

Jenni Peltonen

## **KIINTEISTÖNVÄLITTÄJÄN ROOLI ASUNTOKAUPASSA**

Opinnäytetyö

Kajaanin ammattikorkeakoulu

Yhteiskuntatieteiden, liiketalouden ja hallinnon ala

Liiketalouden koulutusohjelma

Syksy 2009



**Kajaanin  
ammattikorkeakoulu**

## OPINNÄYTETYÖ TIIVISTELMÄ

Koulutusala Yhteiskuntatieteiden, liiketalouden ja hallinnon ala	Koulutusohjelma Liiketalouden koulutusohjelma
Tekijä(t) Jenni Peltonen	
Työn nimi Kiinteistönvälittäjän rooli asuntokaupassa	
Vaihtoehdotiset ammattiopinnot Oikeudelliset opinnot	Ohjaaja(t) Sanna-Maria Klemetti Toimeksiantaja
Aika Syksy 2009	Sivumäärä ja liitteet 43
<p>Opinnäytetyön tarkoituksena oli selvittää, millainen rooli kiinteistönvälittäjillä on asuntokaupoissa. Työn teoriaosuus koostui kahdesta eri osasta, kiinteistönvälityksestä sekä kiinteistönvälittäjästä. Kiinteistönvälitys -luku käsitteli nimensä mukaan itse kiinteistönvälitystoimintaa, mistä se on saanut alkunsa ja mihin välitystoiminta perustuu. Kiinteistönvälittäjä -luku sen sijaan käsitteli kiinteistönvälittäjän asemaa asuntokaupoissa, mitä välittäjä tekee kaupoissa ja minkälaisia vastuita sekä velvollisuuksia hänellä on, ja ylipäättänsä miksi kiinteistönvälittäjän palveluita kannattaisi käyttää. Opinnäytetyössä keskityttiin tutkimaan vain selkeitä asunto-osake sekä kiinteistökauppoja. Tutkimuksen ulkopuolelle jäivät esimerkiksi määräala kaupat, vuokraoikeudet ja kuolinpesän asuntokaupat.</p> <p>Työ toteutettiin oikeudellisen tutkimuksen periaatteella alan kirjallisuuteen sekä lakiteksteihin tutustuen. Teorian tueksi otettiin oikeustapauksia ja kuluttajariitalautakunnan ratkaisukäytäntöjä, jotka selvensivät teoriataustaa.</p> <p>Tutkimuksesta ilmeni, että tavallinen luonnollinen henkilö voi selvitä helpoista asunto-osake kaupoista omalla maalaisjärjellä ilman kiinteistönvälittäjää. Kiinteistönvälittäjän merkitys ja ammattitaito korostui puolestaan kiinteistökaupoissa, joita tavalliset luonnolliset henkilöt eivät voi tehdä keskenään. Kiinteistökaupoissa tarvitaan ainakin julkista kaupanvahvistajaa hyväksymään kaupat.</p> <p>Kiinteistönvälittäjällä on erilaisia vastuita ja velvollisuuksia kaupan kumpaakin osapuolta kohtaan. Välittäjän tärkeimpiä velvollisuuksia ovat tiedonanto- ja selonottovelvollisuus. Kiinteistönvälittäjä voi joutua myös virhevastuuseen ostajalle antamistaan vääristä tiedoista. Kohteen ostaminen välitysliikkeeltä katsotaan ennen kaikkea turvaavan ostajan asemaa kaupoissa.</p> <p>Opinnäytetyöstä on hyötyä kiinteistönvälittäjän ammattia pohtiville ja myös tekijälle itselle aiheen ajankohtaisuuden vuoksi. Aihe koskee suurempaa osaa kansalaisista jossain elämän vaiheessa hankkiessaan omaa asuntoa, ja lisäksi välitystoiminta on vielä suhteellisen tuntematonta suurimmalle osalle kansalaisista.</p>	
Kieli	Suomi
Asiasanat	kiinteistönvälittäjä, kiinteistönvälitys, kiinteistökauppa, osakekauppa
Säilytyspaikka	<input checked="" type="checkbox"/> Kajaanin ammattikorkeakoulun Kaktus-tietokanta <input checked="" type="checkbox"/> Kajaanin ammattikorkeakoulun kirjasto

School Business	Degree Programme Business Administration
Author(s) Jenni Peltonen	
Title Estate Agent's Role in Housing Trade	
Optional Professional Studies Financial Administration and Law	Instructor(s) Sanna-Maria Klemetti
	Commissioned by
Date Autumn 2009	Total Number of Pages and Appendices 43
<p>The purpose of the thesis was to clarify what is the role of the estate agents in the housing trade. The theory of the work consisted of two different sections: real estate business and estate agent. The real estate business section deals with, e.g. where real estate business originates from and what issues it is based on. The estate agent section, however, studies the estate agent's position in the housing trade, what the agent does concerning the deals and what kind of liabilities and obligations he/she has. In addition, the question why one should use the services of an estate agent is discussed as well. The thesis concentrates on studying only buying and selling stock in a housing corporation, as well as real estate. For example the sale of a parcel of land, leasehold and house or flat belonging to the estate of a deceased person was excluded from the scope of the thesis.</p> <p>The work was carried out on the principles of judicial research by studying literature and legal texts. Legal cases and decisions of the Consumer Dissonance Board were included in the work to support the theory.</p> <p>The results of the thesis showed that a natural person can manage simple housing deals by himself/herself. The significance and professional expertise of an estate agent was emphasised in real estate deals. A public notary is needed to confirm the deal in the real estate business.</p> <p>The estate agent has different responsibilities and duties towards both the buyer and the seller. The most important duties are the duty of disclosure and the duty to investigate. The estate agent can be made liable if he/she gives the buyer wrong information. From the buyer's point of view it will be safer to buy an apartment with the estate agent.</p> <p>The thesis provides valuable information for those who think about the estate agent's profession and for the author herself. The subject is topical and concerns lots of citizens at some stage of their lives when buying an apartment. The topic is still mostly unknown to most people.</p>	
Language of Thesis	Finnish
Keywords	estate agent, real estate business, stock in a housing corporation
Deposited at	<input checked="" type="checkbox"/> Kaktus Database at Kajaani University of Applied Sciences <input checked="" type="checkbox"/> Library of Kajaani University of Applied Sciences

## SISÄLLYS

1 JOHDANTO	1
2 KIINTEISTÖNVÄLITYS	3
2.1 Mihin kiinteistönvälitys perustuu	4
2.1.1 Hyvä välitystapa	5
2.1.2 Lkv -tutkinto	6
2.1.3 Julkinen kaupanvahvistaja	7
2.2 Kaupan kohteet	9
3 KIINTEISTÖNVÄLITÄJÄ	11
3.1 Kiinteistönvälitystoiminnassa esiintyvät oikeussuhteet	11
3.1.1 Kiinteistönvälittäjä ja toimeksiantaja -suhde	12
3.1.2 Kiinteistönvälittäjä ja ostaja -suhde	16
3.2 Kiinteistönvälittäjän vastuut ja velvollisuudet	18
3.2.1 Tiedonantovelvollisuus	19
3.2.2 Selonottovelvollisuus	22
3.2.3 Korvausvastuun perusedellytykset ja säännöt	26
3.3 Kiinteistönvälitystehtävän hoitaminen	29
4 KIINTEISTÖVÄLITÄJÄN ROOLIN TUTKIMUKSELLINEN NÄKÖKULMA	36
5 YHTEENVETO JA POHDINTA	39
LÄHTEET	42

## SYMBOLILUETTELO

AsKL	Asuntokauppalaki 843/1994
AsTietoA	Valtioneuvoston asetus asuntojen markkinoinnissa annettavista tiedoista 130/2001, Asuntotietoasetus
HelHo	Helsingin hovioikeus
HolhousToimL	Laki holhoustoimesta 442/1999
KaupVA	Kaupanhavvistaja-asetus 958/1996
KaupVahvL	Laki kaupanhavvistajista 573/2009
KKO	Korkein oikeus
KSL	Kuluttajansuojalaki 38/1978
KVA	Kiinteistönvälittäjäasetus 181/1993
KVL	ent. Kuluttajavalituslautakunta, nyk. Kuluttajariitalautakunta
MK	Maakaari 540/1995
OikTL	Laki varallisuus oikeudellisista oikeustoimista 228/1929, oikeustoimilaki
TurHO	Turun hovioikeus
VL	Laki kiinteistöjen ja vuokrahuoneistojen välityksestä 1074/2000, välityslaki
VLL	Laki kiinteistönvälitysliikkeistä ja vuokrahuoneiston välitysliikkeistä 1075/2000, välitysliikelaki
VSVL	Varainsiirtoverolaki 931/1996

# 1 JOHDANTO

Opinnäytetyön aiheena on kiinteistönvälitys ja työssä keskitytään tutkimaan ennen kaikkea kiinteistönvälittäjien roolia asuntokaupoissa. Kuinka suuri osa asuntokaupoista tehdään kiinteistönvälittäjää apuna käyttäen ja mitä kiinteistönvälittäjä ylipäättänsä tekee kaupoissa? Mitä puolestaan vaatisi, jos asuntonsa myisi itse ilman välittäjää, sekä millaisia vastuita ja velvollisuuksia välittäjällä on myyjää sekä ostajaa kohtaan?

Kyseinen aihe on valittu, sillä se on mielenkiintoinen ja ajankohtainen opinnäytetyön tekijälle itselleen sekä asuntokauppa näyttää olevan vilkastumassa edelleen lainojen korkotason alhaisuuden vuoksi. Valmis työ antaa ohjeita siihen, miksi asuntokaupoissa kannattaisi käyttää kiinteistönvälittäjää ja mikäli välittäjää ei käytetä, millainen vastuu on tällöin kaupan osapuolilla; myyjällä ja ostajalla. Työ antaa myös hyvät perustiedot niille, jotka ovat ajatelleet kiinteistönvälittäjän ammattia.

Työn teoreettisessa osassa perehdytään erikseen kiinteistönvälitykseen ja kiinteistönvälittäjään. Opinnäytetyössä käsitellään aluksi kiinteistönvälitystä, mitä kiinteistönvälitystoimintaan kuuluu ja mihin se perustuu. Tämän jälkeen perehdytään tarkemmin kiinteistönvälittäjän rooliin. Aineistona on käytetty kirjallisuutta kiinteistönvälityksestä sekä lakitekstejä, esimerkiksi kiinteistölainsäädäntöä. Lähteinä on lisäksi käytetty Internet-aineistoa muun muassa Taloussanomien artikkeleja ja kiinteistöalan koulutussäätiön julkaisuja. Teorian pohjaksi on otettu myös korkeimman oikeuden ja hovioikeuden oikeustapauksia sekä kuluttajariitalautakunnan ratkaisuja, jotka selventävät ja havainnollistavat työn teoria taustaa. Opinnäytetyö on rajattu koskemaan pelkästään selviä osake- ja kiinteistökauppoja, ei esimerkiksi vuokraoikeus tai määräala -kauppoja.

Tutkimusmenetelmänä opinnäytetyössä on käytetty teorialähteistä kuvailevaa kvantitatiivista tutkimusta. Kuvailevan tutkimuksen tarkoituksena on kuvata jonkin tietyn kohteen luonnetta, yleisyyttä, historiallista kehitystä tai muuta piirrettä niin että ilmiön tunnuspiirteet kuvataan mahdollisimman todenmukaisesti ja tarkasti. Kohteesta muodostuneiden havaintojen luotettavuus, tarkkuus ja yleistettävyyys ovat tärkeimpiä arviointiperusteita kuvailevassa tutkimuksessa.

Kuvailevassa tutkimuksessa on tiettyjä edellytyksiä, joiden tulee täyttyä. Havaintojen tulee olla luotettavia ja päteviä sekä riittävän tarkasti kuvailtuja niin hienojakoisesti kuin

määrällisestikin. Kuvailevassa tutkimuksessa ei pyritä kohteen täydelliseen kuvaamiseen, vaan keskitytään pelkästään vain johonkin tiettyyn ilmiöön.

Työssä käytetty tutkimustyyppi on oikeustieteelliselle tutkimukselle tyypillinen kuvaileva oikeusdogmaattinen tutkimus. Oikeusdogmatiikan tutkimusongelmana on selvittää, mikä on voimassa olevan lainsäädännön sisältö käsiteltävässä asiassa. Oikeusdogmatiikka pyrkii oikeusnormeja tulkitsemalla ja systematisoimalla jäsentämään oikeutta sekä antamaan vastauksia siihen, kuinka aktuaaleissa tilanteissa tulisi toimia voimassa olevan lainsäädännön mukaan. Oikeusdogmaattisen työn lähdemateriaali perustuu voimassa olevaan lainsäädäntöön, lakien esitöihin, oikeuskäytäntöihin sekä oikeusperiaatteisiin. Työssä käytettävien oikeustapauksien ja kuluttajariitalautakunnan suositusten tulkinnoissa verrataan kyseisiä tapauksia teorioihin sekä lakiteksteihin, ja pohditaan niiden paikkansapitävyyttä sekä luotettavuutta. (Vuori 2009, 11-12.)

## 2 KIINTEISTÖNVÄLITYS

Kiinteistönvälitystoiminta kuuluu elinkeinoihin, joiden harjoittamiseen on katsottu liittyvän turvallisuus-, terveys- tai taloudellisia riskejä. Kiinteistönvälitykseen liittyvä lainsäädäntö on jaettu kahteen osaan: 1) kiinteistönvälitykseen suoranaisesti vaikuttaviin erityissäännöksiin sekä 2) kiinteistönvälitykseen liittyvään muuhun lainsäädäntöön. Kiinteistönvälitys- sekä vuokravälitystoiminnan elinkeino-oikeudellinen sääntely perustuu lakiin kiinteistönvälitysliikkeistä ja vuokrahuoneiston välitysliikkeistä 1075/2000 (jäljempänä välitysliikelaki) sekä lakiin kiinteistöjen ja vuokrahuoneistojen välityksestä 1074/2000 (jäljempänä välityslaki). Molemmat lait astuivat voimaan 1.3.2001 ja samalla kumottiin aiemmat kiinteistönvälitystä koskeneet säännökset. (Nevala, Palo & Sirén 2006, 29; Palo & Linnainmaa 2004, 23; Listoheimo 1997, 506.)

Välitysliikelain tavoitteena on varmistaa, että välitystoimintaa harjoitetaan luotettavasti ja ammattitaitoisesti eikä välitystoiminnassa käytetä epäasianmukaisia menettelytapoja. Välitysliikelakiin sisältyy hyvää välitystapaa koskeva yleissäännös. Kuluttajan ja välitysliikkeen välisen suhteen erityissäätelyä on pidetty tärkeänä, sillä kiinteistönvälityksessä käsitellään kuluttajien kannalta erittäin arvokkaita kohteita. Välitettävänä saattaa olla kuluttajan koko omaisuus. (Nevala, Palo & Sirén 2006, 29; Palo & Linnainmaa 2004, 23.)

Välitysliikelain 1 §:än mukaan kiinteistönvälityksellä tarkoitetaan toimintaa, jossa tulon tai muun taloudellisen hyödyn saamiseksi saatetaan sopijaosapuolet kosketuksiin toistensa kanssa luovutettaessa

- 1) kiinteistöä tai sen osaa
- 2) rakennusta
- 3) osakkeita tai osuuksia, jotka antavat hallintaoikeuden tiettyyn kiinteistöön tai sen osaan, rakennukseen taikka huoneistoon. (Nevala, Palo & Sirén 2006, 30.)

Välitysliikkeellä puolestaan tarkoitetaan kiinteistönvälitysliikettä tai vuokrahuoneiston välitysliikettä. Kiinteistönvälitysliike saa harjoittaa kiinteistönvälitystä sekä vuokrahuoneiston välitystä, mutta vuokrahuoneiston välitysliike saa harjoittaa vain vuokrahuoneiston välitystä. Välitysliikelakia sovelletaan välitystoimintaan riippumatta siitä, onko toimeksiantajana kuluttaja vai yritys. (Nevala, Palo & Sirén 2006, 30; Palo & Linnainmaa 2004, 24.)



Välityslakia ja välityслиikelakia ei sovelleta satunnaisesti harjoitettavaan välitystoimintaan, jollei toimintaa markkinoida. Välitystoimintaa pidetään satunnaisena silloin, kun se on kerta-luonteista tai vain harvoin toistuvaa, esimerkiksi jos henkilö ottaa hoitaakseen sukulaisensa tai tuttavansa asunnon myynnin tai vuokraamisen. Välityslakia sekä välityслиikelakia sovelle-taan myös satunnaiseen välitystoimintaan, mikäli toimintaa markkinoidaan. Markkinointina pidetään kaikkea kuluttajille myyinnedistämistarkoituksessa tapahtuvaa tiedottamista. Kiinteistönvälitystoiminnan tavoitteena on kiinteistön tai osakkeen kaupan tai muun omistusoikeuden siirtymistä tarkoittavan sopimuksen, kuten vaihtokirjan, taikka maanvuokrasopimuksen aikaansaaminen. (Palo & Linnainmaa 2004, 26- 29.)

## 2.1 Mihin kiinteistönvälitys perustuu

Vuonna 1945 annettiin ensimmäinen kiinteistönvälittäjäasetus (KVA). Sen mukaan kiinteistönvälitystoiminta oli luvanvarainen elinkeino. Luvan kiinteistönvälityслиikkeen harjoittamiseen myönsi se lääninhallitus, jonka alueella liike tulisi sijaitsemaan. Lupamenettely poistui 1.5.1993 ja tilalle tuli ilmoituksenvaraisuus, jonka mukaan ennen kiinteistönvälitystoiminnan aloittamista on tehtävä tavanomainen elinkeinoilmoitus lääninhallitukselle. (Jokimäki 2001, 12.)

Kiinteistönvälitystä saa harjoittaa vain sellainen yksityinen elinkeinonharjoittaja tai oikeushenkilö, joka on merkitty lääninhallituksen ylläpitämään rekisteriin kiinteistönvälityслиikkeeksi (VLL 3 §). Elinkeinonharjoittajalla tarkoitetaan yksityistä luonnollista henkilöä taikka yksityistä tai julkista oikeushenkilöä, joka ammatillisesti myy asuinhuoneistoja tai tarjoaa niitä vastiketta vastaan hankittaviksi (AsKL 1 luku 3 §). Yksityinen elinkeinoharjoittaja ei siis voi olla yhtiö, vaan henkilö toimii omissa nimissään sekä vastaa myös taloudellisesti omista toimistaan. Oikeushenkilöllä puolestaan tarkoitetaan henkilöiden tai pääomien yhteenliittymää, esimerkiksi kauppaoikeudelliset yhteisöt (osakeyhtiöt ja osuuskunnat), siviilioikeudelliset yhteisöt (yhdistykset ja säätiöt) ja julkisyhteisöt (valtiot, kunnat ja seurakunnat). Yksityisoikeudellisia oikeushenkilöitä ovat esimerkiksi osakeyhtiö, osuuskunta ja rekisteröity yhdistys. Julkisoikeudellisia oikeushenkilöitä puolestaan ovat esimerkiksi valtio, kunnat ja seurakunnat. Lääninhallitus rekisteröi kiinteistönvälityслиikkeeksi jokaisen rekisteri-ilmoituksen tekijän, joka täyttää laissa rekisteröinnille asetetut edellytykset. Rekisteröinnin edellytyksenä on, että

- 1) ilmoituksen tekijällä on oikeus harjoittaa elinkeinoa Suomessa
- 2) jos ilmoituksen tekijä on luonnollinen henkilö, tulee hänen olla täysi-ikäinen, ei saa olla konkurssissa eikä hänen toimintakelpoisuutta saa olla rajoitettu
- 3) ilmoituksen tekijällä tulee olla riittävä vastuuvakuutus

Vakuutusmäärän on oltava sellainen, jotta se voidaan välitystoiminnan laatu ja laajuus huomioon ottaen arvioida riittäväksi toiminnasta mahdollisesti aiheutuvien vahinkojen korvaamiseksi ja joka myös muilta ehdoiltaan vastaa alalla tavanomaista vakuutuskäytäntöä.

- 4) ilmoituksen tekijä on ilmoittanut määräykset täyttävän vastaavan hoitajan.

Vastaavan hoitajan tulee olla päätoimisesti välityслиikkeen palveluksessa, täysi-ikäinen sekä luotettava. Vastaavan hoitajan katsotaan olevan luotettava, mikäli häntä ei ole viiden (5) viimeisen vuoden aikana tuomittu vankeusrangaistukseen eikä kolmen (3) viimeisen vuoden aikana sakko-rangaistukseen rikoksesta, jonka voidaan katsoa osoittavan hänen olevan ilmeisen sopimaton vastaavaksi hoitajaksi. Vastaava hoitaja ei saa myöskään olla konkurssissa, eikä hänen toimintakelpoisuuttaan saa olla rajoitettu. Vastaavalla hoitajalla tulee lisäksi olla ammattipätevyys, eli hänen tulee olla suorittanut kiinteistönvälittäjäkoe. Hänen tulee pitää ammattitaitoaan jatkuvasti yllä sekä kehittää seuraamalla välitystoimintaan liittyvää lainsäädäntöä, soveltamiskäytäntöä, kirjallisuutta ja muita julkaisuja sekä osallistua alan koulutustilaisuuksiin.

Välityслиikerekisteri on julkinen rekisteri ja siitä annetaan pyynnöstä tietoja ja otteita kaikille niitä tarvitseville ja haluaville. (Palo & Linnainmaa 2004, 35; Nevala, Palo & Sirén 2006, 31-36; Kivelä & Nordell 2007, 28.)

### 2.1.1 Hyvä välitystapa

Välitystoiminnassa on velvollisuus noudattaa hyvää välitystapaa. Velvollisuus ilmenee välityслиikelain 4 §:än ja välityslain 7 §:än ensimmäisessä (1) momentissa. Tätä hyvää välitystapaa ei ole kuitenkaan missään säädöksessä tarkasti määritelty. Hyvä välitystapa on muotoutunut

kuluttajariitalautakunnan päätösten, tuomioistuinten päätösten, Suomen Kiinteistönvälittäjäliiton laki- ja lausuntovaliokunnan ohjeiden, valvontaviranomaisten päätösten, kuluttajasiamiiehen ohjeiden sekä alan vakiintuneiden toimintatapojen kautta. (Nevala, Palo, Sirén 2006, 37; Palo & Linnainmaa 2004, 60.)

Hyvä välitystapa liittyy asiakkaan ja välittäjän välisen suhteen arvioimiseen. Hyvään välitystapaan kuuluvat keskeisesti toiminnan luotettavuus, avoimuus, tunnollisuus tehtävien hoitamisesta sekä lojaalisuus toimeksiantajaa ja tämän vastapuolia kohtaan. Hyvään välitystapaan vaikuttavat myös uudet ja muuttuneet menettelytavat sekä arvostukset. Jotta uudet menettelytavat ja arvostukset vaikuttavat hyvää välitystapaa arvioitaessa, niiden on oltava yleisesti käytössä ja siten vakiinnuttaneet asemansa. Asetetut vaatimukset ovat muuttuneet ajan myötä, eikä niitä voida soveltaa takautuvasti sellaiseen toimintaan, joka on tapahtunut ennen ratkaisukäytännön muuttumista. (Palo & Linnainmaa 2004, 60.)

Hyvän välitystavan vastaisena voidaan pitää muun muassa asiakkaiden hankkimista arvelutavain keinoin ja toimeksiannon hankkimista antamalla sellainen virheellinen käsitys, että asunnolle olisi jo valmiiksi ostaja tai antamalla kohteesta liian korkea hinta-arvio houkutelakseen henkilö näin asiakkaaksi. Ostotarjouksen tekemistä harkitsevaa henkilöä ei myöskään saa asiattomasti painostaa tai houkutelaa päätöksentekoon. Hyvän tavan vastaista on esimerkiksi esittää perusteettomasti, että tilaisuus kaupantekoon on menetetty, jollei ostotarjousta tai tarjouksen hyväksymistä anneta heti. Hyvään välitystapaan kuuluvat myös välittäjälle asetetut ammattitaitovaatimukset selonotto- ja tiedonantovelvollisuuksineen sekä erilaiset epäviralliset toimintaohjeet ja moraalिसäännöt, joita muun muassa Suomen Kiinteistönvälittäjäliitto on laatinut. (Kasso 2005, 574; Palo & Linnainmaa 2004, 60-61.)

### 2.1.2 Lkv -tutkinto

Välittäjäkokeita järjestää Keskuskauppakamarinvälittäjälautakunta. Kokeet järjestetään kaksi (2) kertaa vuodessa Helsingissä ja Oulussa. Vain kiinteistönvälittäjäkokeen suorittanut henkilö saa käyttää nimikettä kiinteistönvälittäjä tai lyhennystä LKV. (Nevala, Palo & Sirén 2006, 35-36.)

Lkv-koe suoritetaan kirjallisesti yhdessä koetilaisuudessa. Koetilaisuudessa saa olla mukana lakikirjoja tai muuta säädösaineistoa, mutta muuta alan oppi- tai käsikirjallisuutta kokeessa ei

sallita käytettävän. Kokeeseen valmistautuessa Keskuskauppakamari julkaisee kirjallisuusluettelon muutamaa kuukautta järjestettävää koetta aikaisemmin. Opiskeltavaan kirjallisuuteen kuuluu erityyppisiä kiinteistöalan julkaisuja, mm. yleisteoksia, asunto-osaketta ja kiinteistöä koskevia sekä asuntokauppaa että verotusta käsitteleviä kirjoja. Näin voidaan varmistua, että lkv-tutkinnon suorittanut kiinteistönvälittäjä on alan asiantuntija. Lkv -kokeeseen voi osallistua ilman aikaisempaa kokemusta välitysalalta, mutta Keskuskauppakamarin mukaan suurin osa kokelaista on kerännyt ennen koetta kokemusta käytännön välitystyöstä. (Keskuskauppakamari 2009.)

### 2.1.3 Julkinen kaupanvahvistaja

Kiinteistökaupoissa on käytettävä kaupanvahvistaja asetuksen (1996/958) mukaan julkista kaupanvahvistajaa. Kaupanvahvistajan käyttämisestä on määrätty laissa (MK 2 luku 6 §). Julkisia kaupanvahvistajia virkansa puolesta ovat muun muassa 1) henkikirjoittajat, julkiset notaarit, poliisipäälliköt, kihlakunnanvoudit, nimismiehet, kihlakunnansyyttäjät ja maaseutuelinkeinopiirin maanmittausinsinöörit; 2) ne maistraatin, kihlakunnanviraston ja maanmittaustoimiston virkamiehet, jotka viraston päällikkö on määrännyt kaupanvahvistajiksi; 3) ne henkilöt, jotka käräjäoikeus on hakemuksen perusteella määrännyt kaupanvahvistajiksi sekä 4) ulkomailla ne ulkomaanedustustossa palvelevat virkamiehet ja työntekijät, joita tarkoitetaan ulkoasianhallinnosta annetun lain (1164/87) 6 §:ssä (KaupVA 1 §).

Kaupanvahvistajan tärkein tehtävä on kauppakirjan oikeaksi todistaminen ja kaupan muoto säännösten valvominen. Kaupanvahvistajan on huolehdittava, että kaupan kaikki sopijapuolet; myyjät ja ostajat ovat yhtä aikaa läsnä kauppaa vahvistaessa. Kaupanvahvistajan on ennen kiinteistön luovutuksen vahvistamista tarkistettava luovutuskirjan allekirjoittajien henkilöllisyys ja se, että luovutuskirja on tehty laissa tarkoitettulla tavalla (MK 2 luku 1 §). Kaupanvahvistaja ei saa vahvistaa luovutusta, jos hänellä on perusteltua aihetta epäillä luovutuksen pätevyyttä. Kaupanvahvistajan on pyynnöstä tarkastettava myös kiinteistön omistusta sekä siihen kohdistuvia oikeuksia ja rasituksia koskevat tiedot lainhuuto- ja kiinnitysrekisteristä. Sama koskee kiinteistöä koskevien tietojen tarkastamista kiinteistörekisteristä. Kaupanvahvistajan tulee olla myös varma, että kaupan osapuolet ovat oikeustoimikelpoisia. Oikeustoimikelpoisuudella tarkoitetaan kykyä tehdä oikeustoimia. Luonnollinen henkilö on oikeustoimikelpoinen 18-vuotiaasta kuolemaansa saakka

tai mikäli häntä ei julisteta vajaavaltaiseksi ennen tätä. (KaupVA 4 §; Kasso 2006, 79-80; Nevala, Palo & Sirén 2006, 237.)

Kaupanhahvistaja vahvistaa kiinteistön luovutuksen merkitsemällä todistuksen luovutuskirjaan. Todistuksesta tulee käydä ilmi luovutuskirjan allekirjoittajien nimet sekä luovutuskirjan vahvistamispaikka ja -aika. Kaupanhahvistajan on allekirjoitettava todistus ja merkittävä siihen kaupanhahvistajan tunnus. Kiinteistökauppa on syntynyt vasta, kun julkinen kaupanhahvistaja on vahvistanut kaupan. (KaupVA 5 §; Nevala, Palo & Sirén 2006, 237.)

Kaupanhahvistaja toimii virkavastuulla. Kaupanhahvistajana toimivan virkamiehen valvonnasta on voimassa, mitä virkatoimen valvonnasta muutoin säädetään tai määrätään. Käräjäoikeuden määräämän kaupanhahvistajan toimintaa valvoo määräyksen antanut käräjäoikeus. Jollei kaupanhahvistaja täytä ilmoitusvelvollisuuttaan täsmällisesti, maanmittaus-toimiston on ilmoitettava siitä asianomaiselle virastolle tai käräjäoikeudelle. Kaupanhahvistaja ei saa olla esteellinen suhteessa kaupan osapuoliin, eli hän ei saa olla lähisukulainen kummankaan kaupan osapuolen kanssa. Kaupanhahvistajan oikeudet voidaan myös evätä pois, mikäli kaupanhahvistaja tekee huomattavan virkarikoksen. Virkaan perustuva kaupanhahvistus tehtävä lakkaa myös, jos virkamies eroaa virastaan. Käräjäoikeuden määräämän kaupanhahvistajan tehtävä päättyy, kun kaupanhahvistaja täyttää 65 vuotta. LKV tutkinnosta on myös hyötyä kaupanhahvistajalle, sillä siinä opiskellaan kattavasti kiinteistönvälitys-toimintaa. (KaupVA 11 §; Nevala, Palo & Sirén 2006, 237-238.)

### **KKO 31 II /1960, Kiinteistön kauppa, Virkarikos**

**Kaupanhahvistaja, joka oli todistanut kiinteistön kauppakirjan oikeaksi, vaikka hän tiesi, ettei kauppakirjaan merkitty kauppahinta vastannut kaupassa sovittua todellista hintaa, tuomittiin rangaistukseen tahallisesta virkarikoksesta.**

Kyseisessä tapauksessa kaupanhahvistaja on toiminut tahallisesti virheellisellä tavalla. Kaupanhahvistaja on tarkoituksella todistanut kauppakirjan oikeaksi, vaikka hän on tiesi, ettei kauppakirjaan merkitty kauppahinta vastannut oikeata, todellista hintaa. Kyseistä menettelyä kutsutaan *mustaksi kauppahinnaksi*. Musta kauppahinta voi tuottaa etua myyjän kannalta, esimerkiksi näin kiinteistöstä koituva laskennallinen luovutusvoitto jää hänelle pienemmäksi. Ostaja taas voi saada etua esimerkiksi alhaisemman varainsiirtoveron muodossa. Mustasta kauppahinnasta huolimatta kiinteistön kauppa on pätevä, mikäli

kauppakirja itsessään on tehty muutosäännösten mukaisesti (MK 2 luku 1 §). Virka-aseman väärinkäyttämisestä voidaan kaupanvahvistaja tuomita sakkoon tai vankeuteen enintään kahdeksi (2) vuodeksi.

## 2.2 Kaupan kohteet

Asuntokaupassa kaupan kohteena on tavallisimmin asunto-osakeyhtiön osake eli *asunto-osake*, joka oikeuttaa hallitsemaan määrättyä huoneistoa asuntoyhtiön omistamassa rakennuksessa. Kaupan kohteena voi olla myös *kiinteistö* tai *kiinteistön käyttöoikeus*, eli *vuokraoikeus* kiinteistöön sillä olevine rakennuksineen. (Kasso 2005, 113.)

*Asunto-osake* kaupassa varsinaisena kaupan kohteena ovat asunto-osakeyhtiön tai vastaavan yhteisön osakkeet, jotka oikeuttavat yhtiöjärjestyksessä määritellyn huoneiston hallintaan. Kaupassa vaihtuu osakkeenomistaja ja huoneiston yhtiöjärjestykseen mukainen haltija, jolla on siis huoneistoon välillinen oikeus omistamiensa osakkeiden kautta. Asunto-osake on luonteeltaan irtainta omaisuutta ja suomalaisessa järjestelmässä irtainta omaisuutta on kaikki se, mikä ei ole kiinteää omaisuutta. Asunto-osakkeiden kauppaan soveltuvat säädökset eroavat huoneiston käyttötarkoituksen mukaan ja esimerkiksi asunto-osakkeiden kauppaan on sovellettu asuntokauppalakia (843/1994). (Kasso 2005, 114-115, 121.)

Suomalainen asunto-osakeyhtiö on kansainvälisesti varsin poikkeuksellinen kiinteistön hallintamuoto. Epätavallista siinä on kiinteistön jakaminen osakkeiden perusteella hallittaviin osiin, esimerkiksi muualla kerrostaloasunnon omistaja omistaa myös osan talon maapohjasta ja näin se määritellään kiinteistön kaupaksi. Suomalaisen asunto-osakeyhtiön tarkoituksena on omistaa ja hallita rakennusta tai rakennuksia, joissa olevien kaikkien huoneistojen yhteenlasketusta lattiapinta-alasta yli puolet on määrätty yhtiöjärjestyksessä osakkeenomistajien hallinnassa oleviksi asuntohuoneistoiksi. Yleisesti katsottuna asunto-osakeyhtiön tarkoituksena on huoneistojen ylläpitäminen osakkeenomistajien käytettäväksi, eikä esimerkiksi voiton tuottaminen omistajilleen tai muu liiketaloudellinen toiminta. (Kasso 2005, 119.)

Asunto-osakeyhtiön juoksevaa hallintoa hoitaa hallitus apunaan tavallisesti isännöitsijä, joka on asemaltaan verrattavissa yhtiön toimitusjohtajaan. Asunto-osakeyhtiön hallituksessa tulee olla vähintään kolme (3) jäsentä. Hallitus ei saa ilman yhtiökokouksen päätöstä ryhtyä yhtiön kokoon tai toimintaan nähden epätavallisiin tai laajoihin toimiin. Sama koskee myös

asumiseen tai asumiskustannuksiin olennaisesti vaikuttavia toimia tai päätöksiä. Yhtiöjärjestyksessä on määrättävä, kuinka monta yhtiökokousta asunto-osakeyhtiössä vuoden aikana on vähintään pidettävä ja näissä kokouksissa osakkeenomistajat voivat käyttää äänioikeuttaan. (Kasso 2005, 147-148.)

*Kiinteistökauppa* poikkeaa asunto-osakkeen kaupasta merkittävästi. Kiinteä omaisuus eli kiinteistö tarkoittaa rekisteriin merkittyä rakennettua tai vielä rakentamatonta maa-aluetta tai sen osaa, jossa maa-alue ja mahdollinen sillä oleva rakennus kuuluvat samalle omistajalle. Kiinteistöön voi kuulua myös vesialueita. Kiinteistöä koskevat rekisteritiedot, jotka koskevat kiinteistön omistusoikeutta, kiinnityksiä tai rasitteita ovat pääosin julkisia ja kuka tahansa voi saada niistä tietoja. (Kasso 2005, 176-177, 412.)

Kiinteistöt merkitään Suomessa erityiseen koko maan kattavaan kiinteistörekisteriin, jota hoitaa maanmittaustoimisto. Kiinteistörekisteri on osa kiinteistötietojärjestelmää, johon kuuluu myös lainhuuto- ja kiinnitysrekisteri. Lainhuuto ja kiinnitysrekisteriin merkitään tietoja lainhuudon hakemisesta, ratkaisuista, saantomiehestä eli luovuttajasta, saannon laadusta, kaupantekopäivästä ja kauppahinnasta sekä erilaisia muistutuksia, kuten ulosmittaus. Kiinteistöinä merkitään rekisteriin tilat, tontit, yleiset alueet, valtion metsät ja valtiolle perustetut suojelualueet, erilliset vesijätöt sekä yleiset vedet. Kiinteistön osia ovat ainesosat (esimerkiksi rakennukset) ja tarpeistot (esimerkiksi tilojen yhteiset maa- ja vesitilukset sekä kiinteistöltä irrotetut tuotteet; rakennustarvikkeet), jotka ovat sekä luovutuksen että kiinnityksen kohteena maapohjan ohella ilman eri sopimustakin. (Kasso 2005, 180-182, 184.)

Kiinteistökaupat ovat määrämuotoisia. Kiinteistökauppaa ei esimerkiksi voi tehdä suullisesti siten, että se olisi pätevä. Määrämuotovaatimukseen kuuluu kirjallisen muodon lisäksi myös muita vähimmäisvaatimuksia sekä kauppakirjan vahvistamiseen liittyviä säännöksiä. Kiinteistökauppoihin sovelletaan Maakaarta, joka astui voimaan uusittuna vuonna 1997 (MK 540/1995). Maakaari sisältää säännökset kiinteistön luovutuksesta, osapuolten vastuusta, kiinteistöpanntioikeudesta sekä muiden kiinteistöön kohdistuvien oikeuksien kirjaamisesta. Maakaari koskee kiinteistön omistusoikeuden luovutusta joko kaupalla, vaihdolla, lahjalla tai muulla luovutuksella. Maakaarissa on säännökset myös ostajan ja myyjän oikeuksista ja velvollisuuksista, sekä virhevastuusta ja virheen seuraamuksista. (Kasso 2005, 412.)

### 3 KIINTEISTÖNVÄLITTÄJÄ

Suomessa tehdään vuosittain noin satatuhatta asuntokauppaa. Kiinteistönvälittäjä on näistä yli 80 prosentissa mukana ja määrä on kasvanut tasaisesti jo pitkään. Taloussanomien mukaan välitysliikkeet kärsivät muiden alojen tapaan talouselämän lamasta. Hiipumista asuntokaupassa näkyi vuoden 2008 lopulla ja vuoden 2009 kevättalvella, mutta nyt kauppa näyttää käyvän jo entiseen tahtiin. Kansalaiset ostavat kuitenkin vielä varovaisemmin, hieman pienempiä ja halvempia asuntoja kuin edellisvuonna. Asuntokaupan osapuolet turvautuvat kiinteistönvälittäjään yleensä tämän asiantuntemuksensa vuoksi. Kiinteistönvälittäjän vastuu perustuukin keskeisesti tämän kokemukseen ja asiantuntemukseen. Kiinteistönvälittäjän voidaan katsoa alan ammattilaisena tuntevan ja ymmärtävän asunnonvaihdon tyypillisimmät riskitilanteet kaupan osapuolten kannalta. Välittäjällä on huolellisuusvelvoite varmistaa, etteivät kummankaan kaupan osapuolen taloudelliset edut vaarannu kohtuuttomasti kaupanteon yhteydessä. (Kuluttajavalituslautakunta 1998, 10; Asuntokaupan kierrokset kasvavat 2009; Nyt kauppa käy 2009.)

#### 3.1 Kiinteistönvälitystoiminnassa esiintyvät oikeussuhteet

Kiinteistönvälitystapauksissa voi esiintyä kolme erilaista oikeussuhdetta. Pääsuhde on myyjän ja ostajan välinen oikeussuhde. Heidän oikeutensa ja velvollisuutensa toisiaan kohtaan perustuvat heidän väliseensä ostotarjoukseen ja kauppasopimukseen. Asunnon myyjän ja kiinteistönvälittäjän oikeussuhde perustuu heidän tekemäänsä kirjalliseen myyntitoimeksiantosopimukseen. Toisaalta myös asunnon etsijä ja kiinteistönvälittäjä voivat tehdä keskenään ostotoimeksiantosopimuksen. Ostajan ja kiinteistönvälittäjän välillä on myös oikeussuhde, vaikka he eivät ole sopimussuhteessa keskenään. (Kuluttajavalituslautakunta 1998, 9-10.)

Välitystehtävä oikeudellisena prosessina muodostuu toimeksiantosopimuksen tekemisestä asunnon myyjän ja välitysliikkeen välillä, kohteen selvittämisestä, kohteen markkinoinnista, ostoneuvotteluvaihteesta välitysliikkeen ja ostajan välillä sekä itse lopullisen kaupan tekemisestä. Kaikissa vaiheissa kiinteistönvälittäjän tulee toimia ammattitaitoisesti, huolellisesti ja hyvää välitystapaa noudattaen. (Palo & Linnainmaa 2004, 125.)



Kiinteistönvälittäjän asema korostuu etenkin, kun asuntokaupan toisena osapuolena on kuolinpesä tai vajaavaltainen henkilö, esimerkiksi alaikäinen tai edunvalvontaan määrätty henkilö. Kun kohteen omistaja tai joku omistajista on vajaavaltainen, tarvitaan kauppaan maistraatin lupa. Vajaavaltaisen edunvalvoja tarvitsee kauppaan maistraatin luvan myös asuntoa ostaessa. (Asuntokaupan lakipakkaus, 2009.)

### 3.1.1 Kiinteistönvälittäjä ja toimeksiantaja -suhde

Kohteen omistaja tekee välitysliikkeen kanssa ensimmäiseksi myyntitoimeksiantosopimuksen. Jos omistajia on useita, kohdetta koskevaan toimeksiantosopimukseen tarvitaan heidän kaikkien nimet ja allekirjoitukset. Tarvittaessa voidaan käyttää myös valtakirjaa. Kiinteistönvälittäjä voi solmia toimeksiantosopimuksen vain oikeuskelpoisen henkilön kanssa, mikäli sopimuskumppani on vajaavaltainen (alaikäinen tai holhottavaksi julistettu), sopimus on tällöin pätemätön ja riski on aina välittäjällä. Sopimus voi olla pätemätön myös siitä syystä, että toimeksiantaja on oikeustoimikelvoton sairauden vuoksi, vaikkei holhottavaksi julistettu. Kiinteistönvälittäjä on jo ennen markkinointitoimiin ryhtymistä syytä selvittää toimeksiantajan myyntivaltuudet. Välittäjällä on esimerkiksi velvollisuus tarkistaa kuolinpesän osakkaat maistraatin vahvistamasta perukirjasta, eikä luottaa kuolinpesän yhden osakkaan ilmoitukseen siitä, että hänellä on valtuus antaa toimeksianto kaikkien kuolinpesän osakkaiden puolesta. (Palo & Linnainmaa 2004, 125; Kuluttajavalituslautakunta 1998, 14.)

#### **KVL J 25.11.1997 (97/81/508)**

**A oli tehnyt 31.7.1996 toimeksiantosopimuksen välitysliikkeen kanssa A:n ja B:n yhdessä omistamien asunto-osakkeiden myynnistä. Sopimukseen oli merkitty myös B:n nimi, mutta hän ei ollut allekirjoittanut sitä eikä A:lla ollut häneltä valtakirjaa. A peruutti toimeksiantosopimuksen 12.8.1996, koska se oli hänen mukaansa laitton B:n puuttuvan nimikirjoituksen vuoksi. Välittäjä oli peruuttamisesta huolimatta jatkanut välitystehtävää ja saanut toimeksiantosopimuksen irtisanomisen jälkeen ostotarjouksen, jonka molemmat omistajat A ja B olivat hyväksyneet allekirjoituksellaan 27.9.1996. Välittäjä laskutti A:ta ja B:tä välityskuluista sekä välityspalkkiosta. Kuitenkin myöhemmin A ja B vaativat palkkion palauttamista.**

KVL totesi, että toimeksiantajalla on ollut oikeus peruuttaa toimeksiantosopimus, koska sopimus oli tehty vain toisen omistajan kanssa. Välitysliike ei osoittanut, että toiselta omistajalta olisi ollut valtuutus tai että tämä olisi hyväksynyt sopimuksen muulla tavoin, esimerkiksi suullisesti. KVL katsoi, ettei välittäjällä ollut ostotarjouksen perusteella oikeutta

välityspalkkioon, koska voimassaolevaa toimeksiantosopimusta ei ollut. Jos taas toimeksiantosopimus olisi ollut voimassa, esimerkiksi B olisi kirjoittanut valtakirjan asunnon myymisestä, A:n ja B:n olisi pitänyt maksaa välityspalkkio välitysliikkeelle. Koska A ja B olivat kuitenkin hyväksyneet ostotarjouksen ja ottaneet välittäjältä vastaan palveluja, KVL ei pitänyt kohtuuttomana sitä, että välitysliike oli laskuttanut heiltä välityskuluja. KVL suositti, että välittäjä palauttaisi kuitenkin välityspalkkion osuuden myyjille. Tapauksessa korostuu kiinteistönvälittäjän vastuu. Välittäjän olisi pitänyt huolehtia toimeksiantosopimukseen kummankin toimeksiantajan allekirjoitukset, jotta toimeksiantosopimus olisi näin ollut pätevä. (Palo & Linnainmaa 2004, 125-126.)

### *Toimeksiantosopimus*

Toimeksiantosopimus on tehtävä kirjallisesti tai sähköisesti siten, että sopimusehtoja ei voida yksipuolisesti muuntaa ja että ne säilyvät toimeksiantajan saatavilla. Mikäli käytetään kirjallista muotoa, on sopimus laadittava kahtena kappaleena. Toinen kappale jää itse toimeksiantajalle ja toinen arkistoidaan välitysliikkeelle. Toimeksiantosopimuksessa on yksilöitävien tietojen lisäksi mainittava ainakin sen vastaanottoaika ja voimassaoloaika, irtisanomisaika, toimeksiantajan maksettavaksi jäävät kustannukset sekä välityspalkkio. Välitysliike ei voi myöhemmin vedota sopimusehtoon, jota ei ole tehty kirjallisesti. (Nevala 2006, 51-52.)

#### **KVL (1993/37/12)**

**Toimeksiantaja myi asunnon lähes kolme (3) kuukautta toimeksiantosopimuksen päättymisen jälkeen välittäjän kautta tulleele ostajalle, mutta katsoi, ettei välittäjällä ollut oikeutta palkkioon. KVL totesi, ettei toimeksiantosopimuksessa ollut täytetty jälkipalkkio-oikeuden keston ilmoittavaa kohtaa. Kun välittäjä voi vedota vain kirjallisiin sopimusehtoihin, ei hänellä ollut oikeutta jälkipalkkioon.**

Jos toimeksiantaja ja kiinteistönvälittäjä olisivat sopineet toimeksiantosopimuksen tekemisen yhteydessä jälkipalkkio-oikeudesta ja se olisi kirjattu myös toimeksiantosopimukseen, olisi välittäjällä voinut olla oikeus jälkikäteen perittyyn välityspalkkioon. Jälkipalkkioehtojen mukaan välitysliikkeellä on oikeus palkkioon toimeksiantosopimuksen voimassaolon jälkeen syntyneestä kaupasta. Kaupan on kuitenkin synnyttävä kuuden (6) kuukauden sisällä toimeksiantosopimuksen päättymisestä ja välitysliikkeen on sopimuksen voimassaoloaikana täytynyt vaikuttaa olennaisesti mahdollisen kaupan syntymiseen omilla toimillaan. Jos ostaja esimerkiksi on käynyt katsomassa kyseistä kohdetta välitysliikkeen järjestämissä yleisissä

asuntoesittelyissä ja mahdollisesti tehnyt tuona aikana myös ostotarjouksen, on välitysluokalla hyvät mahdollisuudet saada jälkipalkkio. Kuluttajariitalautakunnan ratkaisukäytännössä on jälkipalkkion maksamisen edellytyksiin suhtauduttu hyvin tiukasti. (Nevala 2006, 82.)

#### **KVL (1991/81/2955)**

**Kun kohde ei mennyt kaupaksi ja välittäjä laskutti toimeksiantajaa kuluista. Toimeksiantaja ilmoitti, että he olivat sopineet suullisesti, ettei mitään kuluja tule jos kauppa jää syntymättä. Toimeksiantosopimuksessa oli kulukohta jätetty täyttämättä, minkä vuoksi KVL katsoi sovituksi, ettei välittäjä peri kuluja ja suositti välittäjää luopumaan kulujen perimisestä.**

Toimeksiantaja voi vedota mihin tahansa suulliseen sopimusehtoon. Suullisesti voidaan sopia sekä kiinteistönvälittäjää että toimeksiantajaa sitovasti vain myyntihinnan ja muiden kaupan ehtojen muuttamisesta. Välittäjän on kuitenkin tarvittaessa kyettävä näyttämään toteen, että muutoksista on sovittu. Kyseisessä tapauksessa korostuu välittäjän huolellisuusvelvoite. Mikäli välittäjä olisi täyttänyt toimeksiantosopimukseen huolellisesti myös tämän kulukohtaan, olisi välittäjällä tällöin ollut perusteita laskuttaa toimeksiantajaa kuluista. (Kuluttajavalituslautakunta 1998, 14-15.)

Toimeksiantosopimus voi olla voimassa yhtäjaksoisesti enintään neljä kuukautta kerrallaan. Sopimusta voidaan kuitenkin jatkaa aikaisintaan kuukausi ennen sen päättymistä ja jatkettaessa sen on täytettävä samat muotomääräykset kuin sopimusta tehtäessä. Mikäli sopimus on kuitenkin tehty lyhyemmäksi ajaksi, voivat osapuolet sopia että sopimus jatkuu automaattisesti, kunnes se on ollut voimassa yhteensä neljä (4) kuukautta. Jos voimassaoloajasta ei ole sovittu kirjallisesti, toimeksiantaja voi irtisanoa sopimuksen koska tahansa. Välittäjä sen sijaan on sidottu myös suullisesti sovittuun voimassaoloaikaan. (Kuluttajavalituslautakunta 1998, 16.)

#### **KVL (1996/81/1917)**

**16.1.1996 solmittu toimeksiantosopimus oli päätynyt neljän (4) kuukauden kuluttua ilman irtisanomista. Välittäjä hankki 23.7.1996 ostotarjouksen, jonka myyjä hyväksyi. Kauppa jäi kuitenkin tekemättä ostotarjouksen tekijän syystä ja hän menetti tämän vuoksi 1 681,90 euron käsirahan. Välittäjä tilitti siitä puolet toimeksiantajalle. Tämä vaati siitä vielä ¼ osan, mutta välittäjä kiisti vaatimuksen, koska toimeksiantoa oli hoidettu kirjallisen jatkamisen puuttumisesta huolimatta normaalisti yhteistyössä toimeksiantajan kanssa. KVL suositti kuitenkin välittäjää palauttamaan vaaditun määrän, koska asianosaisten välillä ei ollut voimassaolevaa toimeksiantosopimusta, minkä vuoksi välittäjällä ei ollut perustetta pitää käsirahasta osaakaan.**

Jos toimeksiantosopimus on tehty neljää (4) kuukautta pitemmäksi ajaksi, se kuitenkin päättyy automaattisesti neljän (4) kuukauden kuluttua. Jos sopimusta ei ole erikseen muotomääräyksiä noudattaen jatkettu, välittäjä jää ilman palkkiota, vaikka hänen kauttaan ilmaantuisikin tämän neljän (4) kuukauden jälkeen ostaja, jonka kanssa toimeksiantaja tekee kaupan. (Kuluttajavalituslautakunta 1998, 17.)

#### **KVL (1994/37/34)**

**Toimeksiantaja irtisanoi sopimuksen kesken voimassaolokauden saatuaan tietää, ettei hän saisi kiinteistöä, jonka oli aikonut ostaa. Välittäjän saatua seuraavana päivänä toimeksiantoehdot täyttäneen ostotarjouksen, toimeksiantaja kieltäytyi myymästä kohdetta. KVL katsoi, että välittäjä oli oikeutettu sopimuksen mukaiseen palkkioon, koska toimeksiantajalla ei ollut lain mukaista irtisanomisperustetta.**

Toimeksiantosopimus päättyy sopimuksen mukaisen ajan päätyttyä tai toimeksiantajalla voi olla oikeus irtisanoa sopimus heti päättyväksi, mikäli välittäjä on laiminlyönyt tai tehnyt jonkin muun sopimusrikkomuksen. Ellei tällaista perustetta ole ja toimeksiantaja irtisanoo sopimuksen, joutuu hän maksamaan sovitun välityspalkkion. Kiinteistönvälitystä koskevassa lainsäädännössä ei ole määräyksiä välittäjän oikeudesta purkaa toimeksiantosopimus. Välittäjällä ei yleensä liene tarvetta siihen. (Kuluttajavalituslautakunta 1998, 17-19.)

#### ***Hinta-arvio***

Välittäjän on annettava toimeksiannon antavalle myyjälle hinta-arvio kohteesta. Virheellinen hinta-arvio voi muodostaa virheen välittäjän toiminnassa. Jos toimeksiantaja vaatii tai esittää kohteen myymistä tiettyyn hintaan, välittäjän tulee ilmoittaa käsityksensä hinnasta, mikäli hän katsoo, että toimeksiantajan vaatima hinta ei vastaa yleistä hintatasoa. Kuitenkin päätös hintapyynnöstä ja lopullisesta kauppahinnasta kuuluu aina myyjälle. Myyjä voi halutessaan pyytää hinta-arviota useammalta välittäjältä sekä hänellä on myös oikeus myydä asuntonsa vallitsevaa markkina-hintaa korkeampaan tai alhaisempaan hintaan. Välittäjän on lisäksi kerrottava myyjälle, jos aiemmin tehty hinta-arvio ei enää olosuhteiden muuttumisen vuoksi voi pitää paikkaansa. (Palo & Linnainmaa 2004, 128-129.)

#### **KVL J 25.11.1997 (1997/81/808)**

**Myyjät tekivät myyntitoimeksiantosopimuksen 20.11.1996. Välittäjä arvioi asunnon hinnaksi 77 366 euroa. Asunnon pyyntihinnaksi laitettiin 78 207 euroa. Myyjät olivat vastoin välittäjän neuvoa hyväksyneet tarjouksen,**

**joka oli 2 523 euroa alle pyyntihinnan. Myyjät välittivät välittäjän arvioineen asunnon kauppahinnan liian alhaiseksi, koska samasta talosta oli muutama kuukausi myöhemmin myyty huoneistoja yli 8 409 euroa kalliimmalla hinnalla.**

KVL ei katsonut välittäjän arvioineen asunnon kauppahintaa liian alhaiseksi pelkästään sillä perusteella, että hintataso oli ollut korkeampi muutama kuukausi myöhemmin. KVL totesi myös, ettei myyjien olisi ollut pakko hyväksyä tarjousta, vaan he olisivat voineet odottaa julkista esittelyä ja muita mahdollisia tarjouksia. Kyseisessä tapauksessa ei välittäjän toiminnassa ollut minkäänlaista virhettä, vaikkakin kyseiset huoneistot olivat samasta talosta, niin huoneistot voivat olla erihintaisia. Välittäjän tekemiin hinta-arvioihin vaikuttavat esimerkiksi huoneiston kunto, tehdyt pintaremontit sekä huoneiston sisustus. (Palo & Linnainmaa 2004, 133; Asunnon myyntihinta 2009.)

### ***Myyntiaika ja luovutusvoittovero***

Välittäjän on kerrottava toimeksiantajalle aika-arvio toimeksiannon suorittamisesta. Välittäjän on lisäksi kerrottava myyjälle, mikäli arvioitu myyntiaika ei olosuhteiden muuttumisen vuoksi voi enää pitää paikkaansa. (Palo & Linnainmaa 2004, 133.)

Välittäjän on lisäksi kerrottava kohteen myyjälle kaupan mahdolliset luovutusvoittoveroseuraamukset. Välittäjän on pystyttävä selvittämään ennen toimeksiantosopimuksen tekoa myyjälle yleisesti kaupan aiheuttamat veroseuraamukset. Selvityksen on lisäksi tapahduttava oma-aloitteisesti. Välittäjän ei kuitenkaan ole velvollinen selvittämään veroseuraamuksia kaikissa tilanteissa. Tällainen tilanne on esimerkiksi, jos toimeksiantaja ei pysty antamaan riittäviä tietoja luovutusvoittoveroseuraamusten arvioimiseksi. Välittäjä ei ole myöskään velvollinen tekemään veroasiantuntemusta edellyttävää verosuunnittelua tai selvittämään oma-aloitteisesti myyjän olosuhteisiin liittyviä mahdollisia erityistilanteita, elleivät ne ilmene myyjän antamista tiedoista. (Palo & Linnainmaa 2004, 133.)

#### 3.1.2 Kiinteistönvälittäjä ja ostaja -suhde

Asunnon ja kiinteistön kaupassa toimeksiantajan vastapuoli on yleensä ostaja. Välitysliikkeen on kohdetta tarjotessaan annettava toimeksiantajan vastapuolelle kaikki ne tiedot, joiden välitysliike tietää tai sen pitäisi tietää vaikuttavan kaupasta päättämiseen. Välitysliikkeen on

oma-aloitteisesti hankittava tietoja toimeksiantajalta ja ulkopuolisilta, esimerkiksi talonyhtiön isännöitsijältä tai viranomaisilta. Välittäjä antaa myyjän edustajana tiedot myyjän sijasta ostajalle. Myyjä vastaa ostajalle, että edustaja täyttää tiedonantovelvollisuutensa. (Palo & Linnainmaa 2004, 158; Kuluttajavalituslautakunta 1998, 28.)

#### **KVL (1996/81/1982)**

**Ostaja vaati myyjältä ja välittäjältä yhteisvastuullisesti korvausta sen vuoksi, että kiinteistön (paritalo) kaivon vesi ei ollut käyttökelpoista eikä seikasta ollut ilmoitettu ennen tarjouksen tekemistä. Myyjä kertoi ilmoittaneensa välittäjälle veden ruosteisuudesta. Myös isännöitsijä oli kertonut välittäjälle vesiongelmasta. KVL katsoi, että veden käyttökelpoisuus on aina kaupan päättämiseen vaikuttavan seikka.**

Tapauksessa välittäjä oli menetellyt ammattitaidottomasti ja huolimattomasti laiminlyödessään antaa ostajalle myyjältä ja isännöitsijältä saamansa tiedot. Koska myyjä oli kuitenkin täyttänyt oman tiedonantovelvollisuutensa, KVL suositti vain välittäjää korvaamaan vahingon ostajalle. Kohteen tiedot sisältävä asiakirja-aineisto on pidettävä asunnon esittelytilaisuudessa selkeästi esillä, jotta kohteen esittelyssä kävijät voivat vapaasti tutustua siihen. Esite on ostajan näkökulmasta käytännössä merkittävin tietolähde pohtiessaan kohteen ostamista. (Kuluttajavalituslautakunta 1998, 28.)

#### **KVL (1996/81/339)**

**Ostaja vaati välittäjältä vahingonkorvausta, koska vapaa-ajankiinteistön rantaviiva oli ilmoitettua lyhyempi eikä esitettä kohteesta ollut laadittu. KVL katsoi välittäjän toimineen ammattitaidottomasti ja huolimattomasti, koska tämä oli laiminlyönyt laatia esitteen. Laiminlyönnistä ei kuitenkaan ollut aiheutunut vahinkoa.**

Ostajan on lisäksi voitava luottaa siihen, että välittäjä antaa esitteessä kohteesta oikeata ja olennaista tietoa. Erilaiset asumiskustannukset ja maksut ovat ostajan ostopäätökseen vaikuttavia tietoja, joten välittäjän on annettava niistä tarkistetut ja tarkat tiedot, mikäli tiedon tarkistaminen on mahdollista ilman kohtuutonta vaivaa. (Kuluttajavalituslautakunta 1998, 29-30.)

#### **KVL (1996/81/1212)**

**Kohteen esitteessä oli annettu kuva, että parvekeremonttikustannukset oli jo kerätty. Myöhemmin selvisi, ettei näin ollut. KVL suositti välittäjää korvaamaan ostajalle aiheutuvat kustannukset, koska välittäjä olisi voinut helposti tarkistaa tiedot isännöitsijältä.**

Välittäjä on vastuussa kaikista seikoista, jotka hänen olisi pitänyt havaita tutustuessaan kohteeseen ja jotka hän on kuitenkin jättänyt kertomatta ostajalle. Välittäjän on myös lisäksi oikaistava viipymättä ostajalle annetut virheelliset tiedot. (Kuluttajavalituslautakunta 1998, 34.)

### 3.2 Kiinteistönvälittäjän vastuut ja velvollisuudet

Kiinteistönvälittäjiä koskevat monet vastuujakosäännökset. Välittäjien vastuu on ns. *tuottamuvastuuta*, joka kattaa sekä tahallisesti että tuottamuksellisesti aiheutetun vahingon, jos vahinko syntyy seurauksena yleisen huolellisuusvelvoitteen rikkomisesta. Tuottamuksellisuus voi ilmetä joko tietojenannon laiminlyöntinä tai virheellisten tietojen antamisena silloin, kun välittäjällä olisi ollut velvollisuus tarkastaa tietojen paikkansapitävyys. Välittäjä vapautuu vastuusta vain, mikäli hän kykenee näyttämään toimineensa kaikella häneltä vaadittavalla huolellisuudella. Tällöin puhutaan ns. *käännetystä todistustaakasta*, esimerkiksi silloin, jos ostaja vaatisi myyjältä kohteen virheeseen perustuen joko hinnanalennusta tai kaupan purkua. Välittäjän vastuu perustuu tällöin ainoastaan hänen toimintaansa, sopimukseen tai huolimattomuuteen. (Listoheimo 1997, 506.)

Mikäli kohteen virhe ei riipu välittäjän toiminnasta, tällöin vastuu kauppahinnan alennuksesta jää myyjälle eikä kiinteistönvälittäjälle. Välittäjä ei voi joutua vastuuseen sellaisista seikoista, joihin hän ei ole voinut mitenkään vaikuttaa, esimerkiksi välittäjän vastuulla ei ole huoneistosta löytyvä kosteusvaurio. Välittäjällä on kuitenkin ns. moraalivastuu, eli ettei hän myisi esimerkiksi hyvin peruskuntoista kiinteistöä kokemattomille, jotka voisivat joutua myöhemmin rahoitusongelmiin mittavien rakennuskustannusten vuoksi.

Välittäjä ei myöskään vastaa sellaisista seikoista, jos kaupan osapuolet täyttävät kauppakirjan asettamat vaatimukset ja toimivat huolellisesti sopimuksen mukaan. Välittäjän vastuu syntyy ainoastaan silloin, mikäli välittäjä ei ole laatinut kauppaehtoja osapuolten etuja vaatimalla tavalla. Välityслиike voi kuitenkin joutua vastuuseen, mikäli välityслиikkeen asettamat sopimusehdot ovat epäselviä tai niitä ei ole riittävästi esitelty. (Kasso 2005, 673-676.)

Välittäjän on seurattava tiiviisti alan jatkuvasti muuttuvaa lainsäädäntöä välttääkseen virheitä ja ylimääräisiä kuluja sekä maineenmenetystä. Kiinteistönvälittäjän ammattivaatimus edellyttää perehtyneisyyttä kiinteistönvälitystoiminnassa esiintyviin käytännöllisiin kysymyksiin sekä välittäjän on tunnettava myös tarkasti ne lainsäädännön alat, jotka tulevat

kysymykseen kiinteistönvälitysliekkettä harjoittaessa. Kiinteistönvälittäjän ottaessa vastaan esimerkiksi sellaisen toimeksiannon, joka edellyttää erityislainsäädännön tuntemusta, hänen tulee perehtyä myös tällaiseen lainsäädäntöön. Ammattipätevyyteen kuuluu myös keskeisen soveltamiskäytännön tunteminen eli perehtyminen tuomioistuinten antamiin päätöksiin asuntokaupoissa. (Listoheimo 1997, 506-507.)

### 3.2.1 Tiedonantovelvollisuus

Kiinteistönvälittäjällä on tiedonantovelvollisuus sekä toimeksiantajaa että ostajaa kohtaan. Nämä tiedonantovelvollisuudet poikkeavat hieman toisistaan, joten opinnäytetyössä käsitellään näitä kumpaakin velvollisuutta erikseen.

#### ***Tiedonantovelvollisuus toimeksiantajalle***

Kiinteistönvälittäjän on selvitettävä ja annettava toimeksiantajalle tiedot, joiden välittäjä tietää tai hänen pitäisi tietää vaikuttavan kaupasta päättämiseen (VL 8 §). Mikäli tiedot vaikuttaisivat myös toimeksiantosopimuksen tekemiseen, ne on annettava ennen tämän sopimuksen kirjoittamista. Tiedonantovelvollisuus edellyttää kiinteistönvälittäjältä omaaloitteisuutta ja aktiivisuutta. Myyjälle annettavia tärkeimpiä tietoja ovat *hinta-arvio* kohteesta, tieto *luovutusvoittoveroseuraamuksista* sekä arvio kohteen *myyntiajasta*. Välittäjän on lisäksi kerrottava ostajalle, mikäli välitysliekkä tai liikkeen palveluksessa oleva aikoo päättää kaupan omaan lukuunsa tai sen palveluksessa olevalla on asiassa erityinen etu valvottavanaan, esimerkiksi ostajan ollessa välitysliekkien tai sen palveluksessa olevan lähisukulainen tai myös mikäli ostaja on välitysliekkien kanssa samaan konserniin kuuluva yhtiö. (Palo & Linnainmaa 2004, 128; Nevala 2006, 54.)

Välittäjän on annettava hinta-arvio toimeksiannon antavalle myyjälle kohteesta. Virheellinen hinta-arvio voi muodostaa virheen välittäjän toiminnassa. Jos toimeksiantaja vaatii kohteen myymistä tiettyyn hintaan, välittäjän tulee tällöin ilmoittaa oma käsityksensä hinnasta, mikäli hän katsoo että toimeksiantajan vaatima hinta ei vastaa sen ajan yleistä hintatasoa. Päätös hintapyyntöistä ja lopullisesta kauppahinnasta kuuluvat kuitenkin myyjälle. Myyjällä on oikeus myydä asuntonsa vallitsevaa markkinahintaa alhaisemmalla tai korkeammalla hinnalla. Kiinteistönvälittäjän on kerrottava myyjälle, jos aiempi hinta-arvio ei voi



olo-suhteiden muuttumisen vuoksi enää pitää paikkaansa. Mikäli välitysliike saa toimeksianto-sopimuksen voimassa ollessa perustellun aiheen epäillä, ettei ostajaehdokas kykene maksa-maan kohteen kauppahintaa, sitä on myös kerrottava viipymättä myyjälle. Välittäjällä ei kuitenkaan ole velvollisuutta tarkastaa tarjouksen tekijän luottotietoja tai tehdä muitakaan selvityksiä tämän maksukyvyistä. (Palo & Linnainmaa 2004, 129, 138.)

Kiinteistönvälittäjän on kerrottava toimeksiantajalle asuntokaupan mahdollisesta luovutusvoittoveroseuraamuksesta. Ennen toimeksiantosopimuksen kirjoittamista välittäjän on pystyttävä selvittämään toimeksiantajalle kaupan aiheuttamat veroseuraamukset yleisesti. Selvityksen on tapahduttava oma-aloitteisesti. Mitään verotuksen erityistilanteita ei välittäjän kuitenkaan tarvitse hallita, vaan hän voi ohjata toimeksiantajaa kääntymään veroviraston puoleen epäselvissä kysymyksissä. Jotta välittäjä voi riitatilanteissa osoittaa täyttäneensä tiedonantovelvollisuutensa, välittäjän on syytä kirjata kaikki annetut tiedot toimeksiantosopimukseen. Kuluttaja-asiamiehen tarkistamissa ja hyväksymissä toimeksiantosopimuksissa on veroseuraamusten osalta oma kohtansa kehotuksesta kääntyä verottajan puoleen epäselvissä tilanteissa. (Palo & Linnainmaa 2004, 133-134.)

#### **HelHO 29.3.2001, S 00/3147, lainvoimainen**

**Asunto oli tarkoitus myydä siten, ettei asunnosta menisi myyntivoittoveroa. Myyjä, myyjän puoliso ja välittäjä tiesivät, että myyntivoiton verottomuuteen tarvittava kahden (2) vuoden aika oli täyttymässä vuoden 1998 loppupuolella. Välittäjä oli luottanut myyjän ja myyjän puolison ilmoitukseen siitä, että he olivat asuneet huoneistossa 15.11.1996 lukien. Näin ollen kahden (2) vuoden määräaika täytyisi 16.11.1998. Kauppa tehtiin 16.11.2008. Myyjälle kuitenkin määrättiin 18.920 euron luovutusvoittovero, koska kahden (2) vuoden asuminen ei ollut täyttynyt.**

Myyjä oli kaupanteko hetkellä ollut 63-vuotias ja hänen miehensä 68-vuotias. Puoliso ei ilmoituksen mukaan osannut lukea eikä kirjoittaa. Hän oli ilmoittanut ammatikseen liikemies sekä oli kertonut puolisoiden yhdessä myyneen ja ostaneen huoneistoja toistuvasti aina 2-3 vuoden välein. Myyjä vaati välitysliikkeeltä 18.920 euron vahingonkorvausta.

Käräjäoikeus velvoitti välitysliikettä suorittamaan myyjälle kyseisen vahingonkorvauksen. Välitysliike valitti päätöksestä hovioikeuteen. Hovioikeus katsoi, että kiinteistönvälittäjällä on erityinen vastuu menetellä huolellisesti. Ottaen huomioon myyjän ja tämän puolison iän sekä sen seikan, että kahden (2) vuoden määräajan kuluminen on juuri ollut toteutumassa ja että kauppa oli sovittu tehtäväksi määräajan kuluttua seuraavaksi päiväksi, on kaupanteon

ajankohdan tarkalla määrittämisellä ollut erityistä merkitystä ajateltaessa toimeksisaajan virheetöntä suoritusta.

Hovioikeuden mukaan välittäjän olisi tullut tarkemmin kiinnittää huomiota määräajan umpeutumisaikakohtaan, kun veroseuraamuksen välttämällä on ollut olennainen merkitys ja kun kaupanteon ajankohta on nimenomaisesti määrätty tätä silmällä pitäen. Kiinteistönvälittäjä oli laiminlyönyt huolellisuusveloitteensa. Hovioikeus katsoi, ettei ollut ilmennyt seikkoja, joiden perusteella vahingonkorvausta ei tulisi sovitella. Hovioikeus ei siis muuttanut käräjäoikeuden tuomion lopputulosta. (Palo & Linnainmaa 2004, 134.)

### *Tiedonantovelvollisuus ostajalle*

Välitysliikkeen on välityskohdetta tarjotessaan annettava toimeksiantajan vastapuolelle ostajalle kaikki ne tiedot, joiden välitysliike tietää tai pitäisi tietää vaikuttavan kaupasta päättämiseen (VL 9 §). Välitysliikkeen on oma-aloitteisesti ja aktiivisesti hankittava tietoja kohteesta toimeksiantajalta ja ulkopuolisiltakin, esimerkiksi talonyhtiön isännöitsijältä ja viranomaisilta (kaavoitusviranomaiset, ulosottomies). (Palo & Linnainmaa 2004, 158).

Asuntomarkkinointiasetuksessa (130/2001) on säännökset ilmoituksista ja esitteissä annettavista vähimmäistiedoista. Kiinteistönvälittäjän on noudatettava myös asuntomarkkinointiasetusten säännöksiä, jotta tämä tiedonantovelvollisuus tulee täytettyä. Välittäjän tulee lisäksi esittää välityslain 10 §:ssä mainitut asiakirjat ostajalle, ennen kaupasta päättämistä. Kyseisiä asiakirjoja ovat muun muassa lainhuutotodistus, kiinteistörekisteriote, rasiustodistus, mahdollisesti jäljennös vuokrasopimuksesta. (Palo & Linnainmaa 2004, 158, 225.)

### **TuRHO 2.8.2001, S 99/1072, KKO: ei valituslupaa**

**Kolmen toisiinsa rajoittuvan vapaa-ajankiinteistön kauppa tehtiin 20.4.1998. Kauppahinnat olivat yhteensä 65.593 euroa. Kaupan jälkeen ostajat saivat tietää, että viereisellä tilalla olevan asuntovaunualueen käyttöön rakennettiin saunaa aivan ostajien rannan tuntumassa. Ostajat vaativat 21.864 euroa myyjiltä hinnanalennuksena ja välitysliikkeeltä vahingonkorvauksena. Käräjäoikeus hylkäsi kanteen.**

Hovioikeus totesi katselmuksessaan, että asuntovaunualue sijaitsee mäellä, josta asuntovaunut eivät näy ostetuille kiinteistöille. Sauna sijaittisi rannalla noin 50 metrin etäisyydellä ja selvällä kuuloetäisyydellä ostajien vapaa-ajan asunnosta. Yksi myyjistä kertoi tienneensä, että poikkeuslupa oli myönnetty saunan rakentamiseen rannalle. Hän ja muut myyjät olivat itse

osallistuneet valitusprosessiin. Ostajien huomattua kiinteistöllä tuntia ennen kaupantekoa, että joku oli tasoittanut naapurikiinteistön maan, he olivat kysyneet yhdeltä myyjistä, mitä naapurikiinteistön rantaniitylle tehdään. Tämä ei ollut maininnut poikkeuslupaa, mutta oli aiemmin kertonut poikkeusluvasta kiinteistönvälittäjälle, joka ei ollut kertonut asiasta ostajille. Vaikka kiinteistönvälittäjälle oli kerrottu poikkeusluvasta, yksi myyjistä tiesi, että ostajat eivät olleet tietoisia asiasta, koska he olivat kysyneet häneltä naapurikiinteistön rantaniitystä. Hovioikeus totesi myyjän vastaavan myös kiinteistönvälittäjän tiedonantovelvollisuuden laiminlyönnistä. Hovioikeus totesi myös, että sauna oli niin lähellä taloa, että oli selvää, että saunan käyttö häiritsee ostajia. Kiinteistössä oli näin laaturvirhe. Myyjät ja välitysliike velvoitettiin yhteis-vastuullisesti maksamaan ostajille vahingonkorvausta, myyjät hinnanalennuksen ja välitysliike vahingonkorvauksen muodossa. (Palo & Linnainmaa 2004, 158-159.)

Kiinteistönvälittäjä voi joskus antaa ostajalle virheellisiä tietoja, mutta havaitsee tilanteen myöhemmin. Välittäjä välttyy tällöin vahinkokorvausvastuustaan, mikäli hän oikaisee virheelliset tiedot ennen kauppaa. Oikaisemisen on tapahduttava siten, että ostaja saa riittävästi aikaa perehtyä muuttuneeseen tietoon. Jos esimerkiksi tapahtuisi niin, että välitysliikkeen lehti-ilmoituksessa antama tieto olisi puutteellinen, välitysliikkeellä olisi velvollisuus oikaista tieto, ennen kuin ostaja päättää kaupasta. Ei ole riittävää, että välitysliike jättää virheelliseksi osoittautuneen tiedon ainoastaan pois esitteestä ja kauppakirjasta, vaan välitysliikkeen on aktiivisesti pyrittävä oikaisemaan puutteellinen tieto tekemällä ostajalle selväksi asian todellinen tila. Välitysliikkeen on lisäksi oikaistava virheelliset tiedot niin, että oikeiden tietojen antaminen voidaan tarvittaessa näyttää riitatilanteissa. (Palo & Linnainmaa 2005, 164-165.)

### 3.2.2 Selonottovelvollisuus

Kiinteistönvälitysliikkeen selonottovelvollisuudesta säädetään välityslain (1074/2000) 11 §. Selonottovelvollisuus voidaan jakaa kahteen (2) eri osaan merkityksensä perusteella, *yleinen selonottovelvollisuus* ja *erityinen selonottovelvollisuus*. (Nevala 2006, 55.)

### *Yleinen selonottovelvollisuus*

Yleisessä selonottovelvollisuudessa välitysliikkeen on selvitettävä ja hankittava tietyt vähimmäistiedot kohteesta. Nämä tiedot käyvät ilmi välityslaista (1074/2000) sekä asunto-markkinointiasetuksesta (130/2001). Käytännössä välityskohteen selvittäminen tapahtuu siten, että kysytään tietoja kohteesta toimeksiantajalta eli myyjältä, suoritetaan kohteen katselmus ja hankitaan tarvittavat kohdetta selvittävät asiakirjat. Tämän jälkeen suoritetaan vielä näin saatujen tietojen vertailu. (Nevala 2006, 55.)

Kiinteistönvälitysliike ja toimeksiantaja kirjoittavat kohteesta toimeksiantosopimuksen, jossa luetellaan kohteen ominaisuudet. Toimeksiantaja allekirjoittaa toimeksiantosopimuksen ja samalla vahvistaa antaneensa kohteesta tarvittavat tiedot. Toimeksiantosopimuksessa voi olla mukana myös selostusliite kohteen tarkoista ominaisuuksista. (Nevala 2006, 56.)

Välitysliikkeen on aina toimeksiantosopimusta tehdessä varmistuttava siitä, kuka omistaa myytävän kohteen, kuka saa tehdä myyntiä koskevia päätöksiä ja kuka allekirjoittaa toimeksiantosopimuksen. Myyjän on tarvittaessa annettava välitysliikkeelle tarvittavia asiakirjoja, jotka osoittavat edellä mainitut seikat, esimerkiksi kaupparekisterinote, yhtiöjärjestys, hallituksen kokouksen pöytäkirja tai perukirja. (Nevala 2006, 56.)

Välitysliikkeen on aina lisäksi tutustuttava myytävään kohteeseen, eli suoritettava katselmus kohteessa. Siinä käydään läpi kiinteistön osalta kiinteistön alue ja kaikki rakennukset. Rakennuksissa on tutustuttava kaikkiin tiloihin, joihin on esteetön pääsy. Asunto-osakkeissa on tutustuttava huoneiston kaikkiin tiloihin, myös talonyhtiön yhteisiin tiloihin olisi hyvä päästä tutustumaan. Välitysliikkeen ei kuitenkaan tarvitse suorittaa mitään teknisiä mittauksia, purkaa rakenteita, siirtää huonekaluja tai kokeilla kodinkoneiden toimivuutta, jollei tähän ole mitään erityistä syytä. (Nevala 2006, 56.)

Lainsäädännössä ei ole määritelty, mitä asiakirjoja kiinteistönvälitysliikkeen on selonottovelvollisuutensa perusteella myytävästä kohteesta hankittava. Asuntotietoasetus määrittelee kuitenkin esittelytilanteessa tarvittavat asiapaperit ja välityslain (1074/2000) 10 § määrää ostajalle ostoneuvotteluvaiheessa näiden lisäksi vielä esitettävät asiakirjat. (Nevala 2006, 56.)

### *Erityinen selonottovelvollisuus*

Välitysliike saa tietoja kohteesta useista eri lähteistä muun muassa toimeksiantajalta, taloyhtiön isännöitsijältä ja eri viranomaisilta. Saadut tiedot voivat näin olla puutteellisia tai virheellisiä. Erityinen selonottovelvollisuus syntyy, jos kiinteistönvälitysliikkeellä on aihetta epäillä saatujen tietojen oikeellisuutta. Selonottaminen saattaa tulla aiheelliseksi, jos esimerkiksi eri asiakirjoissa kohteesta esitetyt tiedot ovat ristiriitaisia tai jos asiakirjat ovat vanhoja. Erityiseen selonottovelvollisuuteen kuuluu ennen kaikkea tietojen vertaileminen ja mahdollisten ristiriitaisuuksien etsiminen. (Nevala 2006, 58; Palo & Linnainmaa 2004, 229.)

Välittäjillä on kuluttajariitalautakunnan ratkaisukäytännön mukaan oikeus luottaa julkisten rekisterien tietoihin, jollei niitä ole omien havaintojen tai tietojen ristiriitaisuuden vuoksi erityistä syytä epäillä, tällaisia ovat muun muassa lainhuuto- ja kiinnitysrekisteri sekä kiinteistörekisteri. Välittäjä ei saa myöskään luottaa yli kolme (3) kuukautta vanhempiin todistuksiin tai otteisiin, esimerkiksi isännöitsijäntodistukseen. (Palo & Linnainmaa 2004, 230-231.)

Kiinteistönvälittäjän selonottovelvollisuutta ei vähennä se, että ostaja on rakennusalan ammattilainen. Välittäjän on toimittava asiantuntija-asemansa mukaisesti myös silloin, vaikka toimeksiantaja tai tämän vastapuoli tuntee rakennusalan tai asuntokauppaa hyvin. Välittäjä ei voi olettaa vastapuolen tietävän ja osaavan esimerkiksi lukevan rakennuspiirustuksia. (Palo & Linnainmaa 2004, 278.)

#### **KKO 2003:61, takautumisoikeus**

**Toimeksiantaja A ja kiinteistönvälitysliike olivat myyneet 830 000 markan kauppahinnasta asunto-osakkeen ostajille B:lle ja C:lle 14.10.1999. Asunto-osakeyhtiön voimassa olevan yhtiöjärjestyksen ja asunto-osakeyhtiön isännöitsijän antaman isännöitsijäntodistuksen mukaan huoneiston pinta-ala oli 58 neliometriä ja A oli ilmoittanut tämän myös kiinteistönvälittäjälle. Huoneisto oli lisäksi esitelty sekä myyty B:lle ja C:lle tämän suuruisena. Käräjäoikeus katsoi lausumillaan perusteilla huoneiston todelliseksi pinta-alaksi kuitenkin vain 49 neliometriä. Pinta-alaero huomioon ottaen kaupan kohteessa oli asuntokauppalain 6 luvun 11 §:ssä tarkoitettu olennainen virhe. B:llä ja C:llä oli siten oikeus saada A:lta asuntokauppalain 6 luvun 16 §:n mukainen hinnanalennus.**

Asunto-osakeyhtiön talo oli valmistunut vuonna 1935 ja sen voimassa oleva yhtiöjärjestys oli vuodelta 1990. Ammattitaitoisen kiinteistönvälittäjän olisi asiakirjoista pitänyt havaita, että huoneiston pinta-alatieto perustui ennen vuotta 1992 vahvistettuun yhtiöjärjestykseen ja että

melko todennäköistä oli, että siihen merkittyä pinta-alaa ei ollut mitattu nykyisen standardin edellyttämällä luotettavalla tavalla.

Kiinteistönvälittäjä oli laiminlyönyt selonottovelvollisuuttaan ja huoneisto oli osoittautunut 9 neliometriä esitteessä mainittua pienemmäksi. Näin kiinteistönvälitysläike oli kuluttajan-suojasta kiinteistönvälityksessä annetun lain 13 §:n nojalla velvollinen korvaamaan virheestään ostajille aiheutuneen vahingon.

Myyjä ja välitysläike veloitettiin yhteisvastuullisesti suorittamaan ostajille korvausta, myyjä hinnanalennuksena ja välitysläike vahingonkorvauksena. Lopullisen korvausvastuun katsottiin myyjän ja välitysläikkeen keskinäisessä suhteessa kuuluvan viime kädessä välitysläikkeelle, jonka selonottovelvollisuuden laiminlyönnistä korvausvelvollisuus oli johtunut. (Ään.)

Korkein oikeus katsoi välittäjän rikkovan selonottovelvollisuuttaan (VL 9 §). Välittäjän olisi täytynyt selonottovelvollisuutensa täyttääkseen varmistua siitä, että yhtiöjärjestyksessä oleva pinta-ala perustui luotettavaan mittaukseen, taikka muulla tavalla varmistua siitä, että huoneiston pinta-ala oli se, miksi se oli ilmoitettu.

Välittäjän havaitessa myöhemmin, että myytävästä kohteesta annettu tieto on virheellistä, olisi hänen ollut oikaistava se välittömästi. Oikaisemisen tulee tapahtua samalla tavalla kuin tiedon antamisenkin. Jollei myytävän kohteen tietojen oikeellisuuden varmistaminen ole mahdollista ilman kohtuutonta vaivaa, välitysläikkeen on joka tapauksessa selkeästi ilmoitettava mahdolliselle ostajalle esiin tulleista seikoista ja kerrottava heille, ettei tietoja ole voitu varmistaa. Jos esimerkiksi sanomalehdessä julkaistuun asunnon myynti-ilmoitukseen on tullut painovirhe, välittäjä voi olla velvollinen korvaamaan bensarahat, mikäli painovirhe houkuttelee hyväuskoisia ostajajohdokkaita tämän vuoksi ajelemaan turhaan asuntonäyttöön. Käytännössä kuluttajavirastoon ei kyseisiä bensakorvaus-tapauksia ole kuitenkaan vielä yhtään tullut. Välittäjän on kuitenkin pyrittävä oikaisemaan tieto heti seuraavissa lehti-ilmoituksissa ja mahdollisimman pian esimerkiksi Internetissä. Kiinteistönvälittäjällä ei kuitenkaan ole velvollisuutta esimerkiksi selvittää kodinkoneiden toimivuutta tai suurten huonekalujen alla mahdollisesti piileviä lattiavaurioita. (Nevala 2006, 59; Palo & Linnainmaa 2004, 229; Liian halpa hinta ei ole totta 2009.)

Myytävän kohteen ostajalla on myös ennakkotarkastus ja selonottovelvollisuus asunto-osakkeiden sekä kiinteistön kaupassa. Ostajan on ennen kauppaa tarkastettava kaikki ne tilat, joihin on esteetön pääsy. Mitä vanhempi rakennus on, sitä laajempi tarkastusvelvollisuus

voidaan ostajalle asettaa. Mikäli ostaja on laiminlyönyt tarkastusvelvollisuutensa, hän voi menettää oikeutensa esittää myöhemmin vaatimuksia myyjälle asunnon virheen perusteella. Samoin ennakkotarkastusvelvollisuuden laiminlyönti voi estää ostajaa tekemästä vaatimuksia välityslikkeelle, mikäli ostaja olisi tavanomaisessa ennakkotarkastuksessa voinut havaita vahingonkorvausvaatimuksen perusteen. (Palo & Linnainmaa 2004, 170.)

### 3.2.3 Korvausvastuun perusedellytykset ja säännöt

Kiinteistönvälitysliike on vahingonkorvausvastuussa, mikäli sen suorituksessa on tapahtunut virhe, joka on aiheuttanut vahinkoa. Pelkkä suorituksessa oleva virhe ei johda vahingonkorvausvastuuseen, vaan toimeksiantajan tai toimeksiantajan vastapuoli eli ostaja on täytynyt kärsiä vahinkoa virheestä. Välitysliikkeen suoritus on toimeksiantajaa kohtaan virheellinen, mikäli se poikkeaa laista tai toimeksiantajan kanssa sovitusta, esimerkiksi jos välittäjä ei ole antanut toimeksiantajalle laissa edellytetyjä tietoja tai jos suoritus ei vastaa markkinoinnissa annettuja tietoja. Virhe vastuu toimeksiantajan vastapuolta eli ostajaa kohtaan koskee vahinkoja, jotka ovat johtuneet välitysliikkeen virheellisestä menettelystä. Tavallisesti vahingonkorvausvastuu ostajaa kohtaan johtuu selonottovelvollisuuden tai erityisen selonottovelvollisuuden laiminlyönnistä ja sen johdosta tiedonantovelvollisuuden laiminlyönnistä. (Palo & Linnainmaa 2004, 95.)

Vahingonkorvausvastuussa edellytetään syy-yhteyttä virheen ja toimeksiantajan tai tämän vastapuolen kärsimän vahingon välillä. Syy-yhteyden vaatimus tarkoittaa, että vahingon on täytynyt johtua kiinteistönvälitysliikkeen suorituksessa olleesta virheestä. Vahingonkorvausvastuun lisäedellytys on, että vahingon yhteys virheeseen on ennakoitavissa. Hyvin epätavalliset ja arvaamattomat seuraukset jäävät korvausvastuun ulkopuolelle. (Palo & Linnainmaa 2004, 95-96.)

#### **KVL (1996/81/1766)**

**Tarjouksen tekijä vetäytyi kaupasta ja vaati maksamansa käsirahan palauttamista. Hänelle selvisi, että samassa rapussa, missä ostettava asunto sijaitti, oli kaupungin vuokra-asunto, jossa asui alkoholisoitunut henkilö. Tarjouksen tekijälle ei ollut kyseisestä seikasta aiemmin kerrottu. KVL katsoi, ettei se seikka, että samassa talossa asui epäsosiaalinen henkilö, oikeuttanut ostotarjouksen peruuttamiseen ilman käsirahan menettämisseuraamusta. Seikka ei myöskään ollut sellainen, joka välittäjän täytyisi ilmoittaa ostajalle.**

Kyseisessä tapauksessa ei välittäjän toiminnassa ollut virhettä, sillä tarjouksen antajalle ei voida katsoa syntyvän vahinkoa kyseisestä tapauksesta. Naapuruston selvittäminen ei ylety kiinteistönvälittäjän selonottovelvollisuuden piiriin. Vahingonkorvausoikeuden lähtökohtana on täyden korvauksen periaate eli vahingonkäräjälle korvattaisiin aiheutunut vahinko täysimääräisesti, mutta vahingonkäräjä ei kuitenkaan saisi hyötyä vahinkotapahtumasta korvauksen suuruudella. Joissakin tapauksissa välitysliikkeen suorituksessa on ollut huolimattomuutta, mutta myös vahingonkäräjä on myötävaikuttanut omalla toiminnallaan vahingon syntymiseen. Tällöin vahingonkäräjän myötävaikutus otetaan huomioon vahingonkorvausta määrättäessä ja tapauskohtaisesti ratkaistaan, poistaako vahingonkäräjän myötävaikutus välitysliikkeen kokonaan tai osaksi vahingonkorvausvastuusta. (Palo & Linnainmaa 2004, 97-98.)

#### **KVL J 16.3.1999 (1998/81/1092)**

**Ostajat reklamoivat omakotikiinteistön kaupasta, koska rakennus ei täyttänyt rakennuslupamääräyksiä. Lisäksi asuntoa oli markkinoitu viiden (5) huoneen ja keittiön asuntona, vaikka siinä oli kolme (3) huonetta ja keittiö. Myyjät tarjoutuivat purkamaan kaupan, mutta ostajat eivät kuitenkaan suostuneet siihen.**

**Käräjäoikeus velvoitti myyjät suorittamaan ostajille lainvoimaisella tuomiolla hinnanalennusta sekä oikeudenkäyntikulu korvauksia, koska kaupan kohde oli välittäjän tiedonantovirheen vuoksi ollut huonompi kuin ostajilla oli ollut aihetta odottaa. Myyjät vaativat välittäjää palauttamaan välityspalkkion sekä maksamaan vahingonkorvausta.**

**Välittäjä oli kertonut saaneensa välitysliikkeen toiselta myyntineuvottelijalta myyjien kertoman tiedon, että yhden makuuhuoneen ikkuna ei täytä valoaukkomääräyksiä. Hän oli mitatessaan ikkunan erehtynyt ikkunan koosta. Välittäjä oli vastoin myyjien ilmoitusta merkinnyt kauppakirjaan kohteen olevan rakennuslupamääräysten mukainen.**

**KVL katsoi välittäjän toiminnan huolimattomaksi ja suositti, että välitysliike maksaisi myyjille vahingonkorvausta. KVL kuitenkin alensi vaadittua vahingonkorvauksen määrää, koska myyjät olivat rakentaneet kohteen määräysten vastaisesti, eivätkä olleet ilmaisseet tätä asiaa selvästi välittäjälle. KVL suositti, että välitysliike maksaisi myyjille vahingonkorvausta.**

Kyseisessä tapauksessa myyjät olivat myötävaikuttaneet asunnon virheeseen rakentamalla rakennusmääräysten vastaisesti pienemmän ikkunan, eivätkä olleet ilmoittaneet tästä selvästi kiinteistönvälittäjälle. Tämä ei kuitenkaan poista kiinteistönvälittäjän selonotto- ja tiedonantovelvollisuutta. Välittäjän olisi täytynyt ottaa tarkemmin selvää ikkunan koosta toiselta välitysliikkeen myyntineuvottelijalta tai merkitä kauppakirjaan, ettei kyseistä tietoa ole voitu varmistaa. Kuitenkin myyjien epäselvän ilmoituksen vuoksi KVL suositti alentamaan



vaadittua vahingonkorvauksen määrää, jotteivät myyjät pääsisivät hyötymään vahinkotapahtumasta korvauksen suuruudella.

### ***Vastuuvakuutus ja reklamaatio***

Välitysliikkeillä on *vastuuvakuutus* vahinkojen varalta, mikä ilmenee välitysliikelain 8 §. Vakuutuksella varmistetaan, että välittäjän virheellisestä suorituksesta kärsinyt saa vahingonkorvauksen, vaikka välitysliike olisi maksukyvytön. Vakuutusmäärän on oltava riittävä ottaen huomioon välitystoiminnan laatu ja laajuus. Vakuutusturva ei kata kuitenkaan kaikkia vahinkoja, sillä vastuuvakuutusten ehdoista on suljettu pois vahingot, jotka ovat aiheutuneet välitysliikkeen tahallisuudesta tai törkeästä huolimattomuudesta. Välitysliikkeen korvausvastuun sovittelua ei yleisesti tunneta, sillä välitysliike on velvollinen hoitamaan välitystehtävän huolellisesti ja ammattitaitoisesti. Toimeksiantajalla ja toimeksiantajan vastapuolella on oikeus luottaa välitysliikkeen ammattitaitoon toimeksiannon hoidossa. (Palo & Linnainmaa 2004, 38; 98-99.)

Välitystoimintaa koskevassa erityislainsäädännössä ei ole säännöksiä reklamaatiovelvollisuudesta, mutta kuluttajansuojalain mukaan kuluttajan on *reklamoitava* virheestä kohtuullisessa ajassa havaittuaan virhe tai kun hänen olisi pitänyt se havaita. Kuluttajariitalautakunta on katsonut välitystoimintaa koskevassa ratkaisukäytännössä, että reklamaatioaika välitystoiminnassa on noin viisi (5) kuukautta. Reklamaatiovelvollisuuden laiminlyönti johtaa pääsääntöisesti siihen, ettei toimeksiantaja tai hänen vastapuolensa voi vedota virheeseen. Reklamaatiovelvollisuus koskee sekä toimeksiantajan että toimeksiantajan vastapuolen esittämiä vaatimuksia. (Palo & Linnainmaa 2004, 99.)

Välitysliikkeen toimintaa koskevan virheilmoituksessa on mainittava, mikä virhe on ollut välitysliikkeen toiminnassa ja vaatimuksia ei tarvitse esittää reklamaatioajassa. Reklamaation oikea-aikaisuus ratkaistaan aina tapauskohtaisesti sekä kuluttajien että yritysten osalta. Yleensä yli kuukauden kuluttua välittäjän suorituksessa olleen virheen havaitsemisesta tehty reklamaatio on tehty liian myöhään. (Palo & Linnainmaa 2004, 99.)

### **HeHO 25.5.1999, S 98/537, lainvoimainen**

**Asunto-osakkeista tehtiin 50 456 euron ostotarjous, jonka myyjät hyväksyivät sen voimassaoloaikana. Kauppaa ei kuitenkaan syntynyt ja myyjät myivät asuntonsa toiselle ostajalle 44 567 eurolla. Myyjät vaativat välittäjältä**

**5 887 euron vahingonkorvausta alentuneen kauppahinnan vuoksi. Myyjille oli selvinnyt, että välittäjä oli jäänyt kertomatta korkeamman ostotarjouksen tekijälle sen, että myyjät olivat hyväksyneet ostotarjouksen. Ostotarjous ei tämän vuoksi ollut sitonut tekijää, eikä tämä ollut suostunut tekemään kauppaa myyjien kanssa. Välittäjän mukaan myyjät eivät olleet reklamoineet asiasta kohtuullisessa ajassa.**

Käräjäoikeus totesi, että myyjä oli saanut välittäjän menettelyn tietoonsa 8.5.1996. Reklamaatioon oli kulunut aikaa runsaat yhdeksän (9) kuukautta. Sinänsä tämä oli liian pitkä aika selvään virheeseen vetoamiseen. Käräjäoikeus kuitenkin katsoi reklamaation tapahtuneen kohtuullisessa ajassa ottaen huomioon virheen laatu ja ilmenemistapa. Välittäjän ilmoituksen oikeudellinen arvioiminen ei ole myöskään ollut yksiselitteisen selvää ja on vaatinut oikeudellista asiantuntemusta. Käräjäoikeuden mukaan välittäjä ei ollut näyttänyt ilmoittaneensa ostotarjouksen hyväksymisestä tarjouksen tekijälle. Välittäjä ei näin ollen ollut menetellyt ammattitaitoisesti ja huolellisesti. Käräjäoikeus katsoi, että välittäjän menettelyn ja myyjille aiheutuneen vahingon välillä oli syy-yhteys, sillä välittäjän virheellisen menettelyn johdosta kaupanteko oli siirtynyt alhaisempien hintojen ajankohtaan. Vahingon määräksi käräjäoikeus katsoi kauppahintojen erotuksen, jonka käräjäoikeus velvoitti välittäjän maksamaan myyjälle vahingonkorvauksena. Hovioikeus ei muuttanut tuomiota. (Palo & Linnainmaa 2004, 100.)

### 3.3 Kiinteistönvälitystehtävän hoitaminen

Kiinteistönvälitystehtävän hoitamiseen kuuluvat toimeksiantosopimuksen jälkeen tehtävä katselmus kohteessa, asiakirjojen ja muiden selvitysten hankkiminen, esitteen laatiminen kohteesta, ilmoittelu lehdissä, kohteen esittely, tietojen antaminen kohteesta, tarjousten ja mahdollisen käsirahan vastaanottaminen, neuvottelut kaupan ehdoista, kauppakirjan laatiminen sekä kaikki muut kaupan toteuttamisen vaatimat tehtävät. Toimeksiantosopimuksen tekemisen jälkeen on välitystehtävän suorittaminen aloitettava viipymättä. Toimeksiantajan etu voi kuitenkin joissakin tapauksissa vaatia, että itse välitystehtävä aloitetaan myöhemmin, esimerkiksi kun myyntitoimeksiantosopimuksen tekemisen jälkeen on odotettavissa viranomaisen päätös, joka vaikuttaa kohteen myyntiarvoon. (Palo & Linnainmaa 2004, 155.)

### ***Katselmus***

Hyvä välitystapa edellyttää, että kiinteistönvälittäjä tutustuu myös välitettävään kohteeseen suorittamalla katselmuksen kohteessa. Siinä on käytävä läpi koko kohde kaikkine rakennuksineen, joihin on esteetön pääsy. Katselmuksessa välittäjän on pyrittävä havaitsemaan kaikki sellaiset seikat, jotka voivat vaikuttaa ostajan päätökseen tehdä tarjous. Välittäjän on tämän jälkeen tarkastettava, etteivät toimeksiantajalta tai asiakirjoista saatavat tiedot ole ristiriidassa katselmuksessa tehtävien havaintojen kanssa. Välittäjän ei kuitenkaan kuluttajariitalautakunnan ratkaisukäytäntöjen mukaan tarvitse katselmuksessaan havaita sellaisia virheitä, joista yleensä pääsee selville vasta huoneistossa asumalla, esimerkiksi tällaisia ovat huonekalujen peittämän parketin kunto, myyjän tavaroita täynnä olevan varaston kunto tai toistuvasti muttei koko ajan esiintyvä melu. (Palo & Linnainmaa 2004, 155-156; Nevala, Palo & Sirén 2006, 56.)

Välittäjän ei myöskään tarvitse ryhtyä selvittämään erityistietoja vaativia rakennusteknisiä ongelmia. Kuitenkin välittäjän havaitessa epäilyttäviä rakennusteknisiä asioita, hänen on kerrottava havainnoistaan ostajalle, jotta tämä voi harkita asian selvittämisen tarpeellisuutta oman asiantuntijan avustuksella. Hyvään välitystapaan voidaan katsoa myös kuuluvan se, että välittäjä suosittelee kuntotarkistuksen tekemistä ainakin kiinteistöissä sekä kosteusmittauksen teettämistä märkätiloissa. Välittäjällä ei kuitenkaan ole velvollisuutta tilata tai teettää tällaisia ylimääräisiä tutkimuksia. (Palo & Linnainmaa 2004, 156.)

### ***Kiinteistönvälittäjän hankittavat asiakirjat***

Lainsäädännössä ei määritellä suoraan, mitä asiakirjoja kiinteistönvälittäjän tulee kohteesta hankkia ennen markkinointiin ryhtymistä. Kuitenkin hyvän välitystavan perusteella on muotoutunut käytäntö, josta ilmenee asiakirjat jotka välittäjän on vähintään hankittava kohteesta. Välityslain 10 §:ssä on säännökset siitä, mitä asiakirjoja on ostajalle esitettävä ennen kuin hän päättää kaupasta. Niitä ovat kiinteistökaupassa muun muassa *lainhuutotodistus*, *rasitustodistus* ja *kiinteistörekisteriote* sekä asunto-osake kaupassa *isännöitsijäntodistus* ja selvitys *panntanksista*. Välittäjän on selvitettävä aluksi kiinteistön tai osakkeen omistusoikeus, eli kuka tai ketkä kohteen saa myydä. Kiinteistökaupassa omistusoikeus ilmenee tavallisimmin lainhuutotodistuksesta ja asunto-osakkeiden kaupassa isännöitsijäntodistuksesta. Jos kuitenkin kiinteistö on siirtynyt myyjille esimerkiksi perinnön kautta, eikä

lainhuutoa ole vielä haettu, on välittäjän hankittava perukirja, jonka osakasluettelon on maistraatti vahvistanut. (Palo & Linnainmaa 2004, 176, 192.)

### **KKO 1998:160, Kiinteistönvälittäjän korvausvelvollisuus**

**Kiinteistönvälitysliikkeen palveluksessa ollut kiinteistönvälittäjä oli laiminlyönyt huolehtia siitä, että kiinnitysten kuolettamiseen liittyneen kauppakirjan ehdon toteutumisen edellytykset oli varmistettu ennen loppukauppahinnan maksamista. Ostajat olivat myöhemmin joutuneet maksamaan myyjän velan. Kiinteistönvälitysliike oli velvollinen korvaamaan ostajille aiheutuneen vahingon. Kysymys oli myös kiinteistönvälitysliikkeen vastaavan hoitajan vahingonkorvausvastuusta.**

Kiinteistönvälittäjän on suoritettava välitystehtävä ammattitaitoisesti ja huolellisesti ottaen huomioon toimeksiantajan ja myös tämän vastapuolen edut. Kyseinen tapaus koskee kiinteistönvälittäjän huolellisuus- sekä selonottovelvollisuutta. Välittäjä oli laiminlyönyt loppukauppahinnan suorituksen yhteydessä huolehtia sovittujen ehtojen toteutumisesta ostajat turvaavalla tavalla. Kiinteistönvälitysliikkeen vastaavan hoitajan vahingonkorvausvastuu kuitenkin kumottiin, sillä tapauksesta ei tullut ilmi seikkoja, jotka viittaisivat vastaavan hoitajan velvollisuuksien laiminlyöntiin.

### ***Markkinointi ja kohteen esittely***

Kuluttajasuojalain (38/1978) markkinointia koskevia säännöksiä sovelletaan myös välityspalvelujen markkinointiin. Hyvän tavan vastaista tai muutoin kuluttajan kannalta sopimatonta menettelyä ei saa käyttää markkinoinnissa. Kuluttajalle ei myöskään saa antaa paikkaansa pitämättömiä tai harhaanjohtavia tietoja. (Palo & Linnainmaa 2004, 203.)

Asuntotietoasetuksessa (130/2001) säädetään, mitä tietoja on annettava markkinoidessaan kuluttajille kiinteistöä tai sen osaa tai rakennusta asumistarkoitukseen. Asuntotietoasetus koskee vakituista että vapaa-ajan asumiseen tarkoitettujen kohteiden markkinointia. Markkinointi säännökset kiinteistöstä sekä asunto-osakkeista ei juuri poikkea toisistaan. (Palo & Linnainmaa 2004, 204.)

Asuntoesittelynä pidetään niin itse myytävässä kohteessa tapahtuvaa tutustumista kuin kohdetta koskeviin asiakirjoihin tutustumista muualla kuin kohteessa, esimerkiksi välitysliikkeen tiloissa. Välittäjällä on oltava esite esiteltävästä kohteesta kuluttajille ja

asuntotieto-asetuksessa (130/2001) on säädetty tässä esitteessä vaadittavat vähimmäistiedot. (Palo & Linnainmaa 2004, 209.)

### ***Ennen ostopäätöstä annettavat tiedot***

Kiinteistönvälittäjän on välityskohdetta tarjotessaan annettava toimeksiantajan vastapuolelle kaikki ne tiedot, joiden hän tietää tai hänen pitäisi tietää vaikuttavan kaupasta päättämiseen. Tällaisia ovat esimerkiksi välittäjän tiedossa olevat kohteessa tapahtuneet vesivahingot tai epäilevät kosteusvauriot. Mikäli välitysliikkeeseen liittyy monimutkaisia oikeudellisia kysymyksiä tai erityistietoja vaativia rakennusteknisiä ongelmia, riittää että välitysliike ilmoittaa näistä ostoa harkitsevalle henkilölle. Mahdollinen ostaja voi itse tämän jälkeen asiantuntijan avustuksella hankkia riittävät selvitykset. (Palo & Linnainmaa 2004, 225.)

Jos ostajalle on erityistä merkitystä jollakin kohteen ominaisuuksista, esimerkiksi ostaja edellyttää ostettavalta kohteelta tavanomaisesta poikkeavia ominaisuuksia, ostajan on itse kysyttävä välitysliikkeeltä näistä. Ostajalle ei kuitenkaan aseteta kovin pitkälle menevää selonottovelvollisuutta, ja lähtökohtaisesti välitysliikkeen on oma-aloitteisesti annettava riittävästi tietoa olennaisista seikoista. (Palo & Linnainmaa 2004, 225.)

Välityslaisissa (1074/2000) on säännökset pätevän ja osapuolten kannalta turvallisen kaupan tekemiseksi tarvittavien asiakirjojen sekä selvitysten antamisesta ostajalle. Välityslain 10 §:ssä on mainittu asiakirjat sekä muut selvitykset, jotka välittäjän on esitettävä ostajalle. Näitä asiakirjoja ja selvityksiä ei välttämättä tarvitse esittää ostajalle vielä välityskohdetta esiteltäessä, mutta ne on esitettävä kohteen ostamista harkitsevalle ennen sitovan tarjouksen antamista. Hyvä välitystapa edellyttää, että välitysliike voi tarvittaessa myös selittää ostajalle kaikkien asiakirjoista ilmenevien keskeisten tietojen merkityksen. Ostajalle voi olla tarpeellista selvittää, esimerkiksi mitä kiinteistöön kohdistuva rasitus tarkoittaa. Ei siis vain riitä, että välittäjä näyttää tarvittavat asiakirjat ostajalle, vaan myös niiden sisältö on käytävä läpi tarvittavin osin. (Palo & Linnainmaa 2004, 226-227.)

Välitysliikkeen on kerrottava puolestaan myös toimeksiantajalle, mikäli kauppa tehdään välitysliikkeen omaan lukuun. Tällaisissa tilanteissa välitysliikkeellä on selkeä eturistiriita, sillä sen pitäisi valvoa myyjän etua mutta kaupalla on välitysliikkeen oman talouden kannalta merkitystä. Toimeksiantajalle on myös kerrottava riittävän ajoissa, mikäli kauppa on tarkoitus tehdä välitysliikkeen palveluksessa olevan lukuun. Riittävää ei ole esimerkiksi asian

ilmoittaminen siinä vaiheessa, kun myyjä on jo hyväksynyt ostotarjouksen. Mikäli kauppa tehdään välitysläikeen omaan lukuun, ei välitysläikeellä ole tällöin oikeutta periä välityspalkkiota. Sama koskee myös välitysläikeen palveluksessa olevan lukuun tehtyjä kauppvoja. (VL 20 §; Palo & Linnainmaa 2004, 228, 139.)

Välitysläikeen on myös kerrottava toimeksiantajalle, mikäli sillä on erityinen etu valvottavanaan kaupassa. Erityisenä etuna pidetään esimerkiksi sitä, että välitysläike omistaa ostajana olevan osakeyhtiön osakkeita tai samat henkilöt omistavat sekä välitysläikeen että ostajayhtiön osakkeita. Välitysläikeellä tai sen palveluksessa olevalla voidaan myös katsoa olevan erityinen etu valvottavanaan, mikäli toimeksiantajan vastapuoli (esimerkiksi ostaja) kuuluu välitysläikeen palveluksessa olevan henkilön lähipiiriin. Lähipiiri kattaa sekä yrityksiä että luonnollisia henkilöitä. Lähipiirillä tarkoitetaan lähisukulaisia (avio- ja avopuoliso, sisarukset ja sisarpuolet, etenevässä ja takenevassa sukulaissuhteessa olevat) sekä yritysten osalta osakeyhtiöitä, josta välitysläike tai sen palveluksessa oleva omistaa vähintään yhden (1) prosenttia. (VL 8 §; Palo & Linnainmaa 2004, 228, 149-150.)

### *Tarjousvaihe*

Ennen varsinaista kaupan tekemistä välitystehtävän hoitamiseen kuuluu tarjousvaihe. Siihen sisältyy tarjouksen ja mahdollisen käsirahan vastaanottaminen, tarjouksen ilmoittaminen toimeksiantajalle, toimeksiantajan vastauksen tai mahdollisen vastatarjouksen ilmoittaminen tarjouksen tekijälle sekä tarvittavien asiakirjojen laatiminen. Oikeustoimilaissa (228/1929) säädetään tarjouksesta ja siihen annettavasta vastauksesta, valtuutuksesta sekä oikeustoimien pätemättömyydestä. (Palo & Linnainmaa 2004, 282.)

Sopimuksen syntyminen on kaksivaiheinen tapahtuma. Ensimmäinen osapuoli tekee ostotarjouksen, esimerkiksi tarjoutuu ostamaan kohteen tietyllä hinnalla. Toinen vaihe on tarjouksen hyväksyminen. Kun myyjä hyväksyy ostajan tekemän ostotarjouksen, on sitova sopimus kaupasta syntynyt. Myyjä on tällöin velvollinen myymään ja ostaja ostamaan kaupan kohteen. Kiinteistökaupassa sopimus kuitenkin edellyttää lisäksi maakaaren määrämuodon noudattamista. Asuntokaupoissa on hyvän välitystavan mukaista laatia tarjoukset siten, että niihin laitetaan määräaika. Jos myyjä ei vastaa määräajassa, tarjous raukeaa. Ostotarjousta sekä käsirahaa koskevat säännökset ovat erilaiset kiinteistön ja asunto-osakkeiden kaupassa. (Palo & Linnainmaa 2004, 282.)

### *Osapuolten avustaminen*

Kaupan toteutumiseen liittyviä tehtäviä ovat muun muassa kauppakirjan laatiminen, osakekirjaan tehtävät siirtomerkinnät, panttivastuiden vapautumisesta huolehtiminen, osakkeiden luovuttaminen ostajalle ja varainsiirtoverolaskelman laatiminen. Välittäjällä ei ole velvollisuutta huolehtia jostain edellä mainitusta toimenpiteestä, mikäli osapuolten kanssa on nimenomaisesti sovittu, ettei välittäjä huolehdi kyseisestä tehtävästä. (Palo & Linnainmaa 2004, 311.)

Kiinteistönvälittäjän on laadittava kaupan kohteesta asianmukainen kauppakirja tai muu luovutuskirja, esimerkiksi vaihtokirja. Koska välittäjän on toimittava ammattitaitoisesti ja huolellisesti, on kauppakirja laadittava aina siten, että se sisältää kaikki osapuolten kannalta olennaiset ehdot ja että laaditut ehdot kuvaavat mahdollisimman selkeästi asianosaisten oikeudellista-asemaa. Välittäjän on lisäksi huolehdittava, että kaupan sopimusehdot ovat kohtuullisia kumpaakin kaupan osapuolta kohtaan (VL 7 §). (Palo & Linnainmaa 2004, 311.)

Kiinteistönvälittäjän on varmistettava kaupantekotilaisuudessa kauppakirjan ehtojen mukaisen kauppahinnan maksamisen ja antaa osapuolille tarvittavat ohjeet mahdollisen velaksi jäävän kauppahinnan osan maksamisesta. Erityisen tärkeä kiinteistönvälittäjän velvollisuus on myös varmistaa, ettei kohteeseen kaupan ja kauppahinnan suorittamisen jälkeen kohdistu panttauksia, ellei kauppaa tehdä poikkeuksellisesti niin, että ostaja ottaa vastatakseen myyjän panttivelasta. Kauppaa tehdessä ei riitä se, että kauppakirjaan merkitään kohteen olevan myyty rasituksista vapaana, vaan kiinteistönvälittäjän on myös varmistuttava ehdon toteutuminen. Kiinteistönvälittäjän tulee sopia pantinhaltijana olevan pankin tai muun velkojan kanssa vakuuksien vapauttamisesta sekä kaupan osapuolten kanssa sitä koskevasta menettelystä siten, että ostajat saavat loppukauppahinnan maksettuaan kaikki panttikirjat tai osakekirjat haltuunsa. (Palo & Linnainmaa 2004, 312-314.)

Hyvän välitystapaan kuuluu myös, että välittäjä varmistaa myyjän siirtäneen asunto-osakkeita koskevan osakekirjan ostajalle kauppahinnan maksua vastaan. Mikäli kauppahinta maksetaan kokonaan kaupantekotilaisuudessa, on osakekirja samalla siirrettävä ostajan nimiin ja luovutettava hänelle. Jos kauppahinta jää kokonaan tai osaksi velaksi, välittäjän on neuvoteltava ennen kauppaa myyjää ja ostajaa turvaavista vakuusjärjestelyistä. (Palo & Linnainmaa 2004, 316.)

### *Varainsiirtovero ja välityspalkkio*

Välittäjän on huolehdittava kaupan yhteydessä, että ostaja suorittaa kaupan kohteena olevasta asunnosta varainsiirtoveron luovutus sopimuksen tekemisen yhteydessä. Kiinteistönvälittäjän on laskettava oikea varainsiirtoveron määrä, mikä riippuu ostettavasta kohteesta, esimerkiksi asunto-osakkeiden kaupassa veronmäärä on 1,6 prosenttia kauppahinnasta ja kiinteistökaupassa vastaavasti 4 prosenttia. Välittäjän on täytettävä ilmoitus varainsiirtoverosta ja lähetettävä ilmoitus luovutuksen kohteena olevan yhteisön kotipaikan vero toimistoon. Ensiasunnon ostaja on vapautettu varainsiirtoveron suorittamisesta, mikäli hän täyttää varainsiirtoverolaissa (931/1996) olevat edellytykset iän, aikaisemman asunnon omistuksen ja ostokohteen omistusoosuuden osalta. Varainsiirtoverovapaus edellyttää lisäksi, että ostaja ryhtyy käyttämään ostokohdetta vakituksena asuntonaan. (Palo & Linnainmaa 2004, 316-317.)

Kiinteistönvälitystoiminnassa välityслиikkeiden tuotot hankitaan pääosin välityspalkkioista. Välityspalkkio voidaan periä vain toimeksiantajalta. Välityspalkkio tulee ilmoittaa aina selkeästi ja yksiselitteisesti. Kuluttajille suunnatussa markkinoinnissa välityspalkkio on ilmoitettava kokonaishintana, joka sisältää myös arvonlisäveron. Mikäli peritään myös minimipalkkio prosenttiperusteisena perittävän välityspalkkion ohella, molemmat palkkiot ja lisäksi kaikki muutkin mahdolliset kulut tulee ilmoittaa selkeästi. (Palo & Linnainmaa 2004, 328-329.)

Välityслиike ja toimeksiantaja sopivat välityspalkkiosta toimeksiantosopimuksessa. Lähtökohtaisesti välityspalkkiota koskee sopimusvapaus, mutta on kuitenkin kiellettyä sopia, että välityspalkkio sisältyy toimeksiantosopimuksessa sovitun myyntihinnan ylittävään osaan kauppahinnasta. Laissa ei ole myöskään säädetty välityspalkkion määrää. Yleisesti kuitenkin sovitaan toimeksiantosopimuksessa välityspalkkion määrästä toimeksiantajan hyväksymässä tarjouksessa olevan kauppahinnan perusteella, eikä siis sen kauppahinnan perusteella, joka mahdollisen kauppahinnanalenuksen johdosta jää lopulliseksi. Välityspalkkion on kuitenkin oltava kohtuullinen ottaen huomioon välitystehtävän laatu, suoritettu työmäärä, välitystehtävän taloudellisesti tarkoituksenmukainen suoritustapa ja muut seikat. Käytännössä välityspalkkio määräytyy kaavamaisesti, yleensä prosentteina myyntihinnasta ja minimipalkkioehdoilla. Kuluttajariitalautakunta on pitänyt 5-6 prosentin välityspalkkiota kauppahinnasta kohtuullisena. Välityspalkkion periminen edellyttää voimassa olevaa sopimusta, mutta joissakin tapauksissa välityслиike voi olla oikeutettu myös jälkipalkkioon sopimuksen päättymisen jälkeen. (Palo & Linnainmaa 2004, 329, 331, 333-334.)



#### 4 KIINTEISTÖVÄLITTÄJÄN ROOLIN TUTKIMUKSELLINEN NÄKÖKULMA

Tutkimuksella on aina jokin tarkoitus tai tehtävä, ja tutkimuksen tarkoitus ohjaa tutkimusstrategisia valintoja. Tutkimus voi olla tarkoitukseltaan *kartoittava, selittävä, kuvaileva* tai *ennustava*. On kuitenkin huomioitava, että tiettyyn tutkimukseen voi sisältyä useampiakin tarkoituksia ja tarkoitus voi myös muuttua tutkimuksen edetessä. (Hirsijärvi, Remes & Sajavaara, 2009. 137-138.)

Opinnäytetyön tutkimusongelmana oli pohtia kiinteistönvälittäjän roolia asuntokaupassa, mitä kiinteistönvälittäjä tekee asuntokaupoissa, mitkä ovat hänen vastuunsa ja velvollisuutensa ja kuinka suurissa määrin välittäjiä käytetään kaupoissa. Tutkimuksen tavoitteena oli lisäksi selvittää, kannattaako välittäjää yleensäkin käyttää asuntokaupoissa ja maksaa hänelle siitä välityspalkkiota sekä voisiko asuntokaupoista selvittää ilman kiinteistönvälityspalvelujen käyttämistä ja mitä tämä tällöin vaatisi puolestaan kaupan osapuolilta. Tutkimus rajattiin koskemaan selkeitä asunto-osake- ja kiinteistökauppoja.

Opinnäytetyön johtopäätösten perusteella voidaan todeta, että kiinteistönvälittäjä helpottaa ja auttaa huomattavan paljon kokemattomia henkilöitä asuntokaupoissa. Kiinteistökaupoissa välittäjän asiantuntemus korostuu, varsinkin mikäli toisena osapuolena on kuolinpesä. Tutkimustulosten perusteella voidaan myös todeta, että selkeistä asunto-osakkeiden myymisestä voi selvittää ilman kiinteistönvälittäjää, mutta kiinteistökaupat ovat huomattavasti monimutkaisempia, ja määrämuotoisuuden vuoksi vaativat ainakin julkista kaupanvahvistajan hyväksymään kaupan. Asunnon myyminen ilman välittäjää vaatii myyjältä aikaa ja vaivaa. Myyjän tulee ottaa selvää asuntojen yleisestä hintatasosta, esimerkiksi lehtien ja Internetin avulla. Myyjän tulee miettiä omalle kohteelle sopiva pyyntihinta, mikä ei ole liian korkea karkottaakseen mahdolliset ostajat heti alussa, mutta ei myöskään liian alhainen saadakseen mahdollisimman hyvän voiton. Myyjän on huolehdittava lisäksi kaikista tarvittavista papereista, esimerkiksi asunto-osakekaupassa käytävä ostamassa isännöitsijäntodistus isännöitsijältä sekä laatia kauppakirja kohteesta.

Tutkimuksen myötä selvisi, että suurin osa asuntokaupoista tehdään nykyään kiinteistönvälittäjää apuna käyttäen. Kiinteistönvälittäjä huolehtii, että kaupan kummatkin osapuolet ovat tasavertaisessa asemassa ja etteivät kummankaan taloudelliset edut vaarannu kohtuuttomasti kaupanteon yhteydessä. Kiinteistönvälittäjällä on lisäksi laajat vastuut ja

velvollisuudet asuntokaupoissa, siksi välittäjän avustuksella tehtäviä kauppoja pidetään turvallisempina vaihtoehtoina, ja ennen kaikkea niiden katsotaan turvaavan ostajan asemaa.

Työ toteutettiin perehtymällä ensimmäiseksi alan teoriakirjallisuuteen sekä aihetta käsiteltävään lainsäädäntöön. Aineistona on lisäksi käytetty oikeustapauksia sekä kuluttajariitalautakunnan ratkaisuja kuvaamaan paremmin käsiteltyä teoriataustaa. Opinnäytetyössä käsiteltiin yhteensä kuutta (6) oikeustapausta ja 11 kuluttajariitalautakunnan ratkaisua ja nämä kaikki esimerkit olivat kerätty vuosilta 1960–2003. Kuluttajariitalautakunnan ratkaisut ovat vain suosituksia, mutta käytännössä niitä noudatetaan hyvin ja ne ovat pääsääntöisesti yhteneviä tuomioistuinten päätöksien kanssa.

Kvantitatiivinen ja kvalitatiivinen tutkimus ovat lähestymistapoja, joita on käytännössä vaikea erottaa tarkkarajaisesti toisistaan. Ne nähdään tutkimuksissa tosiaan täydentävinä tutkimustapoina. Kvantitatiivisessa tutkimuksessa ovat keskeisessä osassa *johtopäätökset* aiemmista tutkimuksista, aiemmat *teoriat*, *hypoteesin* esittäminen ja *käsitteiden* määrittely. Kvantitatiivisen tutkimuksen avulla selvitetään riippuvuuksia eri asioiden välillä tai tutkittavassa ilmiössä tapahtuneita muutoksia. Opinnäytetyössä on käytetty kumpaakin kvantitatiivista sekä kvalitatiivista tutkimusmenetelmää. Kvantitatiivinen, eli määrällinen tutkimusote ilmenee työssä sen rakenteesta, sillä teoria on ollut valmiiksi annettuna. Kvalitatiivista, eli laadullista tutkimusta on sen sijaan oikeustapausten ja kuluttajariitalautakunnan ratkaisujen tulkitseminen. (Hirsijärvi, Remes & Sajavaara, 2009. 136-140.)

Tutkimuksien tulokset pyritään esittämään arkipäiväisen kokemuksen ylittävinä teorioina. Teoriat otetaan tavallisesti käyttöön silloin, kun aikaisempi tutkimus on paljastunut jossain ilmiökokonaisuudessa joukon säännönmukaisuuksia, jotka voidaan ilmaista empiiristen lakien muodossa. Teoriat pyrkivät selittämään nämä säännönmukaisuudet ja antamaan yleensä tarkemman ymmärryksen kyseessä olevasta ilmiöstä. Teoriat eivät kuitenkaan synny itsestään, vaan ne muodostuvat käytännön tutkimustoiminnan pohjalle. (Hirsijärvi, Remes & Sajavaara, 2009. 141-143.)

Teoria syntyy niistä havainnoista, joita tehdään reaali maailmasta. Teorioista voidaan johtaa ajattelun avulla uusia hypoteeseja (ennusteita), joita jälleen voidaan viedä reaali maailmaan todennettaviksi. Teoria ohjaa siis uuden tiedon etsinnässä samalla kun se jäsentää ja systematisoi kerättyä aineistoa. Teorian ja empirian (tosiasiat) välinen yhteys on myös olennainen. Opinnäytetyön teoriapohja muodostuu oikeuskirjallisuudesta sekä kiinteistöalan

kirjallisuudesta. Oikeustapauksien ja kuluttajariitalautakunnan ratkaisukäytäntöjen kautta työssä on pyritty aukaisemaan paremmin käsiteltäviä teorioita sekä lakeja. (Hirsijärvi, Remes & Sajavaara, 2009. 143-144.)

Tutkimuksen tärkein ominaisuus on luotettavuus. Tutkimuksissa pyritään välttämään virheiden syntymistä, vaikkakin tulosten luotettavuus ja pätevyys vaihtelevat. Tämän vuoksi kaikissa tutkimuksissa pyritään arvioimaan tehdyn tutkimuksen luotettavuutta. Tutkimuksen *reliabelius* tarkoittaa mittaustulosten toistettavuutta. Mittauksen tai tutkimuksen reliabelius tarkoittaa sen kykyä antaa ei-sattumanvaraisia tuloksia. Reliabiliteettia kuvaavat seuraavat käsitteet: luotettavuus, yhdenmukaisuus, ennustettavuus, paikkansapitävyys ja pysyvyys. Toinen tutkimuksen arviointiin liittyvä käsite on *validius* (pätevyys). Validius tarkoittaa mittarin tai tutkimusmenetelmän kykyä mitata juuri sitä, mitä on ollut tarkoituskin mitata. Mittarit ja menetelmät eivät aina vastaa sitä todellisuutta, jota tutkijat kuvittelevat tutkivansa. Tulosten luotettavuus liittyy tutkimuksen toistettavuuden vaatimuksiin eli toisten lukijoiden on voitava toistaa tutkimus ja päästävä samanlaisiin tuloksiin. Kaikkiin valmiina oleviin aineistoihin on myös muistettava suhtauduttava kriittisesti ja niiden luotettavuutta on punnittava (lähdekritiikki). (Hirsijärvi, Remes & Sajavaara, 2009. 231-232, 189.)

Opinnäytetyössä validiteetti ilmenee oikeustapauksien kautta teorian luotettavuutena ja paikkansapitävyytenä. Reliabiliteetti näkyy luotettavuutena, ennustettavuutena, paikkansapitävyytenä sekä pysyvyytenä. Työn teoria on luotettavaa lakikirjallisuutta, jota noudatetaan oikein. Oikeustapauksista ilmenee ennustettavuus ja paikkansapitävyys käsiteltäviä lakeja kohtaan.

## 5 YHTEENVETO JA POHDINTA

Opinnäytetyössä tutkittiin kiinteistönvälittäjän roolia asuntokaupoissa. Opinnäytetyöllä haluttiin selvittää, mitä kiinteistönvälittäjä yleensäkin tekee asuntokaupoissa, millaiset ovat välittäjän vastuut sekä velvollisuudet ja mitä hyötyä ylipäättänsä on käyttää kiinteistönvälittäjää asuntokaupoissa. Opinnäytetyönaihe lähti liikkeelle kirjoittajan omasta kiinnostuksesta aiheeseen ja lisäksi sen ajankohtaisuudesta. Opinnäytetyön aikana työn kirjoittaja myi oman asunto-osakkeen itsenäisesti ja puolestaan osti osakkeen välittäjän välityksellä, näin kirjoittaja sai myös omaa henkilökohtaista näkemystä työhönsä. Tutkimusprosessi alkoi tiedon hankkimisesta kiinteistönvälitystoiminnasta sekä oleellisiin lakiteksteihin perehtymisestä. Kirjallisuutta kiinteistönvälitystoiminnasta tai kiinteistönvälittäjistä oli yllättävän vähän saatavissa. Kiinteistönvälitystoiminta aiheena on vielä tuntematonta monille ihmisille.

Kiinteistönvälitystoiminta on säädetty laissa tarkasti ja sitä saa harjoittaa vain välitysluvan saanut välitysluokan. Kiinteistönvälittäjän on suoritettava välitystehtävä aina ammattitaitoisesti, huolellisesti ja hyvää välitystapaa noudattaen. Välittäjän on tehtävää suorittaessa otettava huomioon toimeksiantajan sekä myös tämän vastapuolen edut. Kiinteistönvälittäjän on lain mukaan avustettava kaupan molempia osapuolia tasapuolisesti. Opinnäytetyöstä ilmenee, että asuntokaupoissa kaupan osapuolet luottavat kiinteistönvälittäjän ammattitaitoon ja neuvontaan. Kaikille sopimusoikeuden tuntemus ei välttämättä ole tuttua ja jokapäiväistä. Ihmiset ajattelevat, että oma kohde on helpompi antaa kiinteistönvälittäjälle myyntiin, kuin alkaa myydä sitä itse. Oman asunnon myyminen vie paljon aikaa ja sitä on jaksettava sinnikkäästi esitellä useille katselijoille. Toisaalta, kun kohteen saa myytyä itse, säästyy välitysluokan välityspalkkiolta.

Kiinteistönvälittäjällä on laajat velvollisuudet sekä ostajaa että toimeksiantajaa kohtaan. Kiinteistönvälittäjän on annettava kaupan osapuolille kaikki ne tiedot, jotka hän tietää tai hänen pitäisi tietää vaikuttavan kaupantekoon. Kiinteistönvälittäjä voi joutua vastuuseen tekemästään virheestä sekä toimeksiantajalle, että tämän vastapuolelle. Lähtökohtana pidetään, että kiinteistönvälittäjän toiminnassa on virhe, mikäli se ei vastaa laissa säädettyä tai sitä, mitä voidaan katsoa sovitun. Kiinteistönvälittäjänä toimiminen vaatii suurta huomaavaisuutta ja huolellisuutta, jotta hänellä tulee selvitettyä kaikki mahdollinen kaupan osapuolille.

Tarkkaavainen ostaja voi huomata puutteen kiinteistönvälittäjän toiminnassa ja vedota jopa myöhemmin välittäjän virheelliseen toimintaan.

Kiinteistönvälittäjän ammattitaito korostuu, mikäli kohteen toisena osapuolena on kuolinpesä tai vajaavaltainen henkilö. Kuolinpesän asuntokaupoissa kiinteistönvälittäjän on aluksi selvitettävä asiakirjojen (perukirja, sukuselvitys, lainhuutotodistus) perusteella, kuka on oikeutettu myymään kyseisen asunnon tai keneltä kaikilta on oltava lupa (valtakirja) kyseisen asunnon myymistä varten. Maistraatin on hyväksyttävä perukirjan osakasluettelo, kun kyseessä on kuolinpesän asuntokauppa. Mikäli yksi kaupan osapuolista on alaikäinen tai vajaavaltaiseksi julistettu, on tällöin myös haettava lupa maistraatilta asunnon myyntiä varten. Kiinteistönvälittäjällä on oikeustapausten perusteella katsottu olevan erityinen selonotto-velvollisuus kuolinpesän tai vajaavaltaisen ollessa asunnon luovuttajana välittäjäkaupassa.

Kiinteistönvälittäjällä on suuri vastuu pohtiessaan, onko toimeksiantaja varmasti täysin oikeustoimikelpoinen, esimerkiksi jos toimeksiantajat ovat iäkkäämpiä henkilöitä. Vaikka henkilöt ovat oikeustoimikelpoisia, on välittäjän silti varmistettava, että he todella ymmärtävät mitä ovat myymässä ja millaisella hinnalla. Ymmärtävätköhän iäkkäät toimeksiantajat varmasti esimerkiksi eurojen ja markkojen eron. Kiinteistönvälittäjän on pidettävä tällöin tarkasti mielessään kaupan pätemättömyysperusteet. Välittäjällä on lisäksi moraalivastuu miettiessään millainen on kohteen ostaja ja itse kaupan kohde, esimerkiksi hyvin peruskuntoista asuntoa ei pitäisi myydä kovin kokemattomalle henkilölle. Kohteesta myöhemmin löytyessä kosteusvaurioita, kuka kyseiset virheet korjaa ja kuka niistä vastaa? Kiinteistönvälittäjän ei tule ahneesti ajatella vain omia välityspalkkiota välitettävissä olevista kohteista.

Tutkimustuloksista käy ilmi, että selkeistä asunto-osakkeiden myymisestä voi selvitä ilman kiinteistönvälittäjää, mutta kiinteistökaupat ovat huomattavasti monimutkaisempia ja näissä suositellaan käytettävän kiinteistönvälittäjää apuna. Kun kiinteistön kaupassa käytetään kiinteistönvälittäjää, niin tämä voi samalla myös laillisesti vahvistaa kaupan ja näin erillistä kaupanvahvistajaa ei enää tarvita. Asunnon ostajan kannalta on myös huolettomampaa ostaa kohde kiinteistönvälittäjältä kuin suorasta kaupasta. Tällöin ostaja on kuluttajansuojalain piirissä ja hänen asemansa on tietyiltä osin turvatumpi. Suomessa esimerkiksi vain viidesosa kiinteistökaupoista tehdään ilman kiinteistönvälittäjää.

Opinnäytetyö perustuu ainoastaan kirjalliseen tuotokseen, mutta oikeustapausten ja kuluttajariitalautakunnan ratkaisujen mukaan ottaminen selvittää hyvin teoriapainotteista

taustaa. Tutkimukseen olisi voinut ottaa mukaan myös esimerkiksi teemahaastattelun, ja haastatella paikallisia kiinteistönvälittäjiä sekä kiinteistönvälitystoimintaa käyttäviä ihmisiä. Tällöin olisi saanut mukaan myös lisää käytännön kokemusta. Todennäköisesti tutkimustulokset eivät kuitenkaan olisi huomattavasti poikenneet pelkän kirjallisuuden sekä oikeustapausten avulla tehtävistä tutkimustuloksista. Tutkimuksessa olisi voitu pohtia myös tarkemmin kiinteistönvälittäjän tekemiä virheitä asuntokaupoissa ja kuinka nämä virheet on hoidettu käytännössä.

Opinnäytetyössä on sovellettu lakitekstejä, teorian tekstejä sekä oikeustapauksia ja kuluttajariitalautakunnan ratkaisusuosituksia. Kaikki työssä lähteenä käytetty kirjallisuus on vuosilta 1997–2009. Tutkimuksen validiteetti näkyy työssä tutkimusmenetelmän kautta eli teorian luotettavuutena sekä paikkansapitävyytenä. Tutkimuksen reliabiliteetti puolestaan näkyy työssä paikkansapitävyytenä, pätevyytensä sekä luotettavuutena. Opinnäytetyön tutkimusongelmiin saatiin vastaukset tutkimuksen edetessä.

Valmistyö antaa hyvät pohjatiedot kiinteistönvälitysalaa pohtivalle ja siitä on hyötyä omaa asuntoaan myyville henkilöille. Työ on ajankohtainen tämän hetkisen talouselämän laman vuoksi. Ihmisiä on jäänyt paljon ilman työtä jatkuvien irtisanomisien vuoksi, ja näin asunto kauppaa on vilkastunut myytävien asuntojen osalta entisestään. Tarjontaa on välitysliikkeillä runsaasti ja varsinkin pienten sekä uudistuotanto asuntojen osalta kauppa käy edelleen vilkkaana. Opinnäytetyön voidaan katsoa täyttävän oikeustradenomille asetettavat vaatimukset opinnäytetyön oikeudenalaan perehtymisestä sekä soveltavuudesta käytäntöön.

## LÄHTEET

Asuntokauppalaki 843/1994.

Hirsijärvi, S., Remes, P. & Sajavaara, P. 2009. Tutki ja kirjoita. Hämeenlinna: Kariston Kirjapaino Oy.

Jokimäki, A. 2001. Kiinteistönvälittäjän oikeudellinen vastuu ja velvollisuudet. Jyväskylä: Gummerus kirjapaino Oy.

Kaivanto, K., Vilppula, A. (toim.) & Talentum Media Oy (Suomen Laki). 2006. Kiinteistölainsäädäntö. Jyväskylä: Gummerus kirjapaino Oy.

Kasso, M. & Talentum Media Oy. 2005. Asunto- ja kiinteistökauppa. Jyväskylä: Gummerus kirjapaino Oy.

Kasso, M. 2006. Näin teet asuntokaupan. Helsinki: Edita Prima Oy.

Kaupanhavvistaja-asetus 958/1996.

Kivelä, H & Nordell, R. 2007. Jokaisen oikeustieto. Helsinki: WSOY.

Kuluttajavalituslautakunta. 1998. Kiinteistönvälitys ja asuntokauppa. Helsinki: Oy Edita Ab.

Laki kiinteistöjen ja vuokrahuoneistojen välityksestä 1074/2000.

Laki kiinteistönvälitysluokista ja vuokrahuoneiston välitysluokista 1075/2000.

Listoheimo, M. 1997. Asuntokaupan käsikirja. Jyväskylä: Gummerus kirjapaino Oy.

Maakaari 540/1995.

Nevala, T., Palo, M. & Sirén, M. 2006. Kiinteistönvälittäjän käsikirja. Helsinki: Ylioppilaspaino.

Palo, M. & Linnainmaa, L. 2004. Kiinteistön- ja vuokranvälitys & Ratkaisukäytäntö. Jyväskylä: Gummerus kirjapaino Oy.

Talviaro, M. (toim.). 2004. Kiinteistönvälittäjän lakikirja. Helsinki: Lainvoima.

Asuntokaupan kierrokset kasvavat 2009. Taloussanomat 7.10.2009.

<http://www.taloussanomat.fi/asuminen/2009/10/07/asuntokaupan-kierrokset-kasvavat/200921479/139/> (luettu 15.11.2009).

Asuntokaupan lakipakkaus 2009. <http://www.igglo.fi/page/law/> (luettu 10.11.2009).

Asunnon myyntihinta 2009. Aamulehti 30.11.2008.

<http://www.aamulehti.fi/teema/kotijaasuminen/56552.shtml/> (luettu 14.11.2009).

Keskuskauppakamari 2009. [http://www.chamber.fi/kkk/tutkinnot/LKV-koe/fi\\_FI/LKV-koe/](http://www.chamber.fi/kkk/tutkinnot/LKV-koe/fi_FI/LKV-koe/) (luettu 13.10.2009).

Liian halpa hinta ei ole totta 2009. Taloussanomat 19.10.2009.

<http://www.taloussanomat.fi/mainonta/2009/10/19/liianhalpa-hinta-ei-ole-totta/200922206/135/> (luettu 15.11.2009).

Nyt kauppa käy 2009. Taloussanomat 6.10.2009.

<http://www.taloussanomat.fi/asuminen/2009/10/06/opkiinteistokeskus-nyt-kauppakay/200921385/139/> (luettu 15.11.2009).

Vuori, N. 2009. Itsemääräämisoikeus ja etujen suojaaminen edunvalvontainstituutiassa.

Vaasan Yliopisto, Hallintotieteiden tiedekunta, Julkisoikeuden pro gradu –tutkielma.

[www.tritonia.fi/fi/kokoelmat/gradu\\_nayta\\_pdf.php?id=3375/](http://www.tritonia.fi/fi/kokoelmat/gradu_nayta_pdf.php?id=3375/) (luettu 10.11.2009).