-00085). Tämä vastaa asuintilojen pinta-alaa ainakin perinteisissä kerrostalohuoneistoissa. Rivitaloissa ja vastaavissa on syytä tarkistaa, mitä tiloja yhtiöjärjestyksen mukaiseen pinta-alaan on otettu mukaan.

Asuintilojen pinta-alaan voidaan lukea sellaiset tilat, jotka ovat lämmitettyjä ja palvelevat asumiskäyttöä. Asunnon pesutilat ovat asuintiloja. Sen sijaan varastohuoneet ja tekniset tilat eivät ole asuintiloja vaan erikseen ilmoitettavia ”muuta tiloja”. Asuinhuoneiston ”muina tiloina” pidetään yleensä sellaisia tiloja, jotka asuinrakennuksen pääasiallisesta käyttötarkoituksesta poikkeavina eivät sisälly raken-

nuksen kerrosalaan. Asunnon sauna ja pesutilat voidaan markkinoinnissa sisällyttää asuintiloihin vaikka ne eivät kuuluisi-kaan kerrosalaan.

Ennen 1.1.1992 perustetussa asunto-osaakeyhtiössä yhtiöjärjestyksessä ilmoitetut pinta-alat eivät kuitenkaan välttämättä vastaa SFS 5139 standardin huoneistoalaa. Mikäli välitysliike epäilee asuintilojen pinta-alaa, tulee toimeksiantajalle jo toimeksiantoa tehtäessä suositella, että kohteessa suoritetaan pinta-alan tarkistusmitaus.

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

"Asuintilat 90 m², joihin on luettu 3 asuinhuonetta, keittiö, sauna ja kylpyhuone. Muut tilat 35 m², joihin on luettu alakerrassa askarteluhuone ja takka- huone sekä yläkerrassa 2 huonetta."

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

"Huoneiston pinta-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 ja rakentamisaikaisten mittaus- tapojen ja standardien mukaan lasket- tavasta pinta-alasta. Huoneiston todellinen pinta-ala voi siis olla yhtiöjärjes- tyksessä, isännöitsijäntodistuksessa ja esitteessä mainittua pienempi tai suu- rempi."

5.5.1.13.2 Tehdyt muutostyöt

Mikäli toimeksiantoa hoidettaessa on ilmennyt, että kohteessa on tehty rakentei- siin mahdollisesti vaikuttaneita korjaus- tai muutostöitä, eikä siitä saada asiakirjasel- vitystä (esim. urakkasopimus tms.), väli-

tysliikkeellä on velvollisuus kertoa asiasta ja sen merkityksestä kaupan osapuolille.

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

Mikäli välitysliike ei yrityksistään huolimatta saa em. selvityksiä, asiasta ja sen merkityksestä on kerrottava sekä toimek- siantajalle että ostajalle. Mikäli asianmu- kaiset luvat muutostöille on saatu, välitys- liikkeen on kuitenkin kerrottava ostajalle, ettei yhtiö siitä huolimatta välttämättä vas- taa osakkaan muutosten kunnossapidos- ta tai ennallistamisesta.

5.5.1.13.3 Pienet asunto-osaakeyhtiöt

Pienellä asunto-osaakeyhtiöllä tarkoitetaan tässä yhteydessä asunto-osaakeyhtiötä (tai keskinäistä kiinteistöosaakeyhtiötä), jossa on enintään neljä huoneistoa. Pienissä asunto-osaakeyhtiöissä välitysliikkeen tu- lee hankkia edellä mainittujen asiakirjojen lisäksi yhtiön omistamasta kiinteistöstä lainhuutotodistus, rasiustodistus ja kiin- teistörekisteriote sekä selvitettävä, kenen hallussa panttikirjat ovat.

Välitysliikkeen on kiinnitettävä huomiota pienten asunto-osaakeyhtiöiden osalta yh- tiön omistusjärjestelyihin. Jos yhtiö ei omista maapohjaa, niin yhtiöllä tulee olla riittävän pitkä vuokraoikeus maahan ja se tulee olla kirjattu kiinteistöön parhaalle etusijalle.

Jos yhtiön rakennuksessa on tehty muu- tostöitä, välitysliikkeen tulee selvittää nii- den luvanvaraisuus (onko tarvittavat luvat haettu ja saatu, onko muutokset hyväk- sytty lopputarkastuksessa).

Myös yhtiön taloudellinen tilanne on selvi- tettävä. Jos tilinpäätösasiakirjoja ei ole saatavissa, välitysliikkeen tulee kehottaa

toimeksiantajaa hoitamaan asia kuntoon sekä kertoa hoitamatta jättämisestä aiheutuvista riskeistä.

Välitysliikkeen on myös kiinnitettävä erityistä huomiota siihen, onko hallinta-alueet määritelty yhtiöjärjestyksessä ja mitä kunnossapitovastuun jakautumisesta on yhtiöjärjestyksessä määrätty.

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

Lainhuutotodistus saa hyvän välitystavan mukaan toimeksiantoa suoritettaessa olla enintään 3 kuukautta vanha. Välitysliikkeen tulee lisäksi hankkia uusi lainhuutotodistus kaupantekopäivälle. Mikäli toimeksiantajan omistusoikeus ei ilmene lainhuutotodistuksesta, välitysliikkeen tulee hankkia selvitys myyjän omistusoikeudesta.

5.5.2.2 Kiinteistörekisterinote

Kiinteistörekisterinote saa hyvän välitystavan mukaan olla toimeksiantoa suoritettaessa enintään 3 kuukautta vanha. Välitysliikkeen tulee lisäksi hankkia uusi kiinteistörekisterinote 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 kiinteistörekisterinotteesta ilmeneviin tietoihin. Kiinteistörekisterinotteesta ei kuitenkaan välttämättä ilmene kaikki kiinteis-

töön kohdistuvat rasitteet. Jos toimeksiantajalta saatujen tietojen perusteella tällaista ilmenee, tulee välitysliikkeen hankkia myös niistä selvitys. Ellei välitysliike saa selvitystä, tulee asian merkityksestä kertoa ostajalle.

Välitysliikkeen tulee kiinteistörekisterinotteesta tai kartoista selvittää kiinteistön maapohjan pinta-ala. Kiinteistörekisterinotteesta 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

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 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 esim. lohkomiskartta ja asemakaava-alueella tonttikartta.

5.5.2.5 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 mm. sen varmistaminen, missä kohdin naapurikiinteistölle tai asianomaiselle kiinteistölle menevät johdot kulkevat. Ellei johtojen sijainnin varmistaminen ole mahdollista, tulee asian merkityksestä kertoa ostajalle.

5.5.2.6 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.

Selvitys sellaisista kiinteistöön kohdistuvista rasituksista ja rasitteista, jotka eivät ilmene rasitustodistuksesta tai kiinteistörekisteriotteesta.

Tällaisten oikeuksien tai rajoitusten olemassaoloa selviää yleensä toimeksiantajalta tai katselmuksessa. Mikäli tällaisia on, niin niiden peruste on selvitettävä.

5.5.2.7 Kaavaote, kaavamääräykset, kunnan rakennusjärjestys

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

Välitysliikkeen on selvitettävä asemakaava-alueella sijaitsevan kiinteistön osalta mahdollinen katualueen lunastus / lunastusvaraus sekä sen mahdollinen vaikutus

rakentamiseen ja jäljellä olevan rakennusoikeuden määrään.

Jos toimeksiannon kohteena on asemakaava-alueen ulkopuolella sijaitseva kiinteistö, tulee välitysliikkeen hankkia yleiskaava- tai maakuntakaavaote määräyksineen.

Välitysliikkeen on hankittava viimeisin kaavoituskatsaus ja tutustuttava siihen huolellisesti.

5.5.2.8 Rakennuslupa-asiakirjat

Välitysliikkeen tulee pyytää toimeksiantajalta rakennuslupa-asiakirjat lopputarkastuspöytäkirjoineen. 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 on tarvittavat luvat ja että rakennusten markkinoinnissa ilmoitettavat käyttötarkoitukset vastaavat rakennuslupa-asiakirjoissa määritellyjä käyttötarkoituksia.

5.5.2.9 Energiatodistus, jos se vaaditaan

Jos kohteesta vaaditaan energiatodistus, välitysliikkeen tulee pyytää rakennuksen energiatodistuksesta annetussa asetuksessa esitettyjen mallien mukaista energiatodistusta toimeksiantajalta. Ellei toimeksiantajalla ole sitä, välitysliikkeen tulee kehottaa toimeksiantajaa hankkimaan sellainen. Mikäli kohteesta ei ole laadittu energiatodistusta, on välitysliikkeen kerrottava asian merkityksestä kaupan osapuolille.

5.5.2.10 Öljysäiliön tarkastuspöytäkirja

Välitysliikkeen on selvitettävä toimeksiantajalta, onko kiinteistöllä sijaitseva öljysäiliö tarkastettu ja milloin se on tarkastettu. Jos sitä ei ole voimassaolevien säännös-

ten mukaisesti tarkastettu, välitysliikkeen on kerrottava tästä kaupan osapuolille.

5.5.2.11 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.

5.5.2.12 Jätevesijärjestelmän suunnitelma, selvitys, käyttö- ja huolto-ohjeet

Jos kiinteistö ei kuulu vesihuoltolaitoksen viemäriverkoston piiriin, tulee toimeksiantajan kanssa käydä läpi, miten kiinteistön jätevesihuolto on järjestetty. Välitysliikkeen on hankittava toimeksiantajalta jätevesijärjestelmän selvitys, suunnitelma sekä käyttö- ja huolto-ohjeet. Mikäli näitä ei ole, tulee välitysliikkeen kertoa voimassa olevien määräysten vaatimista toimenpiteistä ja asiakirjojen merkityksestä (www.jatevesi.fi). Välitysliikkeen tulee ottaa huomioon myös mahdolliset ikäperusteiset poikkeamat. Välitysliikkeen on tarkistettava saostuskaivon ja imeytyskentän sijainti sekä se, että ne sijaitsevat myytävän kiinteistön alueella.

5.5.2.13 Mahdollinen hallinnanjakosopimus

Mikäli kaupan kohteena on määräosa, välitysliikkeen tulee tarkistaa toimeksiantajalta ja rasisitustodistuksesta, ovatko kiinteistön yhteisomistajat tehneet keskinäi-

sen sopimuksen kiinteistön hallinnan jakamisesta. Mikäli kohteesta on tehty hallinnanjakosopimus, tulee välitysliikkeen hankkia se ja tutustua siihen. Välitysliikkeen tulee kertoa sopimuksesta, sen merkityksestä sekä sen kirjaamisesta kaupan osapuolille.

5.5.2.14 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.

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. Välitysliikkeen on myös varmistettava, että liittymä on maksettu (lopullinen liittymä on maksettu).

Vesiosuuskuntien osalta välitysliikkeen on selvitettävä toimeksiantajalta maksamattomat liittymismaksut tms.

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

5.5.2.15 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. Välitysliikkeen tulee kertoa sopimuksesta ja sen merkityksestä kaupan osapuolille.

5.5.2.16 Panttausta koskevat tiedot

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

5.5.2.17 Lämmityskustannukset

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

5.5.2.18 Vesijätö

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

5.5.2.19 Asuinrakennuksen pinta-ala

Asuntomarkkinointiasetuksen mukaan välitysliikkeen tulee markkinoinnissaan ilmoittaa asuinrakennuksesta pinta-ala eriteltyinä asuintiloihin ja muihin tiloihin. Tämän vuoksi välitysliikkeen tulee pyrkiä selvittämään asuintilojen ja muiden tilojen pinta-ala. Asetuksen mukaisia ”asuintilojen” ja ”muiden tilojen” käsitteitä ei ole määritelty lainsäädännössä eikä standardin.

Omakotitalon asuintilojen pinta-alan laskemiseen voidaan soveltaa SFS 5139 standardin mukaista huoneistoalan laskemismenetelmää (KH-ohjekortti XO-00085). Tällöin pitää kuitenkin muistaa, että asuintilojen pinta-alaan voidaan lukea vain sellaiset tilat, jotka ovat lämpöeristettyjä ja palvelevat asumiskäyttöä. Välitysliikkeen tulee erityisesti kiinnittää huomiota siihen, onko rakennuksessa sellaisia asumiskäytössä olevia tiloja, joita ei lasketa asuintiloihin. Varsinaisten asuinhuoneiden pitää olla sellaisia, että ne täyttävät ainakin rakennuksen rakentamisaikaiset asuinhuoneen vaatimukset (tämän

päivän vaatimukset selviävät voimassaolevasta Suomen rakentamismääräyskoelman G 1:stä). Myös asunnon pesutilat ovat asuintiloja. Sen sijaan varastohuoneet ja tekniset tilat eivät ole asuintiloja vaan erikseen ilmoitettavia ”muita tiloja”. Samoin asuinhuoneiston ”muina tiloina” pidetään yleensä sellaisia tiloja, jotka asuinrakennuksen pääasiallisesta käyttötarkoituksesta poikkeavina eivät sisälly rakennuksen kerrosalaan. Asunnon sauna ja pesutilat voidaan markkinoinnissa sisällyttää asuintiloihin, vaikka ne eivät kuuluisikaan kerrosalaan.

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

Asuinrakennuksen pinta-alatiedot voidaan yleensä varmimmin selvittää hyväksytyistä rakennuslupapaperustuksista. 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 vain toimeksiantajalta.

Mikäli rakennuksen asuinpinta-alasta on pienintäkään epäilystä, pinta-alatieto on syytä tarkistaa esim. mittaamalla pinta-ala. Vaihtoehtoisesti voidaan toimia siten, että esitteessä, kauppakirjassa ja muissa ostajalle annettavissa asiakirjoissa tuodaan selkeästi esiin pinta-alatietoon liittyvä epävarmuus.

5.5.2.20 Kulkuyhteys kiinteistölle

Jos kulkuyhteys kiinteistölle on järjestetty toisen kiinteistön kautta, on välitysliikkeen verrattava kulkuyhteyden maastossa olevaa sijaintia toimituskarttaan merkittyyn sijaintiin. Mikäli nämä poikkeavat toisistaan, on asian merkitys selvitettävä kaupan osapuolille. Välitysliikkeen on myös selvitettävä, perustuuko oikeus kulkuyhteyteen rasitteeseen vai johonkin sopimukseen.

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

5.5.2.21 Kunnan etuosto-oikeus

Kunnalla voi olla etuosto-oikeus sen alueella tehtävässä kiinteistön kaupassa. Välitysliikkeen tulee selvittää sekä toimeksiantajalle että ostajaehdokkailla kunnan etuosto-oikeuden sisältö ja sen merkitys. Jos kohteeseen kohdistuu kunnan etuosto-oikeus, tulee siitä mainita kohteen myyntiesitteessä.

5.5.2.22 Lisätietoja antavat tahot

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

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

5.5.3 Vuokraoikeuden rakennuksen 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 kiinteistöstä että vuokraoikeudesta.

Välitysliikkeen tulee erityisesti kiinnittää huomiota vuokrasopimuksen päättymiseen ja siihen, millä ehdoilla se päättyy.

Välitysliikkeen tulee myös tarkistaa vuokrasopimuksesta, onko siinä kuntien asuntoalueen maanvuokrasopimusmalleissa yleisesti käyttämää ehtoa uuden vuokramiehen erääntyneisiin vuokriin kohdistuvasta maksuvelvoitteesta. Jos ehto on, niin välitysliikkeen on tällöin tarkistettava vuokranantajalta kohdistuuko vuokraoikeuteen maksamattomia vuokraeriä.

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

5.5.4 Kuntoselvitykset

Välitysliikkeen tulee 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, tilaus-sopimus). Toimeksiantaja voi tietenkin vapaasti teettää muunkinlaisen kuntoon liittyvän selvityksen.

Välitysliikkeen on tunnettava mm. seuraavat rakennuksen kuntoa selvittävät menetelmät ja termit:

- Kuntoarvio on rakennuksen rakenteellisen kunnan tutkimus, joka perustuu silmämääräiseen havainnointiin rakenteita rikkomatta.
- Kuntotutkimus on kuntoarviota tarkempi tutkimus, jossa perehdytään jonkin rakennuksen osan kuntoon rakenteita rikkovien tai muiden silmämääräistä tarkempien menetelmien avulla.
- Asuntokaupan kuntotarkastus on pääasiassa aistinvaraisilla havain-

noilla rakennetta rikkomattomin menetelmin tehty rakennusteknisen kunnan arviointi. Apuvälineenä käytetään teknisiä mittalaitteita. Asuntokaupan kuntotarkastuksen sisältö, suoritustapa ja raportointi on määritelty kuluttajan näkökulmasta tilaajan ohjeessa sekä suoritushjeessa.

- Kosteuskartoitus on tutkimus, jossa tutkitaan mahdollisen yksittäisen vaurion tai ongelman syytä ja laajuutta mittaamalla rakenteiden kosteutta pintamittauksin rakenteita rikkomatta.

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

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

5.6 Erityinen selonottovelvollisuus

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

5.7 Tiedon oikaiseminen

Jos välittäjä myöhemmin sitten havaitsee, että annettu tieto on virheellistä, on se välittömästi oikaistava. Oikaisemisen tulee tapahtua samalla tavalla kuin tiedon antamisenkin. Esimerkiksi jos esitteessä on virheellistä tietoa, niin ostajalle on annettava uusi korjattu esite.

5.8 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.

6. KOHTEEN MARKKINOINTI

Välitysliikkeen tulee kohdetta markkinoidessaan ilmoittelussa ja esittelyssä kertoa asuntomarkkinointiasetuksessa määritellyt vähimmäistiedot kohteesta. Esittelyssä on lisäksi oltava ostajien saatavilla asuntomarkkinointiasetuksessa ja välityslaisissa määritellyt asiakirjat ja muu selvitys. Välitysliikkeen tulee myös selittää ostajalle asiakirjoista ilmenevien keskeisten tietojen merkitys.

Välitysliikkeen tulee varmistaa, että toimeksiantaja on tarkastanut kohteesta markkinoinnissa annettavat tiedot.

6.1 Ilmoittelu

Ilmoittelulla tarkoitetaan mm. lehti-ilmoittelua, toimiston ikkunailmoittelua, suoramarkkinointijakelua ja Internet-ilmoittelua. Kaikissa ilmoittelumuodoissa on oltava asuntomarkkinointiasetuksessa määritellyt vähimmäistiedot kohteesta.

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

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

6.2 Esite

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.

6.3 Esittely

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

6.3.1 Esittelyssä esillä olevat asiakirjat

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

- yhtiöjärjestys tai osuuskunnan taikka asumisoikeusyhdistyksen säännöt,

- yhtiön tilinpäätösasiakirjat (ks. edellä s. 20),
- suunnitteilla tai rakenteilla olevan asunnon rakennustapaseloste
- asunnon pohjapiirros
- jos asunnon hallintaan saanti edellyttää kauppakirjan lisäksi muita sopimuksia, malli sopimuksista
- energiatodistus aina kun sellainen on saatavilla

Asuntomarkkinointiasetus ei edellytä isännöitsijäntodistuksen saatavilla oloa esittelyssä, mutta sen mukanaolo on yleensä tarkoituksenmukaista.

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 aika kun sellainen on saatavilla

6.3.2 Esittelyn järjestämisessä huomioitavaa

1. 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.

2. Kohteessa olevat kotieläimet

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

3. Kohteen esittelijä

Myytävää kohdetta saa esitellä välityslinkeissä työskentelevät henkilöt siten kuin toimeksiantajan kanssa on sovittu. Luottolaitoksen (pankin) toimihenkilö ei saa suorittaa myytävien kohteiden esittelyä kiinteistönvälittäjän lukuun. Vastaavasti kiinteistönvälittäjä ei saa toimia luottolaitoksen asiamiehenä esim. luottoneuvotteluissa.

4. Muiden tilojen esittely (kellari, ullakko, tms.)

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

5. Kohteen rajojen näyttäminen / ns. luonnolliset rajat

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

6. 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 päästä-mästä vuokranantajan valtuuttamaa kiinteistönvälittäjää huoneistoon sen esittelemiseksi, välityslinkeissä voi pyytää

poliisiviranomaiselta virka-apua huoneistoon pääsemiseksi.

Kohteen esittely tulee suorittaa aina toimeksiantajan toiveet huomioiden.

7. OSTOTARJOUSMENETTELY

7.1 Tiedonantovelvollisuus ostajalle

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

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

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

Jos välityslinkeissä saa välitystehtävää hoitaessaan tiedon kaupan kohteeseen liittyvistä asumista objektiivisesti arvioiden oleellisesti haittaavista häiriöte-

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

kijöistä, 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.

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

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 käyttöikänsä päässä.

7.2 Ostotarjous

Välitysliikkeen on laadittava ostotarjoukseen otettavat ehdot hyvän kauppatavan mukaisesti. Kaikki tehdyt ostotarjoukset sekä vastatarjoukset olennaisine ehtoineen ja niiden hyväksymiset tehdään kirjallisesti tai muuten dokumentoidusti, mikäli tarjousta ja sen hyväksymistä ei ole

tehty olosuhteissa, joissa kirjallisen asiakirjan laatiminen ja hyväksyminen aiheuttaisi kohtuutonta hankaluutta. Hyväksymisessä tulee yksilöidä selkeästi, mikä tarjous on hyväksytty.

Välitysliikkeen velvollisuutena on kertoa sekä toimeksiantajalle, että ostotarjouksen tekijälle ostotarjoukseen ja sen hyväksymiseen liittyvistä kysymyksistä ottaen huomioon molempien osapuolten edut.

Välitysliikkeen on kerrottava molemmille kaupan osapuolille käsirahan menettämismahdollisuudesta ja vakiokorvauksen mahdollisesta konkrétoisoinimisesta sekä niiden oikeusvaikutuksista. Kiinteistön kaupassa välitysliikkeen tulee erityisesti kiinnittää kaupan molempien osapuolien huomioita maakaaren määrämuotovaatimukseen ja sen merkitykseen sekä maakaaren mukaisiin seuraamuksiin vetäydyttäessä ilman määrämuotoa tehdystä hyväksytystä ostotarjouksesta.

Jos välitysliikkeellä ei ole kohteesta käsirahallista ostotarjousta, välitysliikkeen tulee kertoa uudelle 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.

Välitysliikkeen tulee esittää kaikki vastaanotetut tarjoukset toimeksiantajalle. Ostotarjousten keskinäinen paremmuus ei ratkea pelkästään tarjouksen rahamäärän perusteella, vaan siihen vaikuttaa myös tarjousten muut ehdot, kuten esim. maksuehdot. Pelkästään se, että ostajaehdokkaas jättää ostotarjouksensa ensimmäisenä tai tekee myyntihinnan tai velatoman hinnan suuruisen ostotarjouksen, ei tuo hänelle etusijaa myöhempiin ostotarjouksen tekijöihin nähden. Myyjä tekee aina päätöksen siitä, minkä tarjouksen hän hyväksyy. Myyjällä on myös oikeus hylätä tarjous, vaikka tarjottu hinta vastaisi myyntihintaa tai velatonta hintaa.

Muun ostotarjousmenettelyyn liittyvän hyvän välitystavan mukaisen käytännön osalta viitataan valiokunnan 29.8.2006 päällekkäisistä tarjouksista antamaan hyvän välitystavan ohjeeseen.³

7.3 Tiedonantovelvollisuus myyjälle

Välitysliikkeen tulee kertoa myyjälle kaikista toimeksiannon hoidon aikana esiin tulleista seikoista, joilla voi olla merkitystä kaupan ehtojen kannalta.

Välitysliikkeen on kerrottava esimerkiksi mahdollisuudesta rajoittaa myyjän virhevastuuta yksilöityjen salaisten vikojen tai puutteiden osalta. Myyjälle on kerrottava myös, mikäli välitysliike saa toimeksiantosopimuksen voimassa ollessa perustellun aiheen epäillä, ettei ostajaehdokas kykene maksamaan kauppahintaa.

Välitysliikkeen tulee kertoa myyjälle, jos välitysliike tai liikkeen palveluksessa oleva aikoo päättää kaupan omaan lukuunsa taikka jos liikkeellä tai sen palveluksessa olevalla on asiassa erityinen etu valvottavanaan.

Välitysliikkeellä on erityinen etu valvottavanaan esimerkiksi silloin, kun 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 sukulaisuussuhteessa (vanhemmat, isovanhemmat) olevat henkilöt.

Välitysliikkeellä on erityinen etu valvottavanaan myös silloin, kun toimeksiantajan vastapuolena on välitysliikkeen palveluksessa olevaan nähden muulla tavoin läheinen henkilö (tapauskohtaisesti esim. hyvät ystävät) taikka taloudellisesti riippu-

vainen 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.

8. KAUPANTEKO

8.1 Ennen kaupantekoa

8.1.1 *Kaupantekoon valmistautuminen*

Välitysliikkeen on sekä asunto-osakkeen että kiinteistön kaupassa ennen kaupantekoa varmistettava mm. seuraavat asiat:

1. Kaupantekoaikajankohdasta sopiminen

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

2. Kaupantekotilaisuudessa tarvittavat asiakirjat

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

Välitysliikkeen on toimitettava kohteessa mahdollisesti tehdystä kuntotarkastuksesta laadittu raportti ja siihen liittyvät värivalokuvat ostajalle riittävän ajoissa (noin 2-3 päivää) ennen kaupantekoaikajankohdasta. Välitysliikkeen on tutustuttava itsekkin kuntotarkastusraporttiin värikuvineen. Jos raportista tai liitteenä olevista kuvista ilmenee jokin, joka on ristiriidassa tiedossa olevien tai tietoon tulleiden seikkojen

³ Ohje on saatavissa Suomen Kiinteistöväliittäjäliitto ry:n Internet-sivuilta www.skvl.fi -> Asunto-kaupan lainsäädäntö -> Hyvän välitystavan ohjeet

kanssa, välitysliikkeen on kiinnitettävä sekä myyjän että ostajan huomiota asiaan ja suositeltava heitä ottamaan yhteyttä raportin laatijaan.

3. 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.

4. Vuokrattu kohde

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

8.1.2 Kaupantekoon valmistautumisen asunto-osakkeen kaupassa

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

1. Isännöitsijäntodistuksessa olevat keskeiset tiedot

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

2. Lainaosuus

Hyvän välitystavan mukaan välitysliikkeen tulee pyrkiä tarkistamaan isännöitsijältä lainaosuuden suuruus kau-

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

3. Osakekirjan sijainnin varmistaminen

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

4. Osakesiirrot

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

Ratkaisevana on viimeinen siirtomerkintä, jolla osakekirja on siirretty nykyiselle omistajalle. Jos isännöitsijäntodistukseen merkitty omistaja on toimeksiantajana, ennen viimeistä merkintää mahdollisesti puuttuvilla välikaavioilla 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 pysytään muulla tavalla riidattomasti osoittamaan.

5. Varainsiirtoveron valvontailmoitus

Asunto-osakkeen luovutuksesta on suoritettava 1,6 % varainsiirtovero. Välitysliikkeen on laskettava oikea varainsiirtoveron määrä ja huolehdittava varainsiirtoverolomakkeen täyttämi-

sestä ja varmistauduttava sen suorittamisesta.

8.1.3 Kaupantekoon valmistautuminen kiinteistön kaupassa

Kiinteistön osalta välitysliikkeen on ennen kaupantekoa varmistettava seuraavat asiat:

1. Lainhuutotodistuksen, rasiustodistuksen ja kiinteistörekisteriotteen keskeiset tiedot

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

2. Panttikirjojen sijainti

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

3. Kaupanvahvistaja

Välitysliikkeen on sovittava kaupanvahvistajan kanssa hänen osallistumisestaan kaupantekotilaisuuteen. Välitysliikkeen on lisäksi muistutettava kaupan osapuolia kaupanvahvistajan palkkiosta ja huolehdittava siitä, että kaupan osapuolet suorittavat palkkion sopimuksensa mukaisesti.

Hyvän välitystavan mukaisena ei pidetä sitä, että välitysliikkeessä toimiva kiinteistönvälittäjä toimisi kaupanvahvistajana sen kiinteistön kaupassa, jonka välitystä hän on itse hoitanut (ns. omassa kaupassa).

4. Käyttömaksut

Välitysliikkeen tulee selvittää toimeksiantajalta, kohdistuuko kiinteistöön eräänntyneitä käyttömaksuja (esim. vesihuolto, energia, sähkö). Välitysliike saa lähtökohtaisesti luottaa toimek-

siantajan 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.

8.2 Kauppakirjan laatiminen

Välitysliikkeen tulee laatia kauppakirja ostotarjouksessa sovittujen ehtojen mukaisesti, elleivät osapuolet sovi toisin. Sovittujen ehtojen tulee olla yleisesti alalla noudatetun käytännön mukaisia.

Kauppakirja on laadittava siten, että se sisältää kaikki osapuolten kannalta olennaiset ehdot. Ehtojen on oltava kohtuullisia ja niiden on kuvattava mahdollisimman selkeästi molempien osapuolten oikeudellista asemaa. Välitysliikkeen on kiinnitettävä tähän erityistä huomiota laatiessaan kaupan vakuusjärjestelyjä koskevia ehtoja (ks. valiokunnan laatimat osamaksukaupan malliehdot asunto-osakkeen kauppoihin ja kiinteistökauppoihin.)

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

selle. Tämän jälkeen välitysliike laatii lopullisen kauppakirjan.

8.3 Kaupantekotilaisuus

8.3.1 Yleistä kaupantekotilaisuudesta

Välitysliikkeen on tunnistettava sekä myyjä että ostaja ja todennettava näiden henkilöllisyys hyväksyttävästä todentamisasiakirjasta, ellei sitä ole jo aiemmin tehty.⁴

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

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

8.3.2 Asunto-osakkeen kaupantekotilaisuus

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

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

varainsiirtoveroilmoituksessa on tarvittavat allekirjoitukset.

Muissa asunto-osaketta koskevissa tilanteissa (rakentamisvaiheen kauppa, uuden asunnon kauppa) varainsiirtovero on maksettava kahden kuukauden kuluttua omistusoikeuden siirtymisestä, vaikka kauppa tehtäisiinkin välitysliikkeen välityksin. Välitysliikkeen on tällöin huolehdittava siitä, että ostaja saa esitätetyn tilisiirtolomakkeen, varainsiirtoveron ilmoituslomakkeen sekä ohjeet varainsiirtoveron suorittamisesta.

Rakentamisvaiheessa tehtyyn kauppaan perustuvat oikeudet ja velvoitteet voidaan siirtää edelleen ennen omistusoikeuden siirtymistä. Mikäli se tehdään välitysliikkeen välityksin, tulee välitysliikkeen huolehtia siitä, että siirtosopimuksessa luovutuksensaajana (ostajana) oleva suorittaa veron siirtosopimuksen tekemisen yhteydessä.

Siirtosopimuksessa luovuttajana (myyjänä) olevan tulee sitä vastoin suorittaa vero omasta rakentamisvaiheesta tekemästään kaupasta kahden kuukauden kuluessa siirtosopimuksen tekemisestä. Välitysliikkeellä ei ole velvollisuutta valvoa tämän veron suorittamista. Välitysliikkeen tulee kuitenkin luovutuksen yhteydessä muistuttaa luovuttajaa (myyjää) hänen velvollisuudestaan suorittaa varainsiirtovero.

Välitysliikkeen ei tarvitse huolehtia varainsiirtoveron perimisestä tilanteessa, jossa ostaja on ensiasunnon ostaja. Tämä edellyttää, että ostajan ikää, aikaisempaa asunnon omistusta ja kaupan kohteen omistusosuutta koskevat edellytykset täyttyvät. Lisäksi edellytetään, että ostaja ryhtyy käyttämään asuntoa vakituksena asuntonaan 6 kuukauden kuluessa kaupantekopäivästä. Tällaisessa tilanteessa välitysliike merkitsee ostajan antamat tiedot varainsiirtoveron valvontailmoitukseen, ja ostaja vahvistaa antamansa tiedot allekirjoituksellaan.

⁴ ks. KVKL:n antama Kiinteistönvälitysalan yleisohje rahanpesun ja terrorismin rahoittamisen torjumiseksi

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

8.3.3 Kiinteistön ja vuokraoikeuden rakennuksineen kaupantekotilaisuus

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

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

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.

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 vuokrasopimuksen.

8.3.4 Lopuksi

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

8.4 Kaupanteon jälkeen

8.4.1 Yleistä kaupanteon jälkeisistä toimista

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

Välitysliikkeen tulee neuvoa ostajaa omistusoikeuden rekisteröinnissä ja kertoa sen merkityksestä.

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

8.4.2 Lunastuslauseke

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

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

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

Jos lunastus tapahtuu, maksuehtokaupoissa on yleensä järjestettävä tilaisuus, jossa ovat läsnä myyjä, ostaja ja isännöitsijä sekä mahdollisesti myös pankin edustaja. Välitysliikkeen on avustettava isännöitsijää tämän tilaisuuden järjestämisessä. Yhtiön on maksettava lunastushinta ostajalle osakekirjoja vastaan. Tarvittaessa huolehditaan siirtomerkintöjen tekemisestä.

Jos lunastus tapahtuu, välitysliikkeen tulee pyrkiä valvomaan sekä myyjän että ostajan etua. Välitysliikkeellä ei ole mitään velvollisuuksia lunastajaan nähden. Välitysliikkeellä ei esimerkiksi ole velvollisuutta eikä oikeutta esitellä huoneistoa mahdolliselle lunastajalle tai kertoa kaupan ehdoista.

8.4.3 Kauppaa koskevat reklamaatio-tilanteet

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, kärjäoikeus) ja osaan niistä liittyvistä kuluriskeistä. Osapuolten sovinnontekohalua tulee kannustaa, mutta tarvittaessa osapuolia on kehotettava hankkimaan asiantuntevaa apua.

9. OHJEEN PÄIVITYS

KVKL on laatinut ohjeen hyvästä välitystavasta vuonna 2008, jolloin hyvää välitystapaa koskevat asiat koottiin ensimmäistä kertaa yhteen. Tämä ohje korvaa 16.9.2008 annetun ohjeen 9.3.2011. Hyvää välitystapaa koskevaa ohjetta päivitetään säännöllisesti, jonka vuoksi ohjeen nimessä on päiväys sen mukaisesti, milloin ohje on päivitetty.

Vuonna 2011 annetun Hyvän välitystavan ohjeen päivityksen laatimiseen ovat osallistuneet seuraavat tahot:

| | |
|----------------------|---|
| Tapio Nevala | Kiinteistölaki Tapio Nevala |
| Tuomas Aulanko | OP-Palvelut Oy |
| Jaana Anttila-Kangas | Suomen Kiinteistönvälittäjäliitto ry |
| Timo A. Järvinen | Asianajotoimisto Oy Juridia Ab |
| Marianne Palo | Lakiasiantomisto Palo, Tolvanen & Alppi-Takkinen Oy |
| Erja Pulli | Realia Group Oy |
| Mauri Sirén | Turun Seudun OP-Kiinteistökeskus |
| Sanna Suni | Kiinteistömaailma Oy |