



TAMPEREEN
AMMATTIKORKEAKOULU

KIINTEISTÖNVÄLITTÄJÄN SELONOTTO- JA TIEDONANTOVELVOLLISUUS KIINTEISTÖN JA ASUNTO-OSAKKEEN KAUPASSA

Juhana Järvensivu

Opinnäytetyö
Marraskuu 2016
Liiketalouden koulutusohjelma
Oikeudellinen asiantuntijuus



TIIVISTELMÄ

Tampereen ammattikorkeakoulu
Liiketalouden koulutusohjelma
Oikeudellinen asiantuntijuus

JÄRVENSIVU JUHANA:

Kiinteistönvälittäjän selonotto- ja tiedonantovelvollisuus kiinteistön ja asunto-osakkeen kaupassa

Opinnäytetyö 43 sivua
Marraskuu 2016

Lain mukaan kiinteistönvälittäjän ja välitysliikkeen on suoritettava välitystehtävä ammatitaitoisesti, huolellisesti sekä hyvää välitystapaa noudattaen. Työn tavoitteena oli selvittää lainopillisen tutkimuksen keinoin kiinteistönvälittäjän selonottovelvollisuutta myytävästä kiinteistöstä tai asunto-osakkeesta: mitä asioita on toimeksiantosopimusta tehdessä huomioitava ja selvitettävä, mitä tietoja ja asiakirjoja on selvitettävä ja hankittava kiinteistöstä sekä asunto-osakkeesta ja miten kohteen markkinointi ja kaupanteko tehdään. Lisäksi tutustuttiin välittäjän tiedonantovelvollisuuteen eli siihen, mitä tietoa välittäjän on annettava toimeksiantajalle ja toimeksiantajan vastapuolelle, jotta heillä on riittävät tiedot päätösten tekoon. Työssä käsiteltiin myös selonotto- ja tiedonantovelvollisuuden rikkomisen seurauksia ja referoitiin muutamia oikeustapauksia. Lisäksi tutustuttiin lyhyesti vuoden 2016 alussa muuttuneeseen asbestilainsäädäntöön ja sen vaikutuksiin kiinteistönvälitystoiminnassa. Työssä ei käsitelty uuden asunnon kauppaa eikä vuokraoikeuden kauppaa. Tarkoituksena oli luoda yleiskuvaa välittäjän velvollisuuksista selonotto- ja tiedonantovelvollisuuden osa-alueella.

Työssä on myös empiirinen osa, joka koostuu pirkanmaalaisille kiinteistönvälittäjille lähetetyn internetkyselyn tuloksien analysoinnista. Kyselyssä kysyttiin välittäjiltä, miten he ovat kokeneet välittäjän selonotto- ja tiedonantovelvollisuuden käytännössä ja onko niiden kanssa ollut ongelmia. Kyselyn tuloksista ilmeni, ettei selonotto- ja tiedonantovelvollisuus ole aina selkeä asia. Tietojen hankkiminen kohteesta voi olla välillä hankalaa, ja saadut tiedot saattavat olla virheellisiä. Ongelmia tuottaa välillä se, ettei tiedä varmaksi, kuinka pitkälle selonottovelvollisuudessa on mentävä. Tuloksista selvisi, että välittäjän työtä helpottaisi, mikäli tiedot olisivat helpommin saatavilla esimerkiksi jollain tietyllä viranomaisella.

Asiasanat: kiinteistönvälitys, kiinteistönvälittäjä, selonottovelvollisuus, tiedonantovelvollisuus

ABSTRACT

Tampereen ammattikorkeakoulu
Tampere University of Applied Sciences
Degree Programme in Business Administration
Option of Legal Expertise

JÄRVENSIVU JUHANA:

The Real Estate Agent's Duty to Gather Information and Report when Selling Real Estates and Flats

Bachelor's thesis 43 pages
November 2016

According to the Finnish legislation, real estate agents must be trained and careful when selling real estates and flats. The objective of this study was to find out how the Finnish law regulates real estate agents' responsibilities to gather and report the necessary information on real estates and flats. The objective was also to find out how the mandate should be made, what documents must be acquired and how advertising should be made and the contract drafted. The study also examined what implications follow from breaking the law. In addition, the new asbestos law and its effects were briefly studied. This study does not cover the sale of new flats or the leasing. The purpose was to create an overview of the topic and of the duties of real estate agents.

The study also has an empirical part that consists of the results of an enquiry. The enquiry was sent to real estate agents in Pirkanmaa region. The questions in the enquiry covered the real estate agents' opinions of gathering and reporting information on real estates and flats, and the problems related to it. The respondents stated that gathering and reporting information is not always easy. The documents and other information might have errors. It is difficult to know how extensively information on real estates or flats should be gathered. The findings indicate that an easier access to the necessary information would make real estate agents' work more effortless.

Keywords: real estate agent, real estate, flat, duties

SISÄLLYS

1	JOHDANTO.....	7
1.1	Taustaa	7
1.2	Työn tavoite ja tarkoitus	8
1.3	Rakenne	9
1.4	Työhön liittyvien käsitteiden määrittelyä	10
1.4.1	Kiinteistö	10
1.4.2	Asunto-osake.....	10
2	VÄLITYSTEHTÄVÄN HOITAMISESTA.....	11
3	TOIMEKSIANTOSOPIMUS	13
3.1	Toimeksiantosopimuksesta yleisesti.....	13
3.2	Välittäjän tiedonantovelvollisuus toimeksiantajalle	13
3.3	Asiakkaan tunnistus ja myyntioikeuden selvitys	15
4	SELONOTTOVELVOLLISUUS MYYNTIKOHTEESTA	18
4.1	Myyntikohteen selonottovelvollisuudesta yleisesti	18
4.2	Selostusliite ja katselmus	18
4.3	Tarvittavat asiapaperit.....	19
4.3.1	Asunto-osakkeen tapauksessa tarvittavat asiapaperit.....	20
4.3.2	Kiinteistön tapauksessa tarvittavat asiapaperit.....	20
4.4	Erityinen selonottovelvollisuus.....	21
4.5	Muuttunut asbestilainsäädäntö.....	21
5	TIEDONANTOVELVOLLISUUS TOIMEKSIANTAJAN VASTAPUOLLE JÄ TOIMEKSIANTAJALLE MARKKINOINTI- JA KAUPAN- TEKOVAIHEESSA	23
5.1	Yleistä tiedonantovelvollisuudesta	23
5.2	Markkinointivaihe.....	24
5.3	Ostoneuvotteluvaihe	25
5.4	Kaupantekovaihe	26
6	SEURAAMUKSET SELONOTTO- JA TIEDONANTOVELVOLLISUUDEN RIKKOMISESTA	27
6.1	Yleistä selonotto- ja tiedonantovelvollisuuden rikkomisesta	27
6.2	Velvollisuuden rikkominen käytännössä	27
6.3	Seuraamukset	27
7	KYSELY KIINTEISTÖN VÄLITTÄJILLE.....	29
7.1	Kysely ja sen kohderyhmä.....	29
7.2	Kysymykset	30
7.3	Kyselyn tulokset	31
7.3.1	Välittäjien koulutus ja lainsäädännön seuranta	31

7.3.2	Selonotto- ja tiedonantovelvollisuuden kokeminen ja erityinen selonottovelvollisuus	32
7.3.3	Tietojen hankkiminen eri tahoilta	33
7.3.4	Uusien seikkojen ilmeneminen kohteesta	35
7.4	Päätelmät.....	37
	POHDINTA	39
	LÄHTEET.....	41

LYHENTEET JA TERMIT

AL	Avoliittolaki 13.6.1929/234
AsuntomarkkinointiA	Valtioneuvoston asetus asuntojen markkinoinnissa annettavista tiedoista 15.2.2001/130
HE	Hallituksen esitys
KiintVälL	Laki kiinteistöjen ja vuokrahuoneistojen välityksestä 15.12.2000/1074
KML	Kiinteistönmuodostamislaki 12.4.1995/554
Välitysliikelaki	Laki kiinteistönvälitysliikkeistä ja vuokrahuoneiston välitysliikkeistä 15.12.2000/1075

1 JOHDANTO

1.1 Taustaa

Nykyään asuntoja ja kiinteistöjä myydään paljon kiinteistönvälittäjien kautta. Esimerkiksi kiinteistöjen ja asuntojen myynti-ilmoituspalvelu Etuovi.comissa oli 1.10.2016 myynnissä yhteensä 5994 pirkanmaalaista asuntoa, joista vain 298:ssa myyjänä oli yksityinen (Etuovi.com 2016). Noin neljä viidesosaa asuntokaupasta tehdään välittäjän avustuksella: välittäjästä on suuri apu varsinkin kiinteistön kaupassa, johon liittyy paljon monimutkaisia asioita (Ovikoodi 2015). Vuoden 2016 alusta on tullut voimaan vaatimus, että kiinteistönvälitysyrityksessä vähintään puolella työntekijöistä on oltava suoritettuna LKV-tutkinto eli laillistetun kiinteistönvälittäjän tutkinto. Muillakin henkilöillä on oltava tehtävän vaatima riittävä ammattitaito. (Laki kiinteistönvälitysvälittäjistä ja vuokrahuoneiston välitysvälittäjistä 5 §.) LKV-tutkinnon suorittanut välittäjä omaa mahdollisesti paremman tietotaidon kuin välittäjä, joka sitä ei ole vielä suorittanut (Ovikoodi 2015). Esimerkkinä vaatimuksesta, että puolella kiinteistönvälitysyrityksen työntekijöistä on oltava LKV-pätevyys, on aluehallintoviraston päätös ESAVI/3763/05.11.05/2016, jossa se oli kieltänyt kiinteistönvälitysvälittäjän toiminnan kahdeksi viikoksi, sillä vähintään puolella liikkeen työntekijöistä ei ollut vaadittua LKV-tutkintoa suoritettuna eikä tilannetta ollut korjattu lain vaatimassa kolmessa kuukaudessa (Aluehallintovirasto 2016c).

Kiinteistönvälitystoiminnassa on noudatettava hyvää välitystapaa (välitysvälittäjälaki 4 §). Kiinteistönvälitysvälittäjien on syytä noudattaa Suomen Kiinteistönvälittäjäliiton laatimaa hyvää välitystapaa: laissa ei ole suoraan määritelty kovinkaan tarkasti, mitä se tarkoittaa. Siksi eri toimijat kiinteistönvälitysalalla ovat tehneet ohjeen hyvästä välitystavasta. Se mahdollistaa turvallisen ja hyvän kiinteistö- ja asuntokaupan, sillä ohjeessa esimerkiksi määritellään, miten palveluita on markkinoitava, mitä tietoja välittäjän on otettava selville ja miten tiedoista on kerrottava. (Suomen Kiinteistönvälittäjäliitto 2016.) Kiinteistönvälittäjillä onkin vastuu toimia huolellisesti, ammattitaitoisesti ja hyvää välitystapaa noudattaen, ja sekä toimeksiantajan että tämän vastapuolen edut tulee huomioida (laki kiinteistöjen ja vuokrahuoneistojen välityksestä 7 §).

Kiinteistönvälitysyriä sääntelevät muun muassa laki kiinteistöjen ja vuokrahuoneistojen välityksestä (15.12.2000/1074), jossa on määräyksiä selonotto- ja tiedonantovelvollisuudesta, laki kiinteistönvälitysluokasta ja vuokrahuoneiston välitysluokasta (15.12.2000/1075), maakaari (12.4.1995/540) sekä Kiinteistönvälitysalan Keskusliitto ry:n ohje hyvästä välitystavasta. Lisäksi asuntokauppaa koskevat muun muassa asuntokauppalaki (23.9.1994/843) sekä valtioneuvoston asetus asuntojen markkinoinnissa annettavista tiedoista (15.2.2001/130) eli asuntomarkkinointiasetus.

1.2 Työn tavoite ja tarkoitus

Tämä työ on sekä lainopillinen että empiirinen tutkimus. Työn alussa tutkitaan lain, oikeuskäytännön ja aiheeseen liittyvän kirjallisuuden avulla kiinteistönvälittäjän selonotto- ja tiedonantovelvollisuutta kiinteistön ja asunto-osakkeen kaupassa. Tässä työssä ei käsitellä kuitenkaan esimerkiksi vuokraoikeutta tai uuden asunnon kauppaa, joten työssä ei ole huomioitu poikkeavuuksia, joita uuden asunnon myynnissä vanhaan verrattuna on.

Työn tavoitteena on tuoda ilmi, millaisia erilaisia velvollisuuksia kiinteistönvälittäjällä on ottaessaan kiinteistön tai asunto-osakkeen myyntiin välitysluokalle. Selvitys aloitetaan jo toimeksiantosopimuksesta alkaen, ja välittäjän selonotto- sekä tiedonantovelvollisuutta käydään läpi ostoneuvottelu- ja kaupantekovaiheeseen asti. Työssä tutkitaan, mitä erilaisia tietoja eri lähteistä on poimittava muun muassa toimeksiantosopimusta, esitettä ja kauppakirjaa varten ja mitä on kerrottava ostajaehdokkaalle, jotta kaupanteon jälkeen ei ilmene ikäviä seurauksia, jos käy ilmi, että jotain tietoja ei ole selvitetty tai niitä on esimerkiksi pimitetty tarkoituksella tai vahingossa välittäjältä tai ostajaehdokkaalta.

Tarkoituksena on luoda yleiskuvaa niin välittäjille kuin maallikoillekin siitä, miten tärkeää on havahtua selvittämään toimeksiantajalta, viranomaisilta ja erilaisista asiakirjoista tarvittavat tiedot asunto-osakkeesta tai kiinteistöä, jotta varmasti saadaan kaikki tieto, jotka saattavat vaikuttaa ostajan tekemään ostopäätökseen kohteesta. Työssä käydään tekstin lomassa ja erillisessä luvussa myös erilaisia oikeudellisia päätöksiä, jotka käsittelevät kiinteistönvälittäjän selonotto- ja tiedonantovelvollisuutta ja sen laiminlyömistä.

Työssä on empiirinen tutkimusosa, jossa on haastateltu Pirkanmaan alueen kiinteistönvälittäjiä ja kysytty heiltä erilaisia kysymyksiä kiinteistönvälittäjän selonotto- ja tiedonantovelvollisuuteen liittyen ja että miten he ovat sen kokeneet. Kyselyjen perusteella tutkitaan, miten selonotto- ja tiedonantovelvollisuus on käytännössä toteutunut ja onko ollut tapauksia, jolloin sitä ei ole noudatettu lainkuuliaisesti ja tarpeeksi hyvin.

Aiheesta on jo jonkin verran tehty erilaisia töitä. Esimerkiksi Helsingin, Tampereen ja Lapin yliopistoissa aiheesta tai sitä sivuten on tehty pro gradu -tutkielmia ja Laurea-ammattikorkeakoulussa, Saimaan ammattikorkeakoulussa ja Kajaanin ammattikorkeakoulussa opinnäytetöitä. Tämä opinnäytetyö tuo niihin verrattuna uutena tietona välittäjillä tehdyn kyselyn tuloksia ja niiden analysointia, mikä tuo käytännön näkökulmaa selonotto- ja tiedonantovelvollisuuteen liittyen.

1.3 Rakenne

Luvussa 1 (Johdanto) käsitellään kiinteistönvälitysyrityksiä ja -alaa yleisesti kertomalla muun muassa tilastoja kiinteistönvälittäjien käytön määrästä ja selvitetään aihepiiriin liittyviä käsitteitä ja termejä, jotka ovat oleellisia työn tekstin kannalta. Luvussa 2 (Välitystehtävän hoitamisesta) käsitellään kiinteistönvälittäjän välitystehtävän hoitamista yleisesti. Luvussa 3 (Toimeksiantosopimus) kerrotaan toimeksiantosopimuksesta ja että miten sen tekovaiheessa selonotto- ja tiedonantovelvollisuutta on toteutettava. Luvussa 4 (Selonottovelvollisuus myyntikohteesta) käsitellään kiinteistönvälittäjän selonottovelvollisuutta myytävästä kiinteistöstä tai asunnosta. Luvussa selvitetään muun muassa sitä, mitä erilaisia tietoja välittäjän on syytä kerätä kohteen myymistä ajatellen esimerkiksi haastatteleamalla toimeksiantajaa tai hankkimalla viranomaisilta tarvittavia kohteeseen liittyviä asiapapereita. Lisäksi tutustutaan vuoden 2016 alussa muuttuneeseen asbestilainsäädäntöön. Luvussa 5 (Tiedonantovelvollisuus toimeksiantajan vastapuolelle ja toimeksiantajalle markkinointi- ja kaupantekovaiheessa) käsitellään kiinteistönvälittäjän tiedonantovelvollisuutta asunto-osakkeen tai kiinteistön ostajalle sekä toimeksiantajalle markkinointivaiheessa sekä ostoneuvottelu- ja kaupantekovaiheessa. Lisäksi luvussa tutustutaan muutamiin oikeustapauksiin. Luvussa 6 (Seuraamukset selonotto- ja tiedonantovelvollisuuden rikkomisesta) käsitellään sitä, mitä seuraamuksia välittäjälle voi ilmaantua, jos hän rikkoo selonotto- ja tiedonantovelvollisuuttaan. Luvussa 7 (Kysely kiinteistönvälittäjille) perehdytään kyselyistä saatuihin tuloksiin ja analysoidaan niitä. Lopussa on

pohdintaluku, jossa pohditaan erilaisia näkökulmia kiinteistönvälittäjän selonotto- ja tiedonantovelvollisuudesta.

1.4 Työhön liittyvien käsitteiden määrittelyä

1.4.1 Kiinteistö

Kiinteistönmuodostamislain mukaan kiinteistö on sellainen itsenäinen maanomistuksen yksikkö, joka on merkittävä kiinteistönä kiinteistörekisteriin (KML 2 §). Kiinteistörekisterilaki määrittää kiinteistöiksi tilat, tontin, yleiset alueet, valtoin metsämaat, suojelualueet, lunastusyksiköt, yleisiin tarpeisiin erotetut alueet, erilliset vesijätöt ja yleiset vesialueet (kiinteistörekisterilaki 2 §). Tässä työssä kiinteistöillä tarkoitetaan kuitenkin kiinteistöjä, joista yleisimmin kauppaa tehdään, esimerkiksi tiloja ja tontteja niillä mahdollisesti olevine rakennuksineen.

1.4.2 Asunto-osake

Tässä työssä asunto-osakkeella tarkoitetaan asunto-osakeyhtiön tai muun osakeyhtiön osaketta, joka yksin tai yhdessä muiden osakkeiden kanssa oikeuttaa hallitsemaan asuinhuoneistoa (asuntokauppalaki 1:3 §).

2 VÄLITYSTEHTÄVÄN HOITAMISESTA

Kiinteistönvälityksellä tarkoitetaan välitysliikelain mukaan toimintaa, jossa tulon tai muun taloudellisen hyödyn saamiseksi sopijapuolet saatetaan kosketuksiin toistensa kanssa luovutettaessa kiinteistöä, sen osaa, rakennusta, osakkeita tai osuuksia, jotka antavat hallintaoikeuden tiettyyn kiinteistöön tai sen osaan, rakennukseen tai huoneistoon. Sillä tarkoitetaan myös edellä mainittuja omaisuuksia koskevan vuokrasopimuksen tai muun käyttöoikeuden luovutusopimuksen aikaansaamiseksi tarkoitettua toimintaa vuokrahuoneiston välitystä lukuun ottamatta. (Välitysliikelaki 1 §.)

Kiinteistöjen ja vuokrahuoneistojen välityksestä annetun lain (1074/2000) mukaan välitysliikkeen on suoritettava välitystehtävä ammattitaitoisesti, huolellisesti sekä hyvää välitystapaa noudattaen. Lisäksi on otettava huomioon toimeksiantajan ja tämän vastapuolen edut (KiintVälL 7 §). Ammattitaitoisuudella tarkoitetaan sitä, että välitystehtävää suorittavalla on oltava tehtävän edellyttämät tiedot ja taidot. Siihen sisältyy myös perehtyneisyys alaan liittyvään lainsäädäntöön ja sen soveltamiseen, markkinatilanteen tunteminen ja kyky osata hoitaa välitystehtävään liittyvät käytännön tehtävät. Huolellisuudella tarkoitetaan, että välittäjä suorittaa välitystehtävänsä moitteetta. Nämä kaksi vaatimusta korostuvat muun muassa hinta-arviossa sekä myyntiajan arvioinnissa sekä sopimuksen laatimisessa. (HE 58/2000, 7 §:n yksityiskohtaiset perustelut.) Välitysliikkeen on heti toimeksiantosopimuksen allekirjoittamisen jälkeen aloitettava välitystehtävänsä suorittaminen, mikäli toisin ei ole sovittu, jos esimerkiksi toimeksiantajan etu sitä vaatii. (Kiinteistönvälitysalan Keskusliitto: Ohje hyvästä välitystavasta 2016a, 14.)

Välittäjän on otettava toimeksiantajan lisäksi myös tämän vastapuolen edut huomioon. Tämä korostuu eritoten tiedonantovelvollisuudessa. Välittäjän on oltava puolueeton, vaikka jotkin seikat eivät olisikaan toimeksiantajan kannalta edullisia. (HE 58/2000, 7 §:n yksityiskohtaiset perustelut.)

Kuten yllä on mainittu, laki määrää noudattamaan hyvää välitystapaa. Laki ei kuitenkaan suoraan määrittele hyvää välitystapaa ja sitä, mitä sillä käytännössä tarkoitetaan. Hyvään välitystapaan vaikuttavat esimerkiksi alan käytännöt ja oikeuskäytäntö. Kiinteistönvälitysalan Keskusliitto ry:n laki- ja lausuntovaliokunta onkin laatinut ohjeen hyvästä väli-

tystavasta, jota sovelletaan välityслиikkeen kanssa joko toimeksiantajana tai sen vastapuolena asioivaan kuluttajaan. (Kiinteistönvälitysalan Keskusliitto: Ohje hyvästä välitystavasta 2016a, 5.) Ne eivät kuitenkaan oikeusvaikutuksiltaan vastaa lakia tai oikeuskäytäntöä (Kasso 2010, 55).

Hyvä välitystapa koostuu erityisesti välitystoiminnan luotettavuudesta ja avoimuudesta, tunnollisuudesta tehtävien hoitamisessa ja lojalisuudesta toimeksiantajaa ja tämän vastapuolta kohtaan. Hyvään välitystapaan kuuluu myös huomioida muun muassa alan vaikiintuneet käytännöt ja oikeuskäytäntö. (HE 61/2000, yleisperustelut, jakso 2.4.) Välittäjän ei myöskään kuuluisi asiattomasti painostaa toimeksiantajaa tai kiirehtiä ostotarjousta miettivää asiakasta (Kasso 2010, 56).

3 TOIMEKSIANTOSOPIMUS

3.1 Toimeksiantosopimuksesta yleisesti

Välitystehtävä alkaa jo ennen toimeksiantosopimusta, joka on tärkeä osa kiinteistönvälittäjän tiedonanto- ja selontotovelvollisuudessa. Toimeksiantosopimus on tehtävä kirjallisesti tai sähköisesti. Sen on kuitenkin oltava sellainen, että sopimusehtoja ei pysty yksipuolisesti muuntamaan, ja että ne ovat toimeksiantajan saatavilla. Sopimus saa olla voimassa maksimissaan neljä kuukautta kerrallaan. (KiintVälL 5 §.) Mikäli se on tehty yli neljän kuukauden pituiseksi, se päättyy kuitenkin neljän kuukauden kuluttua. Välitysliike ei voi vedota muutosäännöksiä vastoin tehtyyn sopimusehtoon, mutta toimeksiantaja voi sellaiseen vedota. (HE 58/2000, 5 §:n yksityiskohtaiset perustelut.) Toimeksiantosopimus koostuu sopimusosasta ja selostusosasta (Kasso 2010, 197–198).

3.2 Välittäjän tiedonantovelvollisuus toimeksiantajalle

Toimeksiantosopimusta tehtäessä välittäjällä on tiedonantovelvollisuus toimeksiantajalle. Välittäjän on annettava toimeksiantajalle kaikki ne tiedot, joiden se tietää tai sen pitäisi tietää vaikuttavan kaupasta, vuokrasopimuksesta tai muusta käyttöoikeussopimuksesta päättämiseen. (KiintVälL 8 §.)

Välittäjän on edellä mainittuun lainkohtaan liittyen saatettava toimeksiantajan tietoon esimerkiksi kohteen realistinen käypä myyntihinta. Hinta-arvion on oltava realistinen, eikä sitä saa korottaa esimerkiksi toimeksiannon toivossa. Lisäksi välittäjän on informoitava toimeksiantajaa myyntiaika-arviosta sekä selvitettävä tälle erilaiset käsitteet, kuten kauppahinta ja velaton hinta. (Nevala, Palo, Sirén, Haulos 2015, 64.) Tärkeää on esittää arvio siitä, millainen tavoitehinta on suhteutettuna yleiseen hintatasoon, ja niin on tehtävä erityisesti silloin, jos tavoitehinta poikkeaa yleisestä hintatasosta suuresti (HE 58/2000, 8 §:n yksityiskohtaiset perustelut). Esimerkkinä siitä, jos näin ei tehdä, on kuluttajariitalautakunnan päätös 4151/81/06, jossa kiinteistönvälittäjää suositeltiin palauttamaan välityspalkkio ja maksamaan 10 000 € vahingonkorvausta siksi, että välitysliike oli laiminlyönyt muun muassa riittävän katselmuksen suorittamisen eikä ollut kirjannut toimeksiantosopimukseen käypää hintaa koskevaa arviota (Kuluttajariitalautakunta 2008b). Myös

aluehallintovirasto oli päätöksessään LSAVI/1999/05.11.05/2014 antanut varoituksen välitysliikkeelle, kun sen vastaava hoitaja ei ollut huolehtinut, että välittäjät noudattaisivat lakia ja hyvää välitystapaa: yrityksen välittäjä oli antanut huoneistosta virheellisiin tietoihin perustuvan hinta-arvion sekä rikkonut tiedonantovelvollisuutta ja myyjää kaupantekoon painostamalla rikkonut hyvää välitystapaa (Aluehallintovirasto 2015a).

Välittäjän on informoitava toimeksiantajaa myös silloin, jos tämän vastapuoli vaikuttaa kykenemättömältä täyttämään sopimusvelvoitteitaan, vaikkakaan esimerkiksi luottotietoja ei välittäjän tarvitse tarkastaa. Mikäli esimerkiksi toimeksiantajalle annettu hinta-arvio tai arvioitu myyntiaika alkavat vaikuttaa vääriltä muuttuneiden olosuhteiden, kuten muuttuneen kaavatilanteen, vuoksi, on myös tällöin toimeksiantajaa tiedotettava asiasta. (HE 58/2000, 8 §:n yksityiskohtaiset perustelut.) Mikäli välitysliike tai sen palveluksessa oleva aikoo päättää kaupan, vuokran tai muun käyttöoikeussopimuksen omaan lukuunsa tai jos sillä on valvottavanaan erityinen etu sopimuksessa, toimeksiantajaa on informoitava tästä seikasta (KiintVäL 8 §). Välitysliikkeen palveluksessa olevalla henkilöllä tarkoitetaan työntekijöiden lisäksi mm. yrityksen johtoon kuuluvia henkilöitä. Erityisen edun valvomisella tarkoitetaan sitä, että toimeksiantajan vastapuoli on välitysliikkeen tai sen palveluksessa olevan henkilön lähisukulainen tai muu läheinen henkilö tai jos vastapuoli on yhtiö, joka kuuluu samaan konserniin välitysliikkeen kanssa. (HE 58/2000, 8 §:n yksityiskohtaiset perustelut.)

Mikäli toimeksianto johtaa kauppaan, saattaa siitä syntyä – ja yleensä syntyykin – vero-seuraamuksia. Välittäjän on tiedotettava toimeksiantajaa esimerkiksi luovutusvoittoveroseuraamuksista, joidenka määrä voi vaihdella kaupan ajankohdasta riippuen. (Nevala ym. 2015, 65.) Se on tärkeää, sillä ne vaikuttavat siihen, kannattaako myyjän tehdä lainkaan toimeksiantosopimusta (HE 58/2000, 8 §:n yksityiskohtaiset perustelut). Verojen määrään vaikuttavat muun muassa se, onko toimeksiantajana kuolinpesä, kohde vain lesken omistuksessa, kohde puolisoitten yhteisomistuksessa ja se, kuinka kauan myyjä on asunut asunnossa. (Nevala ym. 2015, 65–66.) Muita asioita, joista välitysliike voi mainita, voivat olla esimerkiksi mahdollisuus teettää pinta-alan mittaus tai kohteen kunnan tarkastus esimerkiksi kosteusmittauksen muodossa (Ohje hyvästä välitystavasta 2012, 18).

3.3 Asiakkaan tunnistus ja myyntioikeuden selvitys

Välittäjän selonottovelvollisuuteen kuuluu myös selvittää myyjän henkilöllisyys sekä se, onko tällä oikeus myydä kohdetta (Ohje hyvästä välitystavasta 2012, 18). Asiakkaan henkilöllisyys on tunnistettava asiakassuhdetta perustettaessa tai viimeistään ennen sitä, kun asiakas saa liiketoimeen sisältyvät varat tai omaisuuden määräysvaltaansa. Toimeksiantajan sekä hänen puolestaan toimivan henkilön henkilöllisyys on tunnistettava voimassa olevasta henkilöllisyysasiakirjasta. Myös oikeushenkilön henkilöllisyys on todennettava. (Nevala ym. 2015, 66–67.)

Toimeksiantosopimusta tehtäessä on välittäjän selvitettävä, kuka kohteen oikeasti omistaa, kuka voi tehdä sen myyntiä koskevan päätöksen ja kuka allekirjoittaa toimeksiantosopimuksen. Tässä vaiheessa selvitetään myös, tarvitaanko erilaisia suostumuksia. Toimeksiantosopimuksessa on oltava kaikkien omistajien/myyjien tai heidän asianmukaisella valtakirjalla valtuuttamansa henkilön allekirjoitukset. (Nevala ym. 2015, 67.) Aluehallintovirasto antoi eräälle välitysliikkeelle varoituksen päätöksessään LSSAVI/02089/05.11.07/2010 muun muassa siksi, että välittäjä ei ollut asiakirjoin selvittänyt, oliko toimeksiantajalla yksin oikeus asettaa kohde välitettäväksi, eikä huolehtinut, että molemmat omistajat allekirjoittavat toimeksiantosopimuksen (Aluehallintovirasto 2012).

Asunto-osaketta myytäessä ei välitysliikkeen tarvitse tutkia aiempia luovutuksia, mikäli osakekirja on myyjällä tai se on pantattu pankkiin, ja myyjä on merkitty isännöitsijäntodistuksessa asunto-osakkeen omistajaksi. Kiinteistössä omistajuus taas ilmenee lainhuutotodistuksesta. Jos myyjällä ei ole lainhuutoa kiinteistöön, hänen velvollisuutensa on hankkia katkeamaton saantoselvitys myyjään alkaen viimeisestä lainhuudon saajasta. On myös varmistettava, onko varainsiirtovero maksettu. (Nevala ym. 2015, 67–68.)

Mikäli kohteen omistavat toimeksiantaja yksin, ja se on tarkoitettu käytettäväksi aviopuolisoiden yhteisenä kotina, tarvitaan myös aviopuolisolta suostumus; näin on asianlaita myös rekisteröidyn parisuhteen kanssa. Avopuolison suostumusta ei vaadita. (Nevala ym. 2015, 69.) Suostumusta ei tarvita, mikäli omaisuus ei ole pääasiallisesti asuinkäytössä tai mikäli kotia ja siihen liittyvää maa-aluetta ei voida jättää luovutuksen ulkopuolelle ilman, että kiinteän omaisuuden arvo merkittävästi alenee (AL 38 §). Määräalan luovuttamiseen ei tarvita puolison suostumusta, mikäli yhteinen koti ja sen tarvitsema piha-alue eivät

kuulu luovutukseen. Suostumus vaaditaan kuitenkin kiinteistön määräosan ollessa kyseessä. (Maanmittauslaitos 2016, 103.) Mikäli on epäselvyyttä siitä, tarvitaanko ei-omistavan puolison suostumus, eikä selvää vastausta saada Maanmittauslaitokselta, on suostumus varmuuden vuoksi hankittava. (Nevala ym. 2015, 69.)

Asunto-osakkeen ollessa kyseessä voidaan suostumus antaa vapaamuotoisesti, mutta kirjallista suostumusta suositellaan. Kiinteistön, kiinteistön vuokraoikeuden sekä sillä olevan rakennuksen luovutuksen tapauksessa erillisenä annettava suostumus on tehtävä kirjallisena, päivättyinä, asianmukaisesti allekirjoitettuna sekä kahden henkilön oikeaksi todistamana. Allekirjoitus voidaan tehdä myös kaupanvahvistajan oikeaksi todistamana, mikäli kyseessä on kiinteää omaisuutta koskeva suostumus tai lahjakirja. (Nevala ym. 2015, 69; AL 66 §.) Erotilanteissa suostumus vaaditaan niin kauan, kunnes avioliitto tai rekisteröity parisuhde on purkautunut lainvoimaisesti ja ositus on toimitettu lainvoimaisesti (Nevala ym. 2015, 69).

Yksin lesken nimissäkin olevaan kohteeseen vaaditaan kuolleen puolison perillisten kirjallinen suostumus, mikäli kohde oli pääasiallisesti tarkoitettu käytettäväksi puolisojen yhteisenä kotina. Suostumusta ei tarvita kuitenkaan, jos kohde oli tarkoitettu muuhun käyttöön. (Nevala ym. 2015, 69).

Joskus myyjänä saattaa olla kuolinpesä. Tällöin on hankittava perittävästä perukirja ja katkeamaton sukuselvitys vainajasta 15 ikävuodesta kuolinhetken saakka kaikilta paikkakunnilta, joissa hän on asunut. Lisäksi on hankittava perillisten virkatodistukset. Kuolleesta kuolinpesän osakkaasta on hankittava samoin perukirja ja sukuselvitys. Jos maistraatilta saadaan perukirja, jossa on merkintä osakasluettelon vahvistamisesta, ei sukuselvityksiä tai virkatodistuksia tarvita. On suositeltavaa, että kuolinpesä hakisi kiinteistölle selvennylainhuutoa, sillä perukirjaa ei sen jälkeen tarvita. Asunto-osakkeen kohdalla on tarkistettava, onko isännöitsijäntodistuksen osakasluetteloon tehty kuoleman vuoksi merkintöjä, ja että ne ovat asianmukaisia. (Nevala ym. 2015, 70.)

Edunvalvonta- ja edunvalvontavaltuutustapauksissa on tarkistettava edunvalvojan henkilöllisyys ja se, että edunvalvontasuhte on olemassa. Joskus henkilö ei ole edunvalvonnassa, vaikkei hän ole oikeustoimikelpoinen esimerkiksi sairauden vuoksi. Tällöin oikeustoimikelpoisuus on varmistettava. (Nevala ym. 2015, 70.)

Myyjänä toimivasta yrityksestä tai yhdistyksestä on hankittava asianmukaiset rekisteriotteet, joista voidaan tarkistaa lähinnä nimenkirjoitusoikeudet ja päätöksentekotavat. Usein on tarpeellista hankkia myös jonkin toimielimen pöytäkirjan ote. (Nevala ym. 2015, 70.)

4 SELONOTTOVELVOLLISUUS MYYNTIKOHTEESTA

4.1 Myyntikohteen selonottovelvollisuudesta yleisesti

Välittäjän selonottovelvollisuus perustuu lakiin. Mikäli välittäjän on syytä epäillä, että tiedot, joiden välittäjä tietää tai pitäisi tietää vaikuttavan kaupan solmimiseen toimeksiantajan vastapuolen kannalta tai ennen sopimuksen tekoa annettavat asiakirjat ja muut selvitykset ovat puutteellisia tai virheellisiä, niiden oikeellisuudesta on varmistuttava ja mahdolliset virheelliset ja puutteelliset tiedot korjattava. Jos tietojen oikeellisuuden tarkistaminen aiheuttaisi kohtuutonta vaivaa, on välitysliikkeen tiedotettava toimeksiantajan vastapuolta, ettei tietoa ole voitu tarkistaa. (KiintVälL 9–11 §.)

Selonottovelvollisuus voidaan jakaa kahteen osaan: yleiseen ja erityiseen selonottovelvollisuuteen. Yleinen selonottovelvollisuus tarkoittaa, että kohteesta on hankittava vähimmäistiedot, jotka on mainittu mm. välityslaissa, asuntomarkkinointiasetuksessa ja hyvän välitystavan ohjeessa. Erityinen selonottovelvollisuus taas tarkoittaa, että välittäjän saamien tietojen oikeellisuus on selvitettävä, mikäli niitä on syytä epäillä, vaikka ne olisivatkin toimeksiantajan antamia. Käytännössä selonottovelvollisuus tarkoittaa, että hankitaan tarvittavat tiedot toimeksiantajalta, katselmuksella ja asiakirjoin. Sitten saatuja tietoja vertaillaan. (Nevala ym. 2015, 72–73.) Vastuusta ei voi vapautua sillä perusteella, ettei ostaja ole kysynyt jotain tietoa, vaan tiedoista on kerrottava aktiivisesti. Myyjäkin voi joutua vastuuseen välittäjän ostajille antamista tiedoista. (Kasso 2014, 288–289.)

4.2 Selostusliite ja katselmus

Toimeksiantosopimuksen osana joko sopimuspaperissa tai sen mukana olevassa selostusliitteessä on hyvän välitystavan mukaisesti oltava selvitys kohteen ominaisuuksista. Selostusliite on tärkeä osa kiinteistönvälittäjän selonottovelvollisuutta. Se käydään läpi huolellisesti toimeksiantajan kanssa, ja tarkoituksena on, että siihen merkitään toimeksiantajalta saadut tiedot kohteesta. Välittäjän on kerrottava, millaiset tiedot on kerrottavat ja mitä merkitystä niillä on. Välittäjän on tiedotettava toimeksiantajaa, että tämän on kerrottava kaikki tietämänsä kohteessa tapahtuneet kosteusvauriot sekä muunlaiset vauriot,

vaikka ne olisi jo korjattu. Lisäksi on selvittävää, onko korjauksista kerrottu asuntoyhtiölle ja kuka ne on suorittanut. (Nevala ym. 2015, 73–74.)

Katselmus tarkoittaa välittäjän tekemää myytävään kohteeseen tutustumista. Asunto-osakkeen tapauksessa välittäjä tutustuu huoneiston kaikkiin, myös huoneiston ulkopuolisiin tiloihin, kuten kellareihin ja yhteisiin tiloihin. Kiinteistön tapauksessa välittäjän on tutustuttava kiinteistön alueeseen siihen kuuluvine rakennuksineen. Rajojen sijainti on selvittävää mahdollisuuksien mukaisesti. Mikäli se ei onnistu esim. sen vuoksi, ettei rajapyykkejä löydy, on siitä kerrottava ostajalle, ja että viranomaisten suorittama rajankäynti saattaa tuottaa kustannuksia, joiden jaosta on erikseen sovittava. Välittäjän ei kuitenkaan tarvitse ruveta tekemään mm. erinäisiä mittauksia, rakenteiden purkamisia tai tutkia kodinkoneiden toimivuutta. Toimeksiantajaa on tiedotettava siitä, että kohteessa on mahdollista teettää mm. pinta-ala- tai kosteusmittaus sekä kuntotarkastus, ennen kuin myyntiä aloitetaan. (Nevala ym. 2015, 74–75.) Myös kuntotarkastuksen teettämisen mahdollisuudesta on informoitava toimeksiantajaa, ja se onkin suositeltavaa sekä myyjän että ostajan kannalta (Nevala ym. 2015, 74–75, 88).

Välittäjän on syytä olla yhteydessä myös erilaisiin tahoihin, esimerkiksi Maanmittauslaitokseen tai kunnan rakennusvalvontaviranomaiseen, mikäli se on oleellista (Nevala ym. 2015, 87). Myös alueen kaavatilanne on tärkeä selvittää. Aluehallintovirasto antoi välityksliikkeelle varoituksen päätöksessään ESAVI/1176/05.11.05/2016, jossa välittäjä oli tulkinnut kaavamerkintää väärin eikä ollut tarkistanut asiaa kunnalta, minkä vuoksi ostajat olivat saaneet väärää tietoa. Lisäksi toimeksiantosopimuksen päättymisestä huolimatta välittäjä oli jatkanut tehtävänsä vaikkakin toimeksiantajan suullisen luvan kanssa. Välittäjä ei ollut pyytänyt myöskään kirjallista vahvistusta suulliselle ostotarjoukselle. (Aluehallintovirasto 2016a.)

4.3 Tarvittavat asiapaperit

Nevalan ym. (2015) mukaan laissa ei suoraan kerrota, mitä asiapapereita välittäjän olisi selontotovelvollisuutensa perusteella hankittava. Kuitenkin valtioneuvoston asetuksessa asuntojen markkinoinnissa annettavista tiedoista on määritelty, mitä asiakirjoja tarvitaan esittelytilanteessa. Myös välityslaissa luetellaan ostoneuvotteluvaiheessa ostajalle esitet-

täviä asiapapereita. Niistä on muodostunut käytäntö, jonka perusteella välittäjän on hankittava alla luetellut asiapaperit. Niihin on myös tutustuttava tarvittavien tietojen selville saamiseksi. (Nevala ym. 2015, 75.)

4.3.1 Asunto-osakkeen tapauksessa tarvittavat asiapaperit

Ennen asunto-osakkeen markkinoinnin aloittamista on välittäjän hankittava vähintään seuraavat erinäiset asiapaperit ja selvitykset: isännöitsijäntodistus, yhtiöjärjestys, energiatodistus, viimeisin tilinpäätös (tuloslaskelma, tase ja toimintakertomus), talousarvio, asunnon pohjapiirros, kunnossapitotarveselvitys, pitkän tähtäimen suunnitelma tai vastaava kuntoselvitys, muut sopimukset (esim. osakassopimukset), kaavoitustiedot, selvitys mahdollisesta osakkeiden panttauksesta tai sijainnista, huoneenvuokrasopimus (mikäli huoneisto on vuokrattu), uudiskohteen asiapaperit (uudiskohteen tapauksessa), selvitykset tehdyistä korjaustöistä ja muutostöistä, pientä asunto-osakeyhtiötä (enintään 4 huoneistoa) koskevat asiapaperit sekä asuintilojen ja muiden tilojen pinta-alaa koskevat asiakirjat. (Nevala ym. 2015, 75–79.) Päätöksessään ESAVI/724/05.11.05/2012 aluehallintovirasto oli antanut varoituksen kiinteistönvälitysyritykselle, sillä se oli toiminut huolimattomasti laatiessaan kauppakirjaa muun muassa siksi, ettei se ollut hankkinut ajantasaista isännöitsijäntodistusta. Tiedonantovelvollisuutta oli rikottu taloyhtiön korjaustöiden ja remonttien sekä niiden kustannusten ilmoittamisen osalta. (Aluehallintovirasto 2014.)

4.3.2 Kiinteistön tapauksessa tarvittavat asiapaperit

Ennen kiinteistön markkinoinnin alkua välittäjän on hankittava vähintään seuraavat asiapaperit ja selvitykset: lainhuutotodistus tai muu myyjän omistusoikeuden selvittävä asiakirja, kiinteistörekisteriotte, rasiustodistus, kohteen sijainnin ja alueen rajat sisältävä kartta, johtokartta, asumiskäyttöön tarkoitettujen rakennuksen pohjapiirros, selvitys niistä rasituksista ja rasitteista, jotka koskevat kiinteistöä, mutteivät ilmene rasiustodistuksesta tai kiinteistörekisteriotteesta, kaavaote ja -määräykset, kunnan rakennusjärjestys, rakennuslupa-asiakirjat, energiatodistus (mikäli vaaditaan), mahdollisen öljysäiliön tarkastuspöytäkirja, vesihuoltojärjestelmää koskevat selvitykset, mahdollinen hallinnanjakosopimus, liittymäsopimukset (sähkö, vesi jne.), mahdolliset muut sopimukset, panttausta koskevat tiedot, lämmityskustannukset, vesijätö, kulkuyhteys kiinteistölle, kunnan etuosto-

oikeus sekä pinta-alaa koskevat selvitykset. (Nevala ym. 2015, 80–86.) Päätöksessään ESAVI/4642/05.11.05/2014 aluehallintovirasto oli antanut välitykselle varoituksen, sillä välittäjä ei ollut tarkistanut kohteen pinta-alatietoja asiakirjoista, joista olisi ilmennyt pinta-alan olevan myyjän kertomaa pienempi (Aluehallintovirasto 2015c).

4.4 Erityinen selonottovelvollisuus

Kiinteistönvälittäjällä on erityinen selonottovelvollisuus, mikäli hänellä on aihetta epäillä, että hänen saamansa tiedot ovat puutteellisia tai virheellisiä. Tällöin tietojen oikeellisuudesta on varmistuttava ja oikaistava virheelliset ja puutteelliset tiedot. (KiintVälL 11 §.) Tällainen tilanne saattaa syntyä esimerkiksi silloin, jos eri asiakirjojen tiedot poikkeavat toisistaan. Keskeistä erityisessä selonottovelvollisuudessa on, että saatuja tietoja vertaillaan ja niistä etsitään poikkeavuuksia. (Nevala ym. 2015, 89.) Esimerkiksi pinta-alassa saattaa olla poikkeavuuksia (Nevala ym. 2015, 90). Mikäli välittäjä huomaa myöhemmin jonkin tiedon olevan virheellistä, se on oikaistava samalla tavalla kuin tieto annettiin: esimerkiksi virheellisen esitteen tapauksessa on annettava korjattu esite. Ostajaa on tiedotettava epävarmoista tiedoista, jos niitä ei pysty oikaisemaan ilman kohtuutonta vaivaa. (Nevala ym. 2015, 91.)

Esimerkkinä osittain erityisenkin selonottovelvollisuuden osa-alueelta on aluehallintoviraston päätös ESAVI/5238/05.11.05/2015, jossa se oli antanut varoituksen, sillä välittäjä ei ollut tarkistanut kohteen sijaintia pohjapiirustuksesta ja oli esitellyt aivan väärän huoneiston ostajalle, mikä huomattiin kaupanteon jälkeen. Välittäjä ei ollut myöskään selvittänyt, miksi isännöitsijäntodistuksen ja yhtiöjärjestyksen mukaiset pinta-alatiedot poikkesivat merkittävästi myyjän antamista tiedoista. (Aluehallintovirasto 2015d.)

4.5 Muuttunut asbestilainsäädäntö

Tuoreena lakiseikkana tähän työhön päätettiin ottaa vuoden 2016 alussa muuttunut asbestilainsäädäntö kiinteistönvälittäjän näkökulmasta. Laki eräistä asbestipurkutyötä koskevista vaatimuksista 684/2015 sekä valtioneuvoston asetus asbestityön turvallisuudesta 798/2015 tulivat voimaan 1.1.2016. Uudet säädökset tiukentavat vaatimuksia vaikuttaen

sekä taloyhtiön korjaushankkeisiin että osakkaan omiin muutostöihin. (Jyvässeudun Kiinteistöpaletti 2016.) Vuonna 1995 kiellettyä asbestia löytyy vanhemmista rakennuksista muun muassa sauma- ja kiinnityslaasteissa, liimoissa ja putkistoeristeissä. Kaikissa ennen vuotta 1995 valmistuneissa rakennuksissa tulee ennen purkutöitä tehdä asbestikartoitus. Jos asbestia on, purkutytöt saa tehdä vain rekisteröity toimija, ja töiden jälkeen tilan puhtaudesta on varmistuttava. Näistä seikoista aiheutuu viivästyksiä remontteihin ja niiden kustannukset nousevat. (Kiinteistönvälitysalan Keskusliitto 2016b.)

Kiinteistönvälitysalan Keskusliiton mukaan välitysliikkeiden on huomioitava myös nämä uuden asbestilainsäädännön vaikutukset, ja liitto suosittelee, että mikäli myytävän kohteen isännöitsijäntodistuksessa oleva valmistumisvuosi tai kiinteistön osalta loppukatselmuks on hyväksytty ennen vuotta 1995, on välitysliikkeen selvítettävä taloyhtiön isännöitsijältä tai kiinteistön omistajalta, onko asbestikartoitus tehty. Mikäli näin ei ole, on esitteeseen kirjattava, että rakennus on valmistunut / loppukatselmuksessa hyväksytty ennen vuotta 1995 eikä asbestikartoitusta ole tehty. Jos asbestikartoitus sen sijaan on tehty, on välitysliikkeen pyydettävä kartoitusraportti, ja se merkitään esitteelle. Kartoitusraportti kuuluu antaa ostajalle ennen ostopäätöksen tekemistä, sillä välittäjän on annettava ostajalle kaikki ne tiedot, jotka voivat vaikuttaa ostopäätöksen tekoon. (Kiinteistönvälitysalan Keskusliitto 2016b.)

5 TIEDONANTOVELVOLLISUUS TOIMEKSIANTAJAN VASTAPUOLELLE JA TOIMEKSIANTAJALLE MARKKINOINTI- JA KAUPANTEKOVAIHEESSA

5.1 Yleistä tiedonantovelvollisuudesta

Laki kiinteistöjen ja vuokrahuoneistojen välityksestä määrittelee, että välittäjän on annettava toimeksiantajan vastapuolelle kaikki ne tiedot, joiden välittäjä tietää tai hänen pitäisi tietää vaikuttavan kaupasta päättämiseen (KiintVälL 9 §). Välittäjän on hankittava tiedot oma-aloitteisesti eri tahoilta, ja välittäjän on tutustuttava kohteeseen kaupasta päättämiseen vaikuttavien asioiden havaitsemiseksi (HE 58/2000, 9 §:n yksityiskohtaiset perustelut). Lisäksi asuntomarkkinointiasetuksessa (15.2.2001/130) on määritelty muun muassa, mitä tietoja on annettava ostajalle ilmoittelussa ja esittelyssä. Tietojen antaminen ostajalle voidaan jakaa Nevalan ym. (2015) mukaan kahteen eri vaiheeseen: markkinointiin ja ostoneuvotteluvaiheeseen (Nevala ym. 2015, 91). Vaikka myös ostajalla on selonottovelvollisuus esimerkiksi asioissa, jotka ovat hänelle tärkeitä mutta tavallisesta poikkeavia, hänen ei tarvitse mennä siinä kovin pitkälle, vaan välittäjän on itse annettava oleellisista asioista riittävät tiedot (HE 58/2000, 9 §:n yksityiskohtaiset perustelut).

Esimerkkinä tiedonantovelvollisuudesta ostajalle voidaan pitää aluehallintoviraston päätöstä PSAVI/2431/05.11.05/2014, jossa kerrotaan, kuinka välitysliike ei ollut kertonut ostajalle aiemmasta korjatusta vesivahingosta, sillä se ei pitänyt sitä ostopäätökseen vaikuttavana asiana. Aluehallintoviraston päätös oli välitysliikkeen huomion kiinnittäminen siihen, että välityslain mukaan vesivahingosta ja sen korjauksesta olisi pitänyt kertoa ostajalle. (Aluehallintovirasto 2015b.)

Toinen esimerkki on kuluttajariitalautakunnan päätös 3505/81/06, jossa se oli suosittanut välitysliikkeen korvaamaan asiakkaalle rahallisen summan, kun tätä ei ollut informoitu veroseuraamuksista, mikä oli vaikuttanut kaupan syntymiseen (Kuluttajariitalautakunta 2008a).

Kolmas esimerkki on kuluttajariitalautakunnan päätös 373/81/07, jossa välitysliike oli kirjannut vapaa-ajan kiinteistön myyntiesitteelle kiinteistöllä olevan hyvän hiekkaranan. Järven vedenpinta oli kaupantekohetkellä yli puoli metriä keskitasoa ylempänä.

Myöhemmin vedenpinnan ollessa puoli metriä keskitasoa alempana ilmeni, ettei mitään hiekkarantaa ollutkaan. Välityслиikkeen edustaja oli toimeksiantoa vastaanottaessaan kyllä nähnyt, ettei ranta täysin vastannut markkinoitua hyvää hiekkarantaa. Kuluttajariitalautakunta katsoi, ettei ostajienkaan olisi tarvinnut tutkia järven pohjan laatua vedenpinnan ollessa niin korkealla, vaan että he olisivat oikeutettuja luottamaan myyntiesitteeseen. Täten lautakunta katsoi välityслиikkeen tehneen virheen suorituksessaan. Lautakunta suositti myyjää ja välityслиikettä korvaamaan ostajille yhteisvastuullisesti hinnanalennusta/vahingonkorvausta 3500 €. (Kuluttajariitalautakunta 2008c.)

5.2 Markkinointivaihe

Kun asuntoa aletaan markkinoida, on syytä kiinnittää huomiota eri asioihin. Ensinnäkin asuntoa markkinoitaessa lehti-ilmoituksissa, kuluttajille jaettavissa tai heidän saatavillaan olevissa mainoksissa tai muulla vastaavalla tavalla on asuntomarkkinointiasetus määrittänyt, mitä tietoja niissä on oltava. Näitä tietoja ovat asunnon tyyppi, sijainti, pinta-ala/maa-alue riippuen kohteen tyypistä, keskeneräisen rakennuksen valmistumisaika ja markkinoijan nimi ja yhteystiedot. Hinta ilmoitetaan eri tavalla kohteen tyypistä riippuen: osaomistusasunnosta ilmoitetaan ensi vaiheessa myytävän osuuden suuruus ja sen hinta sekä se, onko loppuosuus mahdollista ostaa myöhemmin. Lisäksi asunnon käyttöoikeudesta perittävät maksut on ilmoitettava. Asumisoikeusasunnosta on taas mainittava asumisoikeusmaksu ja käyttövastike. Muista myytävistä asunnoista on kerrottava myyntihinta ja velaton hinta, mikäli se ei ole sama kuin myyntihinta. (AsuntomarkkinointiA 2 §.) Ilmoituksessa on myös mainittava, mikäli asunto on keskeneräinen tai sen varustus on tavanmukaiseen vastaavanlaiseen samalla paikkakunnalla olevaan asuntoon verrattuna olennaisesti puutteellinen. Lisäksi siitä, että asunto on vuokralla tai että myytävän oleva pientaloasunto tai vapaa-ajan asunto sijaitsee vuokramaalla, on mainittava. (AsuntomarkkinointiA 4 §.)

Asuntomarkkinointiasetus määrittelee, että kohteen esittelyssä on oltava nähtävillä esite kohteesta sekä energiatodistus, mikäli rakennuksen energiatodistuksesta annettu laki niin määrää (AsuntomarkkinointiA 5 §.) Lisäksi asuntomarkkinointiasetus luettelee 6–8 §:ssä, mitä eri tietoja esitteellä on mainittava.

Esimerkkinä virheellisestä markkinoinnista on aluehallintoviraston ilman lainvoimaa oleva päätös LSAVI/1216/05.11.05/2015, jossa se antoi varoituksen välitysliikkeelle, kun kohdetta oli markkinoitu vailla rasituksia olevana, vaikka lohkomisvaiheessa huomattiin kiinnitysten ja vuokraoikeuden rasittavan kiinteistöä edelleen. Täten kiinteistö ei vastannut siitä markkinoinnissa annettuja tietoja, ja välityslakia rikottiin, kun välitysliike ei ollut varmistanut, oliko pankki todella antanut kauppakirjan kirjauksen mukaisesti sitoumuksen rasiusten purkamisesta. Myöskään ostotarjouksen hyväksymistä ei ollut tehty kirjallisesti. (Aluehallintovirasto 2016b.)

Toinen esimerkki on aluehallintoviraston päätös LAAVI/1101/05.11.05/2012, jossa se oli antanut varoituksen. Välitysliike ei ollut maininnut esittelyissä tai esitteessä putkiremonteista ja muista remonteista, niiden arvioidusta toteuttamisajankohdasta eikä ostajalle niistä aiheutuvista kustannuksista. Lisäksi välitysliike oli antanut kuntoarvioselvityksestä riittämättömiä ja harhaanjohtavia tietoja eikä ollut tutustunut siihen kunnolla. (Aluehallintovirasto 2013.)

5.3 Ostoneuvotteluvaihe

Laki kiinteistöjen ja vuokrahuoneistojen välityksestä määrää, että välittäjän on tiedotettava ostajaa kaikista niistä asioista, joiden hän tietää tai hänen pitäisi tietää vaikuttavan kaupasta päättämiseen (KiintVälL 9 §). Lisäksi laki määrittää, mitä asiakirjoja on esitettävä ostajalle ennen kaupantekoa (KiintVälL 10 §).

Ennen kuin kiinteistökauppaa solmitaan, on välitysliikkeen esitettävä lain mukaan seuraavat asiakirjat: lainhuuto- ja rasiustodistukset, kiinteistörekisteriote, mahdollisen vuokraoikeuden tapauksessa vuokrasopimusjäljennös sekä todistus vuokraoikeuden kirjaamisesta ja sitä koskeva rasiustodistus, mahdolliset muut asiakirjat, joista ilmenee myyjän omistus- tai hallintaoikeus sekä kiinteistöä rasittavat rasiukset ja rasiitteet ja kiinteistön käyttöä koskevat rajoitukset, mikäli niitä ei ole edellä mainituissa asiakirjoissa. Lisäksi on esitettävä asiakirja, joka osoittaa, että välittäjällä on oikeus vastaanottaa toimeksiantajalle kuuluvia rahasuorituksia. (KiintVälL 10 §.)

Ennen asunto-osakkeen kaupantekoa on esitettävä selvitys osakkeiden tai osuuksien omistusoikeudesta tai yhteisön jäsenyydestä, selvitys osakkeiden tai osuuksien mahdollisista panttauksista sekä välitysliikkeen oikeuden vastaanottaa toimeksiantajalle tarkoitettuja rahasuorituksia osoittava asiakirja (KiintVälL 10 §).

Välittäjän on tarjouksentekovaiheessa todettava asiakkaan henkilöllisyys oikeanlaisesta henkilöllisyystodistuksesta (Nevala ym. 2015, 106). Vielä tässäkin vaiheessa välittäjällä on tiedonantovelvollisuus myös myyjälle. Välittäjän on kerrottava myyjälle kaikista niistä asioista, jotka voivat vaikuttaa kaupan ehtoihin ja jotka ovat tulleet esiin toimeksiannon aikana. Lisäksi myyjää on tiedotettava esimerkiksi mahdollisuudesta rajoittaa tämän virhevastuuta yksilöityjen ja salaisten vikojen tai puutteiden osalta. Myyjälle on myös kerrottava, mikäli välittäjällä on syytä epäillä, ettei ostajaehdokas pysty maksamaan kauppahintaa. (Nevala ym. 2015, 107.)

5.4 Kaupantekovaihe

Kaupantekovaiheessa välittäjän on selvitettävä vielä joitakin asioita. Asunto-osakkeen tapauksessa on varmistettava isännöitsijäntodistuksen ajantasaisuus, lainaosuuden suuruus, kaupan kohteena olevan osakekirjan sijainti, osakesiirrot sekä varainsiirtoveron valvontailmoitus. Kiinteistön tapauksessa on varmistettava lainhuuto- ja rasiustodistusten sekä kiinteistörekisteriotteen ajantasaisuus, panttikirjojen sijainti, hankittava kaupanvahvistaja ja selvittää kiinteistöön kohdistuvat mahdolliset käyttömaksut. (Nevala ym. 2015, 128–130.) Myös ei-omistavan puolison suostumus on hankittava lisäksi kauppakirjaan, vaikka se jo toimeksiantosopimuksessa olisikin, mikäli kaupan kohteena olevaa asuntoa käytetään puolisojen yhteisenä kotina tai pääasiallisesti yhteisenä kotina (Nevala ym. 2015, 130). On myös huolehdittava, että asunto-osakkeen kauppakirjaan tehdään tarvittavat siirtomerkinnät ja että käytetyn asunto-osakkeen varainsiirtovero maksetaan niissä tapauksissa, joissa maksusta on huolehdittava. Myös lunastuslauseke on huomioitava mainitsemalla lunastuksen kulusta ostajalle ja kehoitettava tätä selvittämään sen tarkat menettelytavat, ja lunastusmenettelystä on tiedotettava asunto-osakeyhtiötä. Välittäjän tehtäviin kuuluu lisäksi neuvoa ostajaa erinäisissä asioissa, kuten omistusoikeuden rekisteröinnistä asunto-osakkeen kaupassa sekä maksumenettelyissä. (Nevala ym. 2015, 131–134.)

6 SEURAAMUKSET SELONOTTO- JA TIEDONANTOVELVOLLISUUDEN RIKKOMISESTA

6.1 Yleistä selonotto- ja tiedonantovelvollisuuden rikkomisesta

Lain mukaan kiinteistönvälittäjän suorituksessa on virhe, mikäli se ei vastaa lain määräyksiä ja sitä, mitä voidaan katsoa sovitun (KiintVälL 13 §). Jos kiinteistönvälittäjä rikkoo velvollisuuksiaan välitystehtävässä, esimerkiksi selonotto- ja tiedonantovelvollisuuttaan, hänelle voi koitua siitä erinäisiä seuraamuksia. Välittäjän vastuu perustuu tuottamukseen. Jos välittäjä ei ole toiminut kiinteistöä tai asuntoa välittäessään ammattitaidolla tai huolellisesti, hän saattaa joutua korvausvastuuseen. Korvausvastuuta ei kuitenkaan tule, mikäli välittäjän toiminnassa ei voida osoittaa olleen virhettä. (Laki24.fi 2015.)

6.2 Velvollisuuden rikkominen käytännössä

Monesti välittäjän tekemä virhe on laiminlyönti selonotto- ja tiedonantovelvollisuudessa. Välittäjän on kerrottava toimeksiantajalle ja toimeksiantajan vastapuolelle tarvittava tieto. Varsinkin toimeksiantajan vastapuolen, ostajan, tapauksessa on välittäjän kerrottava tälle kaikki se tieto, mikä saattaa vaikuttaa hänen ostopäätökseensä. Epäselvien tietojen paikkansapitävyys on myös selvitettävä ja jos se ei ole mahdollista, ilmoitettava, etteivät ne välttämättä ole oikeita. Jos näin ei toimita, saattaa välittäjä tehdä korvausvastuun aiheuttavan virheen. Välittäjä ei myös vastaa salaisesta virheestä, joka vaatisi esimerkiksi rakenteiden purkua. (Laki24.fi 2015.) Välittäjä ei kuitenkaan vastaa virheestä, jos hänellä ei ole ollut syytä epäillä esimerkiksi jossain asiakirjassa olevaa tietoa virheelliseksi (Kilpailu- ja kuluttajavirasto 2014).

6.3 Seuraamukset

Toimeksiantaja voi vaatia virheen johdosta välityspalkkion ja mahdollisesti muiden sovitujen kustannusten korvauksen alentamista, mikäli virheestä on aiheutunut haittaa toimeksiantajalle. Välittäjällä ei ole oikeutta palkkioon tai korvaukseen laisinkaan, jos virhe on aiheuttanut toimeksiantajalle olennaista haittaa. (KiintVälL 13 §.) Toimeksiantajan

vastapuoli voi vaatia korvausta sellaisesta vahingosta, jonka välittäjän tekemä virhe on aiheuttanut. Toimeksiantaja voi myös purkaa toimeksiantosopimuksen ennen kohteesta saadun tarjouksen hyväksymistä, mikäli virhe on tapahtunut, ja jos se ei ole luonteeltaan vähäinen. (Laki24.fi 2015.)

Myös toimeksiantajan vastapuoli voi saada välitysliikkeeltä korvausta liikkeen virheellisen menettelyn johdosta aiheutuneesta vahingosta. Välitysliikkeen vastuu toimeksiantajan vastapuolelle ei kuitenkaan rajoita esimerkiksi ostajan oikeutta saada myyjältä alennusta kauppahinnasta asuntokauppalain tai maakaaren perusteella. Välitysliikkeen vastuu ei myöskään vähennä virhevastuuta ostajalle, mutta voi vaikuttaa lopullisen taloudellisen vastuun kohdistumiseen. Myös tiedonantovelvollisuuden ostajalle tai vastapuolen etujen huomioon ottamisen laiminlyöminen välitystoimeksiantoa täytettäessä voi aiheuttaa vastuun toimeksiantajan vastapuolelle. (Kasso 2010, 96–97.)

Esimerkkinä seuraamuksista voidaan pitää korkeimman oikeuden päätöstä KKO:2015:72, jossa oli tapaus, jossa ostajat olivat ostaneet kiinteistön, jolle oli laadittu tulevaa kaavoitusta ajatellen kaavarunko. Myyntiesitteessä mainittiin, että alue oli määriteltä AO-1-alueeksi (järveen rantaan rajoittuva erillispientaloalue). Ostajat olivat saaneet tiedon ennen kaupantekoa, että kaupunki saattaa haluta kiinteistöstä pienen alueen ja että naapurikiinteistölle tulee mahdollisesti uimaranta. Kaupanteon jälkeen ostajat saivat tiedon, että kaavarungossa oli AO-1-aluevarauksen lisäksi osoitettu n. 2000 m²:n aluevaraus uimarannalle ja pienveneiden säilytyksen mahdollistavalle uimarannalle. Yleiskaava, joka hyväksyttiin kaupan jälkeen, sisälsi tiedon, että nämä kaksi edellä mainittua aluevarausta oli merkitty lähivirkistysalueeksi. Korkein oikeus katsoi, että virkistysaluevaraus ja muut seikat estävät ostajia käyttämästä kiinteistöä asumistarkoitukseen tavalla, jota he eivät voineet huomioida ostoharkinnassaan ennen kauppoja. Myyjä oli tiennyt ostajien haluavan rauhallisen kiinteistön, mutta hänen olisi pitänyt ymmärtää, ettei ostajilla ole tietoa kaavarungon virkistysaluevarauksista, sillä he eivät olleet kyselleet niistä. Lisäksi niistä ei ollut mainittu myyntiesitteessäkään, jonka lisäksi välittäjä oli antanut harhaanjohtavaa tietoa asiasta. Kiinteistössä oli täten vallintavirhe. Korkein oikeus määräsi myyjän ja välittäjän yhteisvastuullisesti korvaamaan hinnanalennusta ja vahingonkorvausta 35 000 euroa. (KKO:2015:72.)

7 KYSELY KIINTEISTÖNVÄLITTÄJILLE

7.1 Kysely ja sen kohderyhmä

Tätä opinnäytetyötä ajatellen päätettiin tehdä empiiristä tutkimusta suorittamalla kysely kiinteistönvälittäjiltä. Tavoitteena oli selvittää, miten he ovat kokeneet välittäjän se- lonotto- ja tiedonantovelvollisuuden omassa työssään ja onko sen kanssa ollut jotain on- gelmia. Kyselyn kohderyhmäksi valikoitui paikallisuusnäkökulmaakin ajatellen eri puo- lilla Pirkanmaata toimivat välittäjät ja välitysliikkeet. Tarkoituksena oli tutkia, miten se- lonotto- ja tiedonantovelvollisuus toteutuu erikokoisissa kiinteistönvälitysyrityksissä eri- pituisten työurien ja -kokemusten omaavien sekä eri tavoin koulutettujen ja eri tutkinnon suorittaneiden välittäjien työssä.

Kysely on toteutettu internetkyselynä, ja se on lähetetty sähköpostilla eri välittäjille Pir- kanmaan seudulla. Kysely sisälsi sekä ennalta määrättyjä vastausvaihtoehtoja että myös avoimia kysymyksiä. Sähköpostit, joissa on linkki kyselylomakkeelle, lähetettiin perjant- aina 14.10.2016 sekä maanantaina 17.10.2016, ja vastausaikaa annettiin perjantaihin 21.10.2016 saakka. Kysely toteutettiin sikäli haastavana ajankohtana, että sähköpostit ky- selylinkkeineen lähetettiin juuri ennen syyslomaviikon alkua tai sen alussa.

Kysely lähetettiin yhteensä n. 320 pirkanmaalaiselle välittäjälle, jotta vastauksia saadaan riittävästi osittain myös syysloma-ajankohdasta johtuen. Tarkkaa lähetysmäärää ei ole tiedossa, sillä laskuvirheitä on voinut tulla siitä, että osa välitysliikkeiden nettisivuilta kerätyistä sähköpostiosoitteista oli vanhentuneita ja sulkeutuneita, ja viestit palasivat ta- kaisin, vaikka palautuneita viestejä yritettiin poistaa lähetettyjen viestien määrästä. Li- säksi joillakin välitysliikkeillä oli nettisivuillaan näkyvissä vain konttorin yleinen sähkö- postiosoite, jonka takana olevien henkilöiden määrä ei ollut tiedossa, joten tällöin yhteen osoitteeseen lähetetystä viestistä saattoi tulla monen henkilön vastauksia. Osa välittäjistä oli lomavastaajan lähettämästä viestistä päätellen lomalla. Kyselyyn saatiin vastauksia yhteensä 54, eli vastausprosentti oli noin 17 %.

7.2 Kysymykset

Kysely muodostui kolmesta osiosta: ensimmäisessä osiossa kyseltiin taustatietoja, toisessa välittäjän selonotto- ja tiedonantovelvollisuudesta ja kolmannessa osiossa oli vapaan sanan vuoro. Osa kysymyksistä oli monivalintakysymyksiä ja osa oli avoimia kysymyksiä, joihin sai itse kirjoittaa vastauksensa. Monivalintakysymyksiä oli kahta tyyppiä: kysymyksiä, joissa pystyi valitsemaan vain yhden vaihtoehdon, ja kysymyksiä, joissa pystyi valitsemaan useampiakin vaihtoehtoja. Kaikki avoimet kysymykset laitettiin vapaaehtoisiksi, jottei vastausprosentti tipu sen takia, jos joku kokee kyselyn liian vaivalloisena pakollisten avointen kysymysten vuoksi.

Kyselylomakkeen taustatieto-osiossa kyseltiin välittäjien taustatietoja. Näihin tietoihin lukeutuivat sukupuoli, ikä, yrityksen koko, kiinteistönvälitysalalla olemisen pituus sekä alan koulutus.

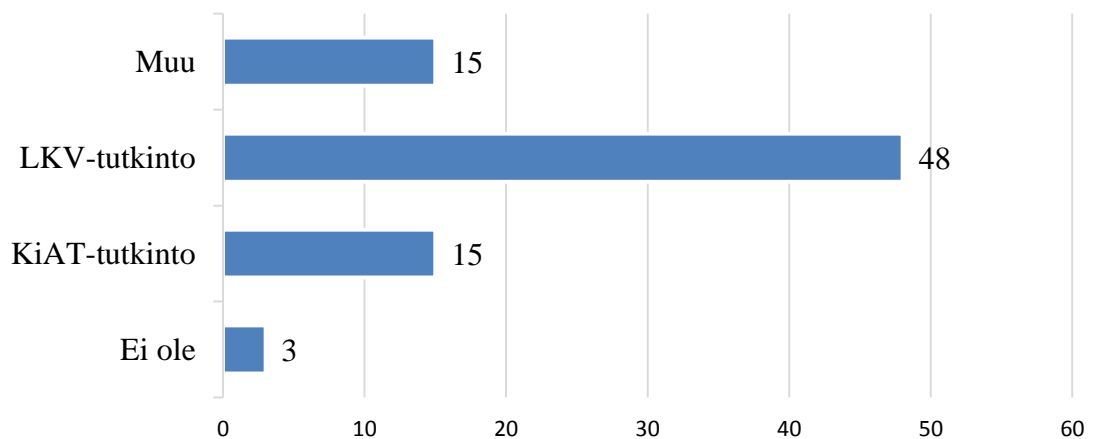
Selonotto- ja tiedonantovelvollisuus -osiossa kysyttiin välittäjien mielipiteitä ja kokemuksia heidän selonotto- ja tiedonantovelvollisuudestaan, mutta kysymykset keskittyivät lähinnä selonottovelvollisuuteen. Osion kysymykset koostuivat erilaisista kysymyksistä: siinä kysyttiin, millaisena välittäjät kokevat selonotto- ja tiedonantovelvollisuuden ja vapaaehtoisia perusteluita siihen. Lisäksi kysyttiin, kuinka usein välittäjä kokee tapauksen vaativan erityistä selonottovelvollisuutta, seuraavatko välittäjät kiinteistönvälitysalaa koskevaa lainsäädäntöä, miten välittäjät kokevat saavansa tarvittavat tiedot toimeksiantajilta sekä vapaaehtoiset perustelut siihen. Myös tietojen saamisen helppoutta muilta tahoilta kuin toimeksiantajalta sekä vapaaehtoisia perusteluita kysyttiin. Lisäksi kysyttiin, kuinka usein on tullut tilanne, että ennen kaupantekoa on selvinnyt asioita, joista myyjä ei ole ollut tietoinen sekä vapaaehtoinen kysymys siitä, onko se vaikuttanut kohteen myyntiin. Lopuksi kysyttiin, onko välittäjälle tullut tilannetta, että kaupanteon jälkeen kohteesta on ilmennyt uusia seikkoja, joista ostaja ei ole ollut tietoinen. Tähän kysymykseen liittyen oli myös monivalintakysymys, jossa piti valita, miksi edellisen kysymyksen uusi seikka ei ollut tiedossa jo ennen kauppoja.

Viimeisenä olleessa vapaa sana -osiossa oli vain yksi avoin kysymys, jossa kysyttiin välittäjien mielipiteitä selonotto- ja tiedonantovelvollisuudesta. Tämä osio oli vapaaehtoinen.

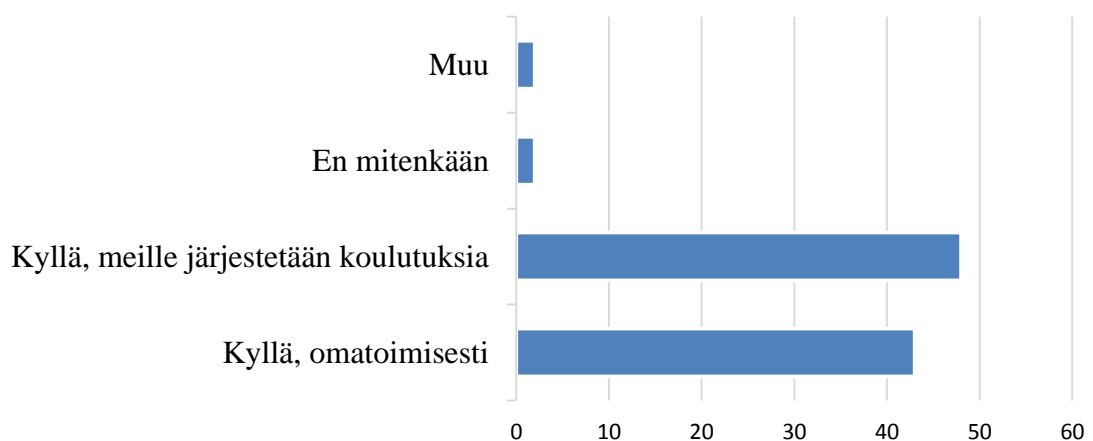
7.3 Kyselyn tulokset

7.3.1 Välittäjien koulutus ja lainsäädännön seuranta

Välittäjiltä kysyttiin muiden taustatietojen lisäksi heidän nykyistä koulutustaan sekä sitä, seuraavatko he alaa koskevaa lainsäädäntöä ja miten. Näistä kahdesta monivalintakysymyksestä, joissa pystyi valitsemaan useamman vaihtoehdon, ilmeni, että suurimmalla osalla välittäjistä oli LKV-tutkinto (laillistetun kiinteistönvälittäjän tutkinto) ja/tai KiAT-tutkinto (kiinteistönvälitysalan ammattitutkinto). Muu-kenttään saatiin vastauksiksi muun muassa YKV-tutkintoa (ylempi kiinteistönvälittäjän koulutus ja tutkinto) ja KED-tutkintoa (kiinteistöedustajan koulutus ja tutkinto) sekä joitain muita yksittäisiä tutkintoja ja koulutuksia. Lisäksi lähes kaikki seuraavat lainsäädäntöä ja sen muuttumista jotenkin. (Kuvio 1, kuvio 2.)



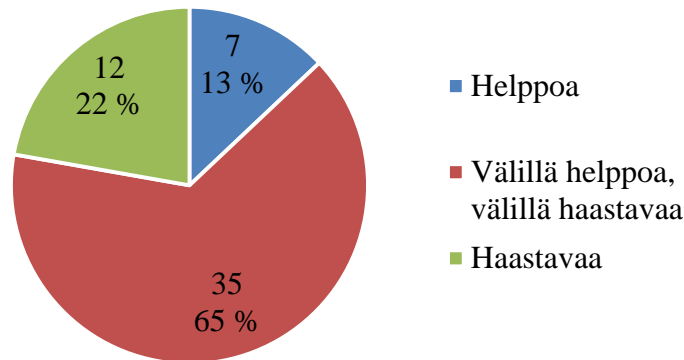
KUVIO 1. Onko sinulla alan koulutusta?



KUVIO 2. Seuraatko kiinteistönvälitysalaa koskevaa lainsäädäntöä ja miten?

7.3.2 Selonotto- ja tiedonantovelvollisuuden kokeminen ja erityinen selonottovelvollisuus

Välittäjiltä kysyttiin, millaisena he kokevat välittäjän selonotto- ja tiedonantovelvollisuuden: helppona, välillä helppona ja välillä haastavana vai haastavana. Noin 65 prosenttia vastaajista piti sitä välillä helppona ja välillä haastavana, noin 22 prosenttia haastavana ja 13 prosenttia helppona (kuvio 3).



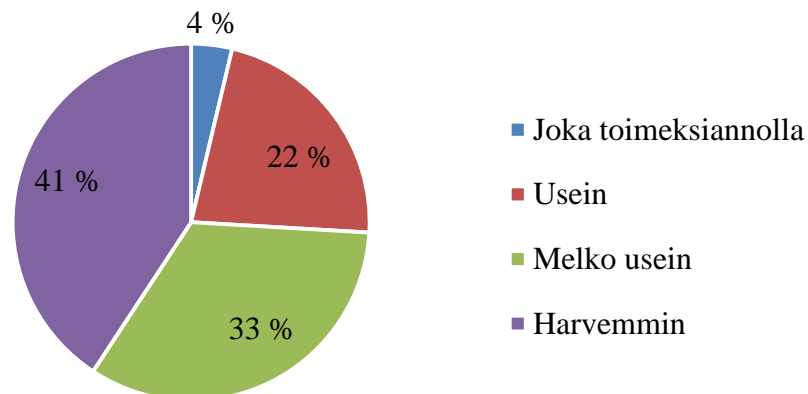
KUVIO 3. Miten koet välittäjän selonotto- ja tiedonantovelvollisuuden?

Kyselyyn vastanneista 54 välittäjästä 48:lla oli suoritettuna ainakin LKV-tutkinto, joten eri koulutustaustojen välillä ei ollut merkittävää tehdä vertailua selonotto- ja tiedonantovelvollisuuden suhteen. Myöskään eripituisten työkokemusten välillä ei pienen vastausmäärän vuoksi ollut merkittävää vertailla, sillä noin 72 % omasi yli 5 vuoden kokemuksen, 22 % 2–5 vuoden kokemuksen ja 6 % 0–1 vuoden kokemuksen.

Vapaaehtoisessa avoimessa kysymyksessä, jossa kysyttiin perusteluja siihen, miksi välittäjät kokevat selonotto- ja tiedonantovelvollisuuden sellaisena kuin kokevat, tuli erilaisia vastauksia. Useissa vastauksissa harmiteltiin sitä, että välillä tietojen hankkiminen on vaikeaa. Toimeksiantajat eivät välttämättä ole tietoisia kaikista asioista, joita kohteeseen liittyy, eivätkä osaa vastata kaikkiin kysymyksiin, joita heille esitetään. Jos kohteella on esimerkiksi ollut useampia omistajia, tieto eri korjauksista ynnä muista ei välttämättä ole siirtynyt seuraaville omistajille. Jotkut välittäjät totesivat, että ei ole selkeää rajaa, kuinka pitkälle välittäjän kuuluisi mennä selonotto- ja tiedonantovelvollisuudessaan. Jotkut vä-

littäjät kokivat selonotto- ja tiedonantovelvollisuuden helppona asiana. Joidenkin mielestä erityinen selonottovelvollisuus on tavallista selonottovelvollisuutta haastavampaa esimerkiksi tietojen hankkimisen kannalta.

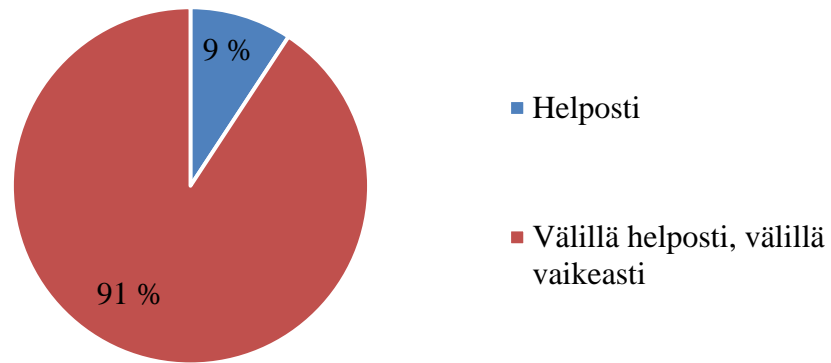
Erityisestä selonottovelvollisuudesta oli oma kysymyksensä, jossa kysyttiin, kuinka useassa toimeksiannossa välittäjä kokee tapauksen vaativan erityistä selonottovelvollisuutta. Tuloksista ilmenee, että tapaukset vaativat sitä ainakin joskus, sillä kukaan ei vastannut, ettei koskaan koe tapauksen vaativan erityistä selonottovelvollisuutta, vaikka sekin oli vaihtoehtona. Useimpien välittäjien mielestä kuitenkin jokaisen toimeksiannon kohdalla tarvetta sille ei ilmene. (Kuvio 4.)



KUVIO 4. Kuinka useassa toimeksiannossa koet tapauksen vaativan erityistä selonottovelvollisuutta?

7.3.3 Tietojen hankkiminen eri tahoilta

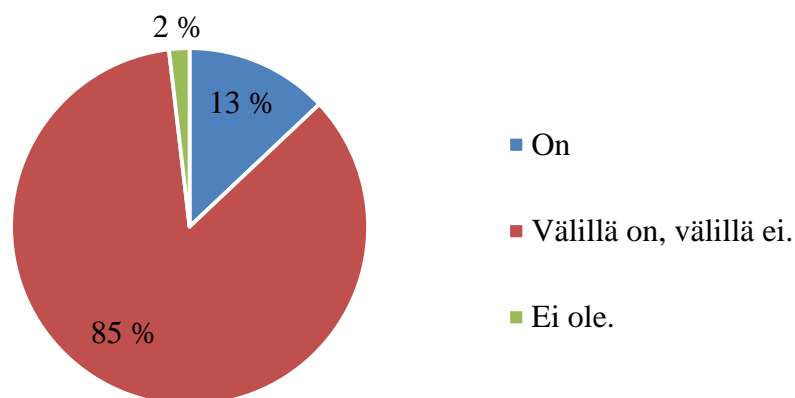
Välittäjiltä kysyttiin, kuinka helposti he kokevat saavansa tarvittavat tiedot toimeksiantajilta. Suurin osa koki, että tietojen saaminen on välillä helppoa ja välillä vaikeaa. Kymmenys koki tietojen saamisen olevan helppoa. Kukaan ei kokenut sen olevan pelkästään vaikeaa. (Kuvio 5.)



KUVIO 5. Kuinka hyvin koet saavasi toimeksiantajilta tarvittavat tiedot?

Välittäjät kertoivat, että toimeksiantajat usein jättävät kertomatta joitain asioita tai osia niistä. Jotkut tekevät sitä myös tahallaan. Toimeksiantajat eivät välttämättä tiedä itsekään kaikkia asioita tai ymmärrä kertoa niistä. Toimeksiantajien antamat tiedot eivät aina ole luotettavia, vaan niitä on tarkistettava itse. Lisäksi mainittiin, että jos kohteella on ollut useampi omistaja, ei nykyisellä omistajalla ole aina tietoa esimerkiksi edellisten omistajien tekemistä remonteista. Tietojen saamista helpottaa, kun kertoo niiden merkityksen ja tärkeyden.

Kysyttäessä välittäjiltä sitä, onko tarvittavien tietojen saaminen muilta tahoilta kuin toimeksiantajalta helppoa, saatiin vastaukseksi, että useimpien välittäjien mielestä se on välillä helppoa ja välillä ei. Reilun kymmenyksen mielestä se on helppoa. Yksi vastaaja koki, että se ei ole helppoa. (Kuvio 6.)

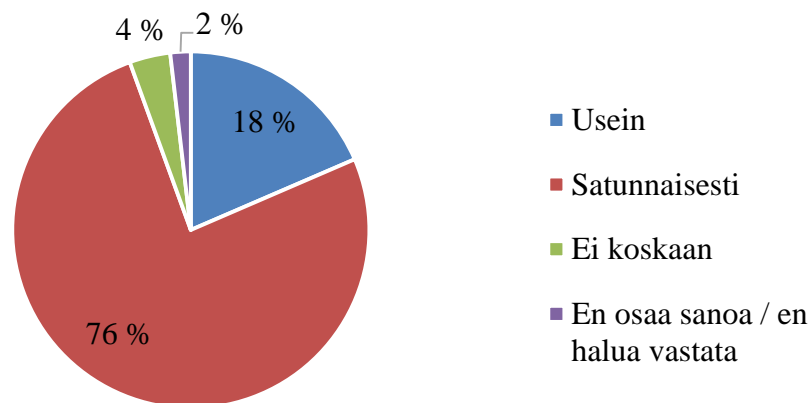


KUVIO 6. Onko tarvittavien tietojen saaminen muilta tahoilta kuin toimeksiantajalta helppoa?

Välittäjien kirjoittamissa vapaaehtoisissa perusteluissa edellä mainittuun kysymykseen liittyen korostuivat erityisesti isännöitsijät: tietojen saanti heiltä on hankalaa. Esimerkiksi tulevista taloyhtiön projekteista, kuten remonteista, voi olla hankala saada tietoa isännöitsijöiltä, vaikka se voi olla oleellista ostajan kannalta. Tietojen saaminen voi olla myös hidasta tai saattaa olla, ettei isännöitsijäkään tiedä kaikkia asioita. Joistain vastauksista ilmeni, että yleisten tietojen saaminen heiltä on helpompaa, mutta tarkempia tietoja tarvittaessa ilmenee ongelmia. Vähemmissä määrin myös tietojen saaminen kunnalta koettiin välillä hitaaksi. Kunnan rakennusvalvontaviranomaisilla ei aina ole kaikkia tietoja, joita tarvittaisiin.

7.3.4 Uusien seikkojen ilmeneminen kohteesta

Välittäjiltä kysyttiin, kuinka usein heille on tullut eteen tilanne, jossa myyntiin tulleesta kohteesta on ennen kaupantekoa selvinnyt asioita, joista myyjä ei ole ollut tietoinen. Kukaan ei vastannut, että näin olisi käynyt joka kerta kohteen kanssa. Sen sijaan usein tai satunnaisesti näin oli käynyt 94 %:lla. Kaksi vastaajaa vastasi, ettei heille ole käynyt näin kertaakaan. Yksi vastaaja ei osannut sanoa tai halunnut vastata. (Kuvio 7.)

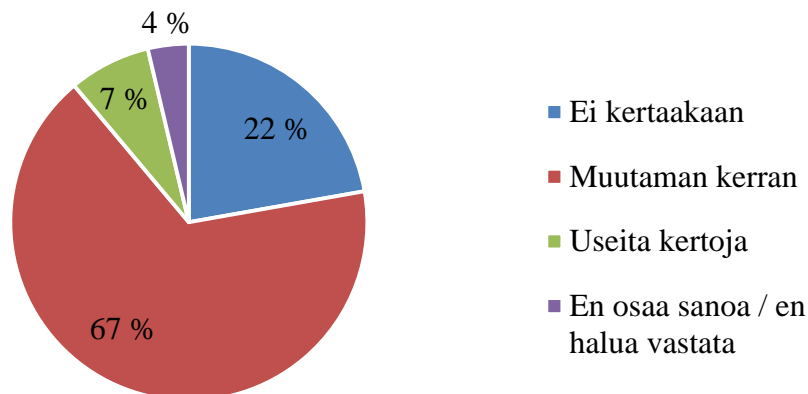


KUVIO 7. Kuinka usein sinulle on tullut eteen tilanne, jossa myyntiin tulleesta kohteesta on ennen kaupantekoa selvinnyt asioita, joista myyjä ei ole ollut tietoinen?

Kysymykseen liittyen kysyttiin avoin kysymys, ovatko ilmenneet asiat vaikuttaneet kohteen myyntiin jotenkin. Suurin osa vastasi, että sillä on ollut vaikutuksia ainakin joskus. Välittäjät kertoivat, että ilmenneet asiat ovat aiheuttaneet tarpeen hinnan laskemiselle tai

kauppojen peruuntumisen. Ilmenneet seikat ovat teettäneet joillekin lisätyötä. Jotkut välittäjät kertoivat, että asioilla ei ole ollut vaikutusta, kunhan asiat on selvitetty ostajien ja myyjien kesken. Ilmenneiksi seikoiksi mainittiin muun muassa kuntoarvion tuloksista havaittuja seikkoja, tietoja tulevista remonteista ja tietoja puuttuvista rakennusluvista.

Välittäjiltä kysyttiin myös, onko heille tullut eteen tilannetta, että kaupanteon jälkeen kohteesta on ilmennyt uusia seikkoja, joista ostaja ei ollut tietoinen ennen kaupantekoa. Noin kolmelle neljäsosalle niin oli käynyt joko muutaman kerran tai useita kertoja. Hie- man yli viidennes vastasi, ettei heille ole käynyt niin kertaakaan. Kaksi vastaajaa ei osan- nut sanoa tai ei halunnut vastata. (Kuvio 8.)



KUVIO 8. Onko sinulle tullut eteen tilannetta, että kaupanteon jälkeen kohteesta on ilmennyt uusia seikkoja, joista ostaja ei ollut tietoinen?

Välittäjiltä myös kysyttiin edelliseen kysymykseen liittyen, mistä tämä uusi seikka, josta ostaja ei ollut tietoinen, ei ollut tiedossa jo ennen kauppooja. Tämä kysymys oli monivalintakysymys, jossa pystyi valitsemaan useamman vaihtoehdon. Kysymys oli pakollinen, mutta sen sai myös ohittaa siihen viittaavalla vastausvaihtoehdolla, mikäli edelliseen kysymykseen oli vastannut ”ei kertaakaan” tai jos ei halunnut tai osannut vastata tähän tai edelliseen kysymykseen.

Suurimmaksi yksittäiseksi syyksi selvisi kohteessa ollut salainen virhe. Noin 48 % oli valinnut tämän vaihtoehdon. Toiseksi eniten ääniä kerännyt vaihtoehto oli se, että myyjä kertonut vääriä tietoja. Tämän vaihtoehdon valitsi noin 33 % vastaajista. Virallisissa asiakirjoissa olleen väärän tiedon valitsi noin 26 % vastaajista. Sen, että myyjä oli salannut

tietoja, valitsi noin 24 % ja huolimattomuusvirheen esimerkiksi esitteessä noin 20 % vastaajista.

Lisäksi vaihtoehtona oli ”muu”, johon sai itse kirjoittaa oman vaihtoehdonsa. Tähän kohtaan saatiin syiksi, miksi uusi seikka ei ollut tiedossa jo ennen kauppoja, lähinnä yksittäisiä vastauksia: esimerkiksi asiakirjat eivät olleet ajan tasalla ja kuntotarkastuksessa ilmeni uusia seikkoja tai sitä ei ollut suoritettu kunnolla. Joskus myyjä ei ollut tiennyt jotain asiaa. Kaikki välittäjät eivät kuitenkaan halunneet vastata tähän kysymykseen, heillä ei ollut vielä tarpeeksi kokemusta alalta tai ei ollut tullut tällaisia tilanteita vastaan ollenkaan.

7.4 Päätelmät

Kyselyn tuloksista voidaan päätellä, ettei kiinteistönvälittäjän selonotto- ja tiedonantovelvollisuus ole joka kerta helppoa, vaikka välittäjällä olisikin joku alaan liittyvä tutkinto tai hän seuraisikin kiinteistönvälitysalaa koskevaa lainsäädäntöä. Yleinen selonottovelvollisuus vaikuttaa helpommalta, mutta erityisen selonottovelvollisuuden toteuttaminen on vaikeampaa. Tiedonantovelvollisuus sen sijaan mainittiin helpommaksi osa-alueeksi.

Kyselyn tulosten perusteella selonottovelvollisuutta helpottaisi, mikäli kaikki tarvittava tieto olisi helpommin saatavilla. Selonottovelvollisuutta helpottaa, mikäli asiakkaalla on esimerkiksi kohdetta koskevat asiakirjat tallessa tai tiedot ja asiakirjat olisivat säilössä tietyssä paikassa tai tietyllä viranomaisella. Vastauksista kävi myös ilmi, että jotkut välittäjät kokevat haastavaksi sen, kuinka pitkälle selonottovelvollisuudessa on mentävä, jotta velvollisuus tulisi kunnolla täytetyksi: esimerkiksi kiinteistöissä voi olla paljon erilaisia asioita.

Kyselyssä olleessa vapaa sana -osiossa välittäjät saivat kertoa omia mielipiteitään ja ajatuksiaan selonotto- ja tiedonantovelvollisuudesta. Vastauksien perusteella välittäjien mielipiteet olivat yhteneväisiä siinä suhteessa, että selonotto- ja tiedonantovelvollisuus on yksi tärkeimmistä osa-alueista kiinteistönvälittäjän työssä. Näiden velvollisuuksien toteuttaminen vie aikaa ja saattaa tuottaa paljonkin työtä, mutta se kuuluu välittäjän työhön ja takaa onnistuneet kaupat.

Vastauksista ilmeni, että selostusliitteen huolellinen täyttäminen toimeksiantoa vastaanottaessa auttaa selonottovelvollisuuden toteuttamisessa paljon. Toimeksiantajien antamiin tietoihin ei kuitenkaan ole syytä sokeasti luottaa, vaan saatuja tietoja on tarkistettava.

POHDINTA

Tämän opinnäytetyön kirjoittaja on itse ollut puolisen vuotta kiinteistönvälitystoimistossa harjoittelemassa myyntisihteerin töitä ja törmännyt myös selonotto- ja tiedonantovelvollisuuden ja sen tärkeyteen. Työtehtäviin ei kuulunut itse toimeksiantojen vastaanottoa, mutta työhön kuului silti selonotto- ja tiedonantovelvollisuutta. Tehtäviin lukeutuivat muun muassa uusien kohteiden ja niiden tietojen syöttö kiinteistönvälitysjärjestelmään ja asiapapereiden tilaaminen kohteesta. Monesti eri asiakirjoissa, esimerkiksi yhtiöjärjestyksessä ja isännöitsijäntodistuksessa saattoi olla ristiriitaista tietoa, ja piti olla tarkkana, että kohteesta syötettiin järjestelmään tarkat ja oikeat tiedot, sillä nämä tiedot päätyivät sieltä lopulta myös kohteen tietoihin esitteelle ja internetiin.

Jotkut välittäjät toivat kyselyssä esiin sen, että tietojen hankkimista kohteesta helpottaisi, jos kaikki sitä käsittelevät asiakirjat ja muut tiedot olisivat keskitetyksi jossain paikassa, esimerkiksi kunnalla. Myös se, että tiedot olisivat samassa muodossa, olisi hyvä. Välittäjän työ helpottuisi, jos tiedot olisivat kätevästi saatavilla yhdestä paikasta. Tiedot saattavat nykyisin olla hajallaan monessa eri paikassa varsinkin, jos kohteella on ollut useampia omistajia, jotka eivät kaikki tiedä toistensa tekemistä remonteista ja muista kohteeseen liittyvistä asioista.

Kuten edellä onkin jo käynyt ilmi, on kiinteistönvälittäjän selonotto- ja tiedonantovelvollisuus erittäin tärkeä osa kiinteistönvälittäjän toimintaa. Kyselyn vastauksistakin ilmeni, ettei kiinteistönvälitystyötä voi tehdä raha edellä. Selonotto- ja tiedonantovelvollisuutta on toteutettava huolellisesti, seikkaperäisesti ja rehellisesti, jotta sekä myyjä että ostaja saavat tarvittavat ja tarpeelliset tiedot kohteesta ja jotta vältetään uusien, ei tiedossa olleiden seikkojen ilmaantuminen kaupan jälkeen. Esimerkiksi jääkaappipakastimeksi luultu kodinkone saattaakin paljastua jääviileäkaapiksi. Vaikka kohteen tietojen selonottoon menisikin välillä kauan aikaa ja siitä tulisi paljon vaivaa, on se silti tärkeää onnistuneiden kauppojen takaamiseksi ja ostajien sekä myyjien tekemiseksi tyytyväiseksi. Tiedonantovelvollisuuspuolta helpottaa, kun kaikki kaupasta päättämiseen vaikuttava tieto laitettaisiin suoraan esitteelle ja/tai kauppakirjaan. Myös muuttuvaa lainsäädäntöä on seurattava, ja se on otettava huomioon välitystoiminnassa, kuten tässäkin työssä mainittu vuoden 2016 alussa muuttunut asbestilainsäädäntö, jonka muutoksella oli vaikutuksia myös välittäjien toimintaan.

Oma koti on kuitenkin monesti elämän kallein ostos, jonka maksuun saattaa mennä vuosikausia. Siksi välittäjän ei sovi mennä aidan matalimmasta kohtaa, vaan perehtyä työhönsä ja kohteeseen, vaikka aikaa kuluisikin enemmän. Selonotto- ja tiedonantovelvollisuus on syytä olla kunnossa jo toimeksiantosopimuksen laatimisesta aina kauppakirjan tekoon ja kauppajen solmimiseen asti, jotta mahdollisilta myöhemmin ilmaantuvilta ja joskus ikäviltäkin yllättäviltä seikoilta välttyttäisiin.

LÄHTEET

Aluehallintovirasto. 2012. Päätös LSSAVI/02089/05.11.07/2010. Luettu 17.5.2016.
<https://www.avi.fi/web/avi/paatoslyhennelmia>

Aluehallintovirasto. 2013. Päätös LAAVI/1101/05.11.05/2012. Luettu 8.8.2016.
<https://www.avi.fi/web/avi/paatoslyhennelmia>

Aluehallintovirasto. 2014. Päätös ESAVI/724/05.11.05/2012. Luettu 24.9.2016.
https://www.avi.fi/documents/10191/5668540/ESAVI_2014_08_29_724/bff26582-6cb9-4f7a-b3ef-39c90fd155d6

Aluehallintovirasto. 2015a. Päätös LSAVI/1999/05.11.05/2014. Luettu 16.5.2016.
<https://www.avi.fi/web/avi/paatoslyhennelmia>

Aluehallintovirasto. 2015b. Päätös PSAVI/2431/05.11.05/2014. Luettu 12.8.2016.
<https://www.avi.fi/web/avi/paatoslyhennelmia>

Aluehallintovirasto. 2015c. Päätös ESAVI/4642/05.11.05/2014. Luettu 24.9.2016.
<https://www.avi.fi/web/avi/paatoslyhennelmia>

Aluehallintovirasto. 2015d. Päätös ESAVI/5238/05.11.05/2015. Luettu 6.7.2016.
<https://www.avi.fi/web/avi/paatoslyhennelmia>

Aluehallintovirasto. 2016a. Päätös ESAVI/1176/05.11.05/2016. Luettu 6.7.2016.
<https://www.avi.fi/web/avi/paatoslyhennelmia>

Aluehallintovirasto. 2016b. Päätös LSAVI/1216/05.11.05/2015. Luettu 6.7.2016.
<https://www.avi.fi/web/avi/paatoslyhennelmia>

Aluehallintovirasto. 2016c. Päätös ESAVI/3763/05.11.05/2016. Luettu 1.10.2016.
https://www.avi.fi/documents/10191/5668540/ESAVI_2016_06_07_3763/ff3bdf9-4df3-49e9-95a5-97d7949f314c

Asuntokauppalaki 23.9.1994/843.

Avioliittolaki 13.6.1929/234.

Etuovi.com. 2016. Hakutulosten määrä kaikille pirkanmaalaisille kohteille 1.10.2016.
Luettu 1.10.2016. <http://www.etuovi.com/>

HE 58/2000. Hallituksen esitys Eduskunnalle laiksi kiinteistöjen ja vuokrahuoneistojen välityksestä.

HE 61/2000. Hallituksen esitys Eduskunnalle laiksi kiinteistönvälitysliikkeistä ja vuokrahuoneiston välitysliikkeistä sekä laiksi rahanpesun estämisestä ja selvittämisestä annetun lain 3 §:n muuttamisesta.

Jyväseudun Kiinteistöpaletti Oy. 2016. Uusi asbestilainsäädäntö ja huoneistoissa tehtävät osakkaan muutostyöt. 2.2.2016. Luettu 27.10.2016. <https://www.jskipa.fi/uusi-asbestilainsaadanto-ja-huoneistoissa-tehtavat-osakkaan-muutostyot/>

Kasso, M. 2010. Kiinteistönvälitys ja -arviointi. Talentum Media Oy.

Kasso, M. 2014. Asunto- ja kiinteistöosakkeen kauppa ja omistaminen. 2., uudistettu painos. Talentum Media Oy.

Kiinteistönmuodostamislaki 12.4.1995/554.

Kiinteistönvälitysalan Keskusliitto ry. 2012. Ohje hyvästä välitystavasta. 5.6.2012. Luettu 28.4.2016. <http://www.kvkl.fi/files/05062012hyvanvalitystavanhje.pdf>

Kiinteistönvälitysalan Keskusliitto ry. 2016a. Ohje hyvästä välitystavasta. 5.10.2016. Luettu 26.10.2016. [http://www.kvkl.fi/files/ohje-hyvasta-valitystavasta-5.10.2016\(1\).pdf](http://www.kvkl.fi/files/ohje-hyvasta-valitystavasta-5.10.2016(1).pdf)

Kiinteistönvälitysalan Keskusliitto ry. 2016b. Mikä on välitysliikkeen selonotto- ja tiedonantovelvollisuus asbestilainsäädännön näkökulmasta? 14.6.2016. Luettu 27.10.2016. http://www.kvkl.fi/ajankohtaista.html#ajankohtaista_id_31549

Kiinteistörekisterilaki 16.5.1985/392.

Kilpailu- ja kuluttajavirasto. 2014. Välitysliike ei vastaa asunnon piilevistä virheistä. 17.5.2014. Luettu 1.10.2016. <http://www.kkv.fi/Tietoa-ja-ohjeita/Viat-viivastykset/asuntokaupan-virhe/valittajan-vastuu/>

KKO:2015:72

Kuluttajariitalautakunta. 2008a. Lautakunnan ratkaisu 3505/81/06. 14.01.2008. Luettu 18.9.2016. <http://www.asuntokaupanvirheet.fi/kriil-14.01.2008-kiinteistokauppa-valittajan-vastuu-luovutusvoittovero>

Kuluttajariitalautakunta. 2008b. Lautakunnan ratkaisu 4151/81/06. 28.07.2008. Luettu 11.5.2016. <http://www.kuluttajariita.fi/fi/index/kuluttajariitalautakuntaratkaisut/kuluttajariitalautakuntaratkaisu/1378909486398.html>

Kuluttajariitalautakunta. 2008c. Lautakunnan ratkaisu 373/81/07. 21.07.2008. Luettu 6.10.2016. <http://www.kuluttajariita.fi/fi/index/kuluttajariitalautakuntaratkaisut/kuluttajariitalautakuntaratkaisu/1378909486346.html>

Laki24.fi. 2015. Kiinteistönvälittäjä: Kiinteistönvälittäjän vastuu. Miten laaja on kiinteistönvälittäjän vastuu? Julkaistu 9.2.2015. Luettu 1.10.2016. <http://www.laki24.fi/kulu-kiinteistonvalitys-kiinteistonvalittaja-2/>

Laki kiinteistöjen ja vuokrahuoneistojen välityksestä 15.12.2000/1074.

Laki kiinteistönvälitysliikkeistä ja vuokrahuoneiston välitysliikkeistä 15.12.2000/1075

Maanmittauslaitos. 2016. Kirjaamisen menettelyn käsikirja. 2.9.2016. Luettu 24.9.2016. http://www.maanmittauslaitos.fi/sites/default/files/kirjaamisenmenettelyn_kasi-kirja_20160902.pdf

Nevala, T., Palo, M., Sirén, M. & Haulos, S. 2015. Kiinteistönvälittäjän käsikirja 2015. 8., tarkistettu painos. Helsinki: Suomen Kiinteistönvälittäjäliitto.

Ovikoodi. 2015. Asunnon myyminen kiinteistövälittäjän avulla. Julkaistu 2.7.2013. Päivitetty 16.11.2015. Luettu 1.10.2016. <https://www.ovikoodi.fi/oppaat/asunnon-myyminen-kiinteistovalittajan-avulla/>

Suomen Kiinteistönvälittäjäliitto. 2016. Mitä hyvä välitystapa tarkoittaa? 29.9.2016. Luettu 1.10.2016. http://www.skvl.fi/ajankohtaista/mita_hyva_valitystapa_tarkoittaa_artikkeli.2897.news

Valtioneuvoston asetus asuntojen markkinoinnissa annettavista tiedoista 15.2.2001/130.