



VAASAN AMMATTIKORKEAKOULU  
UNIVERSITY OF APPLIED SCIENCES

Elli Kostamo

KIINTEISTÖNVÄLITTÄJÄN  
VASTUU JA VELVOLLISUUS  
KIINTEISTÖKAUPASSA

Liiketalous  
2018

## TIIVISTELMÄ

Tekijä	Elli Kostamo
Opinnäytetyön nimi	Kiinteistönvälittäjän vastuu ja velvollisuus kiinteistö- kaupassa
Vuosi	2018
Kieli	Suomi
Sivumäärä	46
Ohjaaja	Margit Mannila

---

Opinnäytetyön tavoitteena oli tutkia kiinteistönvälittäjän vastuuta ja velvollisuutta kiinteistökaupassa. Työssä tutkittiin oikeuskirjallisuuden sekä oikeustapausten avulla välittäjän vastuita sekä niitä seikkoja, jotka saattavat välittäjän vastuuseen. Opinnäytetyön tarkoituksena oli selvittää kiinteistönvälittäjän velvollisuudet ja mahdolliset seuraamukset, jotka aiheutuvat velvollisuuksien rikkomisesta. Lisäksi opinnäytetyö tarkastelee välittäjän vahingonkorvausvelvollisuutta, mikäli välittäjä toimii hyvän välitystavan vastaisesti.

Opinnäytetyön teoreettinen viitekehys koostuu kiinteistönvälitys lainsäädännöstä, oikeuskirjallisuudesta sekä oikeuskäytännöstä. Opinnäytetyön tutkimusmetodina toimi oikeusdogmaattinen kirjoituspöytä tutkimus. Tarkoitus oli oikeusteorian kautta ymmärtää, tulkita sekä saada uusia merkityksiä tutkittavalle asialle. Oikeustapausten avulla teorian ymmärtäminen lukijalle helpottuu sekä konkretisoi-  
tuu, jolloin saadaan vastaus tutkittavana olevaan ongelmaan.

Johtopäätösten perusteella voidaan todeta, että kiinteistönvälittäjän tärkeimpiä velvollisuuksia ovat selonotto- ja tiedonantovelvollisuus molempia kaupan osapuolia kohtaan. Välittäjän tulee myös toimia hyvän välitystavan mukaisesti. Kiinteistönvälittäjän voi joutua virhevastuuseen, jos hän on toiminut virheellisesti. Kiinteistönvälittäjän käyttäminen ei kuitenkaan poista myyjän vastuuta, myyjällä on vastuu kiinteistössä olevista virheistä.

## ABSTRACT

Author	Elli Kostamo
Title	Real estate agent's responsibility and obligation in property transaction
Year	2018
Language	Finnish
Pages	46
Name of Supervisor	Margit Mannila

---

The objective of this thesis was to study the responsibilities and obligations of a real estate agent in a property transaction. This thesis studied the estate agent's responsibilities through legal literature and with legal cases. The aim of the thesis was to examine the responsibilities of a real estate agent and to study what happens if the estate agent does not follow them. In addition to all the above this thesis considers the estate agent's liability for damages if the agent acts against the accepted way of working in a property transaction.

The theoretical framework of the thesis is based on the principles of juridical research by studying literature and legal texts and cases. The research method used was a juridical writer's-desk-research. The aim was through the theory of law to understand, interpret and gain new meanings for the subject being studied. Case law that was used in this thesis helps the reader to understand and to concretize the theory. Therefore, a conclusion could be found to this problem.

Conclusions show that the most important obligations of a real estate agent are the duty of disclosure and the duty to investigate both parties of the transaction. The estate agent must also act in accordance with good real estate brokerage customs. An estate agent can be held accountable if he or she has acted incorrectly. However, the use of a real estate agent does not remove the seller's liability, the seller is responsible for any property defects.

---

Keywords	real estate agent, real estate business, property transaction, liability for damages
----------	--

# SISÄLLYS

## TIIVISTELMÄ

## ABSTRACT

1	JOHDANTO.....	6
1.1	Työn tavoite ja tutkimuskysymykset .....	6
1.2	Tutkimuksen aineisto ja rakenne .....	7
1.3	Aiheen rajaus ja aiheen valinta .....	7
2	KIINTEISTÖNVÄLITYSTÄ KOSKEVAT SÄÄNNÖT JA KÄSITTEET....	9
2.1	Lainsäädäntö .....	9
2.2	Hyvä välitystapa.....	10
2.3	LKV-tutkinto.....	11
2.4	Vastaava hoitaja .....	12
3	KIINTEISTÖNVÄLITYSTOIMINNAN HENKILÖSUHTEET .....	13
3.1	Ostajan ja myyjän suhde .....	13
3.2	Kiinteistönvälittäjän ja toimeksiantajan suhde .....	14
3.3	Kiinteistönvälittäjän ja ostajan suhde .....	14
4	KIINTEISTÖNVÄLITTÄJÄN VASTUUT JA VELVOLLISUUDET.....	15
4.1	Selonottovelvollisuus .....	15
4.2	Tiedonantovelvollisuus toimeksiantajalle.....	16
4.3	Tiedonantovelvollisuus ostajalle.....	16
4.4	Huolellisuusvelvollisuus .....	17
4.5	Salassapitovelvollisuus .....	18
4.6	Vastuuvakuutus.....	18
4.7	Vahingonkorvausvastuu.....	18
4.8	Välityspalkkio .....	20
5	KIINTEISTÖN KAUPPA .....	21
5.1	Kiinteistö.....	21
5.2	Kiinteistöön vaikuttavat lait .....	22
5.3	Kiinteistön asiakirjat .....	22
5.4	Asiakkaan tunnistaminen .....	23

5.5	Toimeksiantosopimus .....	24
5.6	Katselmus.....	26
5.7	Kiinteistön esittely .....	26
5.8	Ostotarjous ja esisopimus .....	27
5.9	Kauppan muoto.....	29
5.10	Kiinteistönkauppa ja virhevastuu.....	30
5.11	Verotus.....	34
6	VÄLITYSLIIKETOIMINAN VALVONTA .....	36
6.1	Asiakasvarat.....	36
6.2	Rahanpesu ja terrorismin rahoittamisen estäminen .....	37
7	JOHTOPÄÄTÖKSET .....	38
7.1	Miten lainsäädäntö ja hyvä välitystapa vaikuttavat kiinteistönvälitykseen? .....	38
7.2	Millaisia velvollisuuksia kiinteistönvälittäjällä on kaupan osapuolia kohtaan? .....	39
7.3	Kiinteistönvälittäjän vastuu kiinteistönkaupassa ja välittäjän vahingonkorvausvelvollisuus .....	40
7.4	Pohdinta .....	41
7.5	Tutkimuksen luotettavuus ja jatkotutkimusehdotukset.....	42
7.6	Opinnäytetyöprosessin arvioiminen.....	42
	LÄHTEET.....	44

# 1 JOHDANTO

Kiinteistön kauppaan liittyy usein monimutkaisia lainsäädäntöjä, velvoitteita sekä vastuita. Kiinteistön myynnissä käytetään usein apuna kiinteistönvälittäjän tarjoamia palveluita ja ammatillista osaamista, sillä kiinteistönvälittäjän käyttäminen tuo asuntokauppaan luotettavuutta, varmuutta ja juridista asiantuntemusta. Lisäksi kiinteistönvälittäjällä on kiinteistönkaupassa velvollisuuksia niin myyjää kuin ostajaakin kohtaan. Lain mukaan välittäjällä on tiedonantovelvollisuus sekä selontotovelvollisuus molempia kaupan osapuolia kohtaan.

Välittäjän on hankittava ennen kohteen myyntiä kaikki asiakirjat ja selvitykset, jotka ovat määritelty kiinteistönvälityslaisissa. Välittäjällä on myös velvollisuus tarkistaa tietojen oikeellisuus, jos hän epäilee tiedon paikkansapitävyyttä. Välittäjä on velvollinen kertomaan kaikki ne tiedot toimeksiantajalle sekä tämän vastapuolelle, jotka vaikuttavat kaupasta päättämiseen. Kun kohdetta koskevat tiedot ovat selvitetty tarkkaan, ja osapuolet pidetty ajan tasalla saadaan asuntokaupasta turvallinen ja kaikkia osapuolia miellyttävä tapahtuma. Kuitenkaan kiinteistökaupassa ei aina voida välttyä riitatilanteilta, vaikka siihen aina pyritäänkin. Riitatilanteet yleensä liittyvät kiinteistönvälittäjän virheelliseen toimintaan tai kiinteistössä olevaan virheeseen.

## 1.1 Työn tavoite ja tutkimuskysymykset

Opinnäytetyön tavoitteena on tarkastella kiinteistönvälittäjän vastuuta ja velvollisuutta kiinteistönkaupassa sekä miten hyvä välitystapa ja muu lainsäädäntö ohjaavat kiinteistönvälittäjän työtä. Opinnäytetyön tavoitteena on myös avata kiinteistönvälitystä koskevaa lainsäädäntöä sekä selventää lukijalle millainen vastuu kiinteistönvälittäjälle kuuluu. Lisäksi opinnäytetyössä käydään läpi kiinteistönkauppaan liittyvää lainsäädäntöä sekä ohjeistuksia. Opinnäytetyössä etsin vastauksia seuraaviin tutkimuskysymyksiin:

- 1) Miten lainsäädäntö ja hyvä välitystapa vaikuttavat kiinteistönvälitykseen?
- 2) Millaisia velvollisuuksia kiinteistönvälittäjällä on kaupan osapuolia kohtaan?

- 3) a) Mistä kiinteistönvälittäjä on vastuussa kiinteistönkaupassa?  
b) Milloin kiinteistönvälittäjä on vastuussa kiinteistönkaupassa?
- 4) Mitä kiinteistökaupassa tulee huomioida?
- 5) Lisäksi tarkastelen kiinteistönvälittäjän vahingonkorvausvelvollisuutta laiminlyöntitilanteessa.

## **1.2 Tutkimuksen aineisto ja rakenne**

Opinnäytetyössäni tutkimusmetodina käytän oikeusdogmaattista tutkimusta eli lainopillista kirjoituspöytä tutkimusta. Tutkimuksen aineistona käytän voimassa olevaa lainsäädäntöä, oikeustapauksia sekä oikeuskirjallisuutta. Lisäksi opinnäytetyössäni on tapauskeskeistä oikeustutkimusta, sillä tarkastelen eri tuomioistuimien ratkaisuja. Oikeustapaukset havainnollistavat sekä auttavat lukijaa ymmärtämään vaikeaa lakitekstiä.

Opinnäytetyöni toisessa luvussa tarkastelen kiinteistönvälitykseen liittyviä sääntöjä ja käsitteitä. Kolmannessa luvussa käsittelen kiinteistönvälittäjän oikeussuhteita, millainen suhde kiinteistönvälittäjällä on toimeksiantajaan sekä ostajaan. Neljännessä luvussa tarkastelen kiinteistönvälittäjän vastuita ja velvollisuuksia kiinteistökaupassa sekä kiinteistönvälittäjän vahingonkorvausvelvollisuutta. Kiinteistökauppaa koskevassa osiossa tutkin kiinteistönkauppaan vaikuttavaa lainsäädäntöä sekä mitä tietoja kaupankohteesta tarvitaan ennen myyntiä. Toiseksi viimeisessä osiossa tarkastelen välitystoiminnan valvontaa. Viimeinen osio koskee tutkimukseni johtopäätöksiä ja pohdintoja.

## **1.3 Aiheen rajaus ja aiheen valinta**

Tutkimukseni on rajattu koskemaan vain kiinteistönkauppaa ja kiinteistön välittämiseen. Työni ulkopuolelle jäävät siis vuokrahuoneiston välitystoiminta, asunto-osakkeet sekä maanvuokraus. Lisäksi opinnäytetyöni käsittelee kiinteistönkauppaa kiinteistönvälittäjän näkökulmasta eli mitkä ovat kiinteistönvälittäjän vastuut ja velvollisuudet kiinteistönkaupassa.

Aiheen valintaan vaikuttivat oma kiinnostus kiinteistönvälitysalaan sekä se, että samanlaista tutkimusta ei löytynyt. Aikaisemmin on tehty kiinteistönvälitykseen liittyviä tutkimuksia muun muassa kiinteistönvälittäjän roolista asuntokaupassa sekä kiinteistönvälittäjän vastuusta asuntokaupassa mutta tutkimusta ei ole rajattu koskemaan vain kiinteistönkauppaa. Lisäksi kiinteistönvälitykseen liittyen on tehty paljon erilaisia asiakastytyväisyystutkimuksia. Aihe on myös ajankohtainen, sillä viikoittain lehdistä voi lukea uutisia asunnon ostamiseen liittyvistä riitatilanteista. Opinnäytetyöstäni on apua kuluttajille, jotka harkitsevat asunnon myymistä tai ostamista, sillä opinnäytetyö sisältää paljon hyödyllisiä tietoja kiinteistönkauppaan liittyen. Opinnäytetyöstä löytyy myös hyödyllistä tietoa aloittavalle kiinteistönvälittäjälle ja miksi ei kiinteistönvälittäjäkonkarillekin.



## **2 KIINTEISTÖNVÄLITYSTÄ KOSKEVAT SÄÄNNÖT JA KÄSITTEET**

Kiinteistönvälitykseen liittyy paljon erilaisia lakeja sekä sääntöjä. Koska lakeja on paljon, on niiden tulkitseminen ja ymmärtäminen hankalaa. Tässä osiossa käyn läpi keskeisemmät säännökset ja käsitteet koskien kiinteistönvälitystoimintaa sekä kiinteistönvälittäjää.

### **2.1 Lainsäädäntö**

Kiinteistönvälitystoimintaa sääntelevä laki uudistui 1.3.2001, kun voimaan astui laki kiinteistönvälitysliikkeistä ja vuokrahuoneiston välitysliikkeistä (1075/2000, HE 61/2000 myöhemmin välitysliikelaki) sekä laki kiinteistöjen ja vuokrahuoneistojen välityksestä (1074/2000, HE 58/2000 myöhemmin välityslaki). Uusien lakien tavoitteena oli nostaa kiinteistön- ja vuokrahuoneiston välitystä koskevat asetukset lakien tasolle, Euroopan unionin käytännön tasolle. Lait korvasivat kiinteistönvälittäjäasetuksen 181/1993 ja vuokra-asuntojenvälitystä koskevan asetuksen 761/1993. (Kasso 2001a, 461.)

Kiinteistönvälitystoimintaa säädellään elinkeino-oikeudellisesti, sillä välitystoiminta on elinkeino, jonka harjoittamiseen katsotaan liittyvän taloudellisia, turvallisuus- tai terveystarpeita. Välitysliikelaki koskee oikeutta harjoittaa kiinteistönvälitystä, kiinteistönvälityksellä tarkoitetaan toimintaa, jonka tavoitteena on kaupan aikaansaaminen. Välitysliikelakia sovelletaan niin kuluttajien kuin yritysten väliin välitystoimiin. Välitysliikelain tavoitteena on varmistaa välitystoiminnan harjoittaminen luotettavasti ja ammattitaitoisesti sekä välttämällä epäasiallisia menettelytapoja. (Palo & Linnainmaa 2003, 677–678; Nevala, Palo, Sirén & Haulos 2010, 27.)

Välitysliikelain 3 §:n mukaan kiinteistönvälitystä saa harjoittaa vain sellainen yksityinen elinkeinoharjoittaja tai oikeushenkilö, joka on merkitty aluehallintoviraston ylläpitämään rekisteriin, jossa liike on merkitty kiinteistönvälitysliikkeeksi. Kiinteistönvälitysliikkeeksi voidaan rekisteröidä jokainen rekisteri-ilmoituksen

tehnyt välitysläike, joka täyttää laissa asetetut edellytykset rekisteröinnille. (Palo & Linnainmaa 2003, 679.)

Kuluttajien kannalta kiinteistönvälityksessä käsitellään erittäin arvokkaita kohteita, sillä välitettävänä voi olla jopa kuluttajan koko omaisuus. Tämän takia kuluttajan ja välitysläikkeen suhteen sääntelyä pidetään tärkeänä, joten vuonna 1988 säädettiin erikoislaki kuluttajansuojasta kiinteistönvälityksessä. Myöhemmin tämän erikoislain korvasi välitysläiki. Välitysläissa säädellään välitystapahtumaa ja sen oikeussuhteita. (Nevala ym. 2010, 27.)

Lisäksi kuluttajansuojalakia 38/1978 sovelletaan tietyiltä osin välitysläikkeen ja kuluttajan välisissä suhteissa. Kiinteistönvälitystoiminnassa sovelletaan myös asetusta kulutushyödykkeen hinnan ilmoittamisesta markkinoinnissa 1359/1999. Kun taas asuntomarkkinointiasetuksella säädetään siitä mitä tietoja välitysläikkeen on annettava asuntojen markkinoinnissa kuluttajalle. Asuntomarkkinointiasetus sisältää säännökset kohteen esitteessä ja ilmoituksissa mainittavista tiedoista. (Nevala ym. 2010, 28; Palo & Linnainmaa 2003, 678.)

Välityslain 7 § mukaan palvelun on vastattava markkinoinnissa annettuja tietoja, tiedot eivät voi olla totuudenvastaisia tai harhaanjohtavia. Kuluttajansuojalain mukaan markkinointi ei saa olla hyvän tavan vastaista eikä muutoinkaan menettely saa olla kuluttajan kannalta sopimatonta. Markkinoinnissa kuluttajalle tulee antaa välityspalvelusta riittävät ja oikeat tiedot. (KVKL 2017a, 7.)

## **2.2 Hyvä välitystapa**

Välityslainsäädännön mukaan kaikessa välitystoiminnassa on noudatettava hyvää välitystapaa. Velvollisuus ilmenee välitysläikeläissa ja välitysläissa seuraavasti:

Välitysläikeläki 4 § hyvä välitystapa ”välitystoiminnassa on noudatettava hyvää välitystapaa.” (VälitysläikeL15.12.2000/1075)

Välitysläiki 7 § välitystehtävän suorittaminen ” Välitysläikkeen on suoritettava välitystehtävä ammattitaitoisesti, huolellisesti ja hyvää välitystapaa noudattaen sekä ottaen huomioon toimeksiantajan ja myös tämän vastapuolen edut. Välitysläikkeen suorituksen tulee myös vastata siitä markkinoinnissa annettuja tietoja. Välitysläikkeen on ryhdyttävä suorittamaan vä-

litystehtävää viivytyksettä toimeksiantosopimuksen tekemisen jälkeen, paitsi milloin toimeksiantajan etu vaatii, että välitystehtävän suorittaminen aloitetaan myöhempänä ajankohtana.” (VälitysL 15.12.2000/1074)

Laissa ei ole määritelty sen tarkemmin, mitä hyvällä välitystavalla käytännössä tarkoitetaan. Hyvä välitystapa on joustava normi ja se muuttuu kokoajan. Hyvän välitystavan sisältöön vaikuttavat tuomioistuinten päätökset, viranomaisten ohjeet, kuluttajariitalautakunnan suositukset ja alan vakiintunut käytäntö sekä uudet menettelytavat ja arvostukset. Kiinteistönvälitysalan keskusliiton laki- ja lausuntovaliokunta on laatinut ohjeen hyvästä välitystavasta. Tätä ohjetta sovelletaan välityspalveluja käyttävään kuluttajaan joko toimeksiantajana tai toimeksiantajan vastapuolena. (KVLK, 2017a, 5.)

Hyvään välitystapaan liittyy etenkin välitystoiminnan luotettavuus ja avoimuus, tehtävien hoitaminen tunnollisesti sekä omistautuminen toimeksiantajaa ja tämän vastapuolta sekä kilpailevia elinkeinoharjoittajia kohtaan. (Nevala ym. 2010, 50.)

### **2.3 LKV-tutkinto**

Hallituksen esityksellä 196/2012 haettiin muutosta kiinteistönvälittäjän ammattipätevyyteen, välitysliikelain muutos ammattipätevyysvaatimuksista astui voimaan 1.1.2016. Lakimuutoksen myötä kiinteistönvälitysliikkeen palveluksessa ja sen jokaisessa toimipaikassa vähintään puolella välitystehtäviä suorittavilla henkilöillä tulee olla LKV-kokeessa osoitettu ammattipätevyys. Välitystehtävien suorittamiseksi katsotaan yksittäinenkin välitystoiminnan osien tekeminen, kuten toimeksiantosopimuksen tekeminen. (HE 196/2012.)

LKV eli laillistettu kiinteistönvälittäjä, kiinteistönvälittäjä nimikettä tai lyhennettä LKV saa käyttää vain kiinteistönvälittäjäkokeen suorittanut henkilö. Keskuskauppakamarin välittäjälautakunta järjestää välittäjäkokeita kaksi kertaa vuodessa. Välittäjäkokeella osoitetaan ammattipätevyys, kokeen suorittanut henkilö tuntee toiminnan harjoittamisen kannalta tarpeellisen lainsäädännön ja hyvän välitystavan sekä hallitsee välitystoimeksiannon hoitamisen edellyttämät käytännön toimet. (VälitysliikeL 19.4.2013/279; Kauppakamari, 2018.)

## 2.4 Vastaava hoitaja

Välitysliikelain 5 § mukaan jokaisessa välitysliikkeessä on oltava vastaava hoitaja. Vastaava hoitaja on velvollinen huolehtimaan, että välitystoiminnassa noudatetaan hyvää välitystapaa sekä toimintaa harjoitetaan myös muutoin lainmukaisesti. Lisäksi hän on velvollinen huolehtimaan siitä, että välitystehtäviä suorittavista henkilöistä vähintään puolella on 3 momentissa tarkoitettu ammattipätevyys ja muillakin välitystehtäviä suorittavilla on riittävä ammattitaito. (VälitysliikeL 19.4.2013/279)

Vastaavan hoitajan tulee olla täysi-ikäinen ja luotettava henkilö, hän ei saa olla konkurssissa eikä hänen toimintakelpoisuutta ole rajoitettu sekä hänen on täytynyt suorittaa kiinteistönvälittäjäkoe. Vastaava hoitaja on luotettava, jos häntä ei ole viimeisten viiden vuoden aikana tuomittu vankeusrangaistukseen eikä viimeisten kolmen vuoden aikana tuomittu sakkorangaistukseen rikoksesta, jonka voidaan katsoa osoittavan hänen olevan sopimaton vastaavaksi hoitajaksi. (VälitysliikeL 19.4.2013/279)

### **ESAVI/3763/05.11.05/2016**

Aluehallintoviraston tapauksessa välitysliikkeessä ajalla 1.1–12.4.2016 välitystehtäviä oli hoitanut neljä henkilöä, joista kenelläkään ei ollut välitysliikelain vaatimaa LKV-pätevyyttä. Aluehallintovirasto oli antanut liikkeelle jo aikaisemmin varoituksen, koska liikkeellä ei ollut ajalla 19.5–12.10.2015 palveluksessaan aikaisemman lain säädännön edellyttämää yhtä LKV-pätevyden omaavaa henkilöä. Lisäksi liikkeen vastaava hoitaja ei ollut välitysliikkeen palveluksessa päätoimisesti. Aluehallintovirasto kielsi liikkeen toiminnan 14 vuorokauden ajaksi, koska lainvastaiset menettelyt olivat vakavia ja toistuvia.

### **3 KIINTEISTÖNVÄLITYSTOIMINNAN HENKILÖSUHTEET**

Asuntokaupan osapuolia ovat aina myyjä ja ostaja. Asuntokaupassa usein on myös mukana kiinteistönvälittäjä, mutta varsinaisesti kiinteistönvälittäjä ei ole kaupan osapuoli, mutta kiinteistönvälittäjällä on erilaisia velvollisuuksia toimeksiantajaa ja toimeksiantajan vastapuolta kohtaan. Tässä osiossa tarkastelen kaupan osapuolten suhteita.

#### **3.1 Ostajan ja myyjän suhde**

Ostajan ja myyjän välillä on kysymys sopimussuhteesta, heidän välinen oikeussuhde on pääsuhde. Myyjän ja ostajan velvollisuudet ja oikeudet perustuvat heidän väliseen ostotarjoukseen ja kauppasopimukseen, joihin voidaan soveltaa asuntokauppalain ja maakaaren säännöksiä. Ostajalla ja myyjällä on toisiaan kohtaan aina perusvelvollisuudet, riippumatta siitä onko mukana myös kiinteistönvälittäjä. Kiinteistönvälittäjän velvollisuudet pohjautuvat näiden osapuolten velvollisuuksiin. (Jokimäki 2001, 39.)

Myyjä on velvollinen antamaan ostajalle kaupan kohteesta ne tiedot, jotka hän on tiennyt tai olisi pitänyt tietää vaikuttavan olennaisesti myytävän kohteen arvoon. Maakaaren mukaan myyjällä on nimenomainen ja erittäin laaja tiedonantovelvollisuus myytävän kiinteistön ominaisuuksista. Myyjällä on velvollisuus antaa ostajalle tietoa kiinteistön fyysisestä laadusta, kiinteistönvallinnasta sekä kiinteistön ostajan oikeudellisesta asemasta. (Palo & Linnainmaa 2003, 101–102; Nevala ym. 2010, 301.)

Myyjä on vastuussa kiinteistön kaupassa seuraavista asioista:

- 1) Tiedonantovelvollisuus
- 2) Kiinteistön luovutuksesta ostajalle ajallaan
- 3) Kiinteistöön liittyvien asiakirjojen luovutuksesta ostajalle
- 4) Kiinteistön virheistä. (Palo & Linnainmaa 2003, 101.)

Ostajalla on kiinteistön kaupassa itsenäinen ennakkotarkastusvelvollisuus, ostajalta edellytetään kohteen tarkistamista ennen kaupan tekemistä. Jos hän on laiminlyönyt tarkastusvelvollisuutensa, hän ei voi vedota asiaan, joka olisi pitänyt havaita kiinteistöä tarkastaessa. (Niemi 1997, 238.)

### **3.2 Kiinteistönvälittäjän ja toimeksiantajan suhde**

Kiinteistönvälittäjän ja myyjän välillä vallitsee sopimussuhde, joka perustuu myyntitoimeksiantosopimukseen. Lain mukaan toimeksiantosopimus tulee olla tehty kirjallisesti tai sähköisesti, jotta sopimusehtoja ei voi yksipuolisesti muuttaa. Kiinteistönvälittäjän vastuu myyjä kohtaan perustuu toimeksiantosopimukseen sekä välittäjän asiantuntemukseen. Kun taas toimeksiantajan velvollisuuksiin kuuluu tietojen antaminen välittäjälle ja välityspalkkion maksaminen. Toimeksiantosopimus voi myös olla asunnonetsijän ja kiinteistönvälittäjän välinen ostotoimeksianto, mutta valtaosa toimeksiantosopimuksista kuitenkin tehdään myyjän ja välittäjän välillä. Toimeksiantosopimusta käsittelemme tarkemmin luvussa kuusi. (Jokimäki 2001, 41; Kasso 2001a, 478.)

### **3.3 Kiinteistönvälittäjän ja ostajan suhde**

Ostaja ja välittäjä eivät ole sopimussuhteessa keskenään, mutta heidän välilläkin on kuitenkin oikeussuhde. Välittäjän vastuu perustuu laeissa ja asetuksissa sekä ratkaisuissa ja oikeuskäytännössä kiinteistönvälittäjälle asetettuun selonotto- ja tiedonantovelvollisuuteen. Kaupankohteesta oikeiden ja riittävien tietojen saanti on ostajan oikeusturvan kannalta tärkeää, joten välittäjä on velvollinen kertomaan ostajalle kaikki saamansa tiedot kohteesta. Kiinteistönvälittäjän velvollisuutena on myyjän ja ostajan etujen valvominen. (Jokimäki 2001, 45.)

## **4 KIINTEISTÖNVÄLITTÄJÄN VASTUUT JA VELVOLLISUUDET**

Kun kiinteistökaupassa mukana on kiinteistönvälittäjä, koskee välittäjääkin vastuusäännökset. Kiinteistönvälittäjän vastuu perustuu siihen, toimiiko välittäjä sopimuksen mukaisesti vai ei sekä siihen noudattaako välittäjä ammattilaiselta odotettavaa huolellisuutta. Välittäjän vastuu ei siis ole sama kuin myyjän vastuu. Kiinteistönvälittäjä on korvausvastuussa jos hän on rikkonut tehtävässään tarvittavaa huolellisuutta tai hän on menetellyt tahallisesti. (Kasso 2001b, 109–110.)

### **4.1 Selonottovelvollisuus**

Välityslain 11 §:ssä säädetään välitysliikkeen selonottovelvollisuudesta, joka voidaan jakaa yleiseen selonottovelvollisuuteen ja erityiseen selonottovelvollisuuteen. Yleisen selonottovelvollisuuden mukaan välitysliikkeen tulee aina selvittää ja hankkia vähimmäistiedot kohteesta. Erityisellä selonottovelvollisuudella tarkoitetaan, että välitysliikkeen tulee selvittää tietojen todenperäisyys. Käytännössä välityskohdetta koskevat tiedot selvitetään kysymällä tietoja toimeksiantajalta, katselmuksella sekä hankkimalla kohdetta koskevat asiakirjat ja tutustumalla niihin. Välittäjän vastuu toteutuu silloin, kun hän on jättänyt selvittämättä sellaisen seikan, jonka selvittäminen olisi hänen tehtäviinsä kuulunut. (Nevala ym. 2010, 64–65; Jokimäki 2001, 87.)

#### **Vaasan HO 18.11.2014 797**

Vaasan hovioikeuden tapauksessa oli kysymys siitä, että välitysliike ei ollut selvittänyt missä laajuudessa korjaustoimenpiteitä oli tehty eli välitysliike laiminlöi selonottovelvollisuuttaan. Välitysliike oli myös laiminlyönyt tiedonantovelvollisuuttaan ostajaa kohtaan jättämällä kertomatta kosteusvaurioepäilyistä ostajalle. Välitysliike oli myös toiminut hyvän välitystavan vastaisesti, koska ei ollut toimittanut kauppakirjaluonnosta eikä kauppaan olennaisesti vaikuttavaa kuntotarkastusraporttia ostajille hyvissä ajoin ennen kauppakirjan allekirjoitustilaisuutta. Välitysliike oli siis rikkonut selonottovelvollisuutta, tiedonantovelvollisuutta sekä toiminut hyvän välitystavan vastaisesti.

## 4.2 Tiedonantovelvollisuus toimeksiantajalle

Välityslain 8 §:n mukaan välitysliikkeellä on tiedonantovelvollisuus toimeksiantajalle. Ennen sopimuksen tekoa toimeksiantajalle on annettava kaikki sellainen tieto, joka voi vaikuttaa toimeksiantosopimuksen tekemiseen. Toimeksiantajalle tulee kertoa realistinen hinta-arvio sekä myyntiaika perustuen toteutuneisiin kauppoihin sekä selvitys luovutusvoittoverotuksesta. Jos välityskohteeseen liittyy monimutkaisia oikeudellisia kysymyksiä tai erityisosaamista vaativia ongelmia, kuten rakennusteknisiä ongelmia, riittää että välitysliike tuo asian esille ja kehottaa toimeksiantajaa olemaan yhteydessä asiantuntijaan. Tällöin toimeksiantaja voi hankkia tarvittavat selvitykset asiantuntijan avustuksella. (Nevala ym. 2010, 58–60)

Jos välitysliike aikoo tehdä kaupan omaan lukuunsa, on välityslain 8.2 §:n mukaan siitä ilmoitettava myyjälle. Tällöin välitysliikkeellä on selkeä eturistiriita tilanteessa, jossa liikkeen tulisi valvoa myyjän etua, mutta kaupalla on välitysliikkeen kannalta taloudellinen merkitys. Myös, jos kauppa on tarkoitus tehdä välitysliikkeen palveluksessa olevan lukuun, siitä on ilmoitettava myyjälle. Välitysliikkeellä ei ole oikeutta palkkioon, jos kauppa tehdään omaan tai jonkun palveluksessa olevan lukuun. (Palo & Linnainmaa. 2003, 737.)

## 4.3 Tiedonantovelvollisuus ostajalle

Toimeksiantajan vastapuoli on yleensä ostaja, asunnon tai kiinteistön kaupassa. Välitysliike on velvollinen antamaan toimeksiantajan vastapuolelle kaikki ne tiedot, joiden välitysliike tietää tai pitäisi tietää vaikuttavan kaupasta päättämiseen. Välitysliikkeen tulee myös oma-aloitteisesti hankkia tietoja toimeksiantajalta ja viranomaisilta. Välittäjän vastuu toteutuu silloin, kun hän on antanut ostajalle virheellisiä tietoja. (Palo & Linnainmaa 2003, 785.)

### **PSAVI/2431/05.11.05/2014**

Aluehallintoviraston tapauksessa välitysliike oli tietoinen asunnossa tapahtuneesta vesivahingosta ja siitä, että vakuutusyhtiö oli korvannut korjauskulut. Välitysliike oli katsonut, että asiasta ei tarvitse kertoa ostajalle, koska välitysliikkeen mukaan asunnossa ei ollut vikaa. Välitysliike katsoi, ett-



ei täysin korjattu vahinko vaikuttaisi ostajan ostopäätökseen. Aluehallintovirasto kiinnitti välitysliikkeen huomiota siihen, että sen olisi tullut toimia välityslain 7 §:n 1 momentin ja 9 §:n 1 momentin vaatimalla tavalla eli kertoa ostajalle vesivahingosta ja siitä, miten vahinko oli korjattu.

Ostoneuvotteluvaiheessa ostajalle tulee kertoa varainsiirtoverosta sekä mahdollisesta varainsiirtovapaudesta, jos hän on ensiasunnonostaja. Kaikki tiedot on annettava ennen ostotarjouksen tekemistä, jos uusia kaupan kannalta merkityksellisiä tietoja annetaan myöhemmin, on ostotarjouksen tekijällä mahdollisuus vetäytyä tarjouksestaan ilman seuraamuksia. (KVKL, 2017a, 35.)

### **KRIL 2134/81/07**

Kuluttajariitalautakunnan tapauksessa kyse oli siitä, että kuluttaja oli ostanut kiinteistön 28.2.2006 ja kiinteistön hallinta siirtyi ostajalle 8.6.2006, kun kauppahinta oli maksettu kokonaan. Ostaja kuitenkin myöhästyi varainsiirtoveron maksamisesta, ja sen takia kaupasta perittiin 2 640 euron verokorotus. Ostajan mukaan myöhästymisen syy oli välitysliikkeeltä saadut virheelliset ohjeet veron maksamisesta. Ostaja vaati välitysliikkeeltä vahingonkorvauksena veroseuraamuksien kustannuksia. Välitysliike kiisti valittajan vaatimuksen sillä välitysliikkeen tehtäviin ei kuulu valvoa varainsiirtoveron suorittamista kiinteistökaupassa. Mutta hyvä välitystapa edellyttää, että ostajaa neuvotaan veron maksamisesta. Välitysliikkeen mukaan he eivät ole antaneet virheellistä tietoa vaan ostaja on ilmeisesti ymmärtänyt ohjeet väärin. Lautakunnan näkemyksen mukaan välitysliikkeen olisi tullut selvittää ostajalle maksuajankohta, sillä kauppahinnan maksaminen oli jaettu pitkälle ajanjaksolle. Lisäksi tiedonanto olisi ollut yksinkertaisesti dokumentoitavissa asiakirjoihin. Lauta kunta katsoi välitysliikkeen toimineen huolimattomasti, ja olevan velvollinen korvaamaan ostajalle 2 640 euroa. Lautakunta kuitenkin katsoi, että ostajan olisi tullut tarkemmin selvittää veronmaksun ajankohta ollessaan epävarma siitä, joten ostajan myötävaikutus otettiin huomioon ja lautakunta arvioi aiheutuneen vahingon määräksi 1 500 euroa. Kuluttajariitalautakunta suosittaa välitysliikettä maksamaan ostajalle 1 500 euroa.

#### **4.4 Huolellisuusvelvollisuus**

Välityslain 7§:n mukaan välitysliikkeen tulee suorittaa välitystehtävä ammattitaitoisesti, huolellisesti ja hyvää välitystapaa noudattaen. Välitysliikkeen tulee myös hoitaa välitystehtävä toimeksiantajan ja tämän vastapuolen etujen mukaisesti sekä suorituksen tulee vastata markkinoinnissa annettuja tietoja. Välitysliikkeen täytyy myös säilyttää myytävän kohteen avaimia huolellisesti. (Nevala ym. 2010, 63–64.)

#### **4.5 Salassapitovelvollisuus**

Henkilötietolain mukaan kaikki asiakassuhteeseen liittyvät tiedot ovat lähtökohdaisesti salassa pidettäviä. Välitysliike- ja välityslain perusteella välitysliikkeillä on kuitenkin oikeus antaa ostajalle tai ostajaehdokkaille tietoa asioita, joilla on merkitystä kaupasta päättämisen kannalta, kuten kaupan kohteen fyysisiin ominaisuuksiin liittyvät seikat. Salassa pidettäviä asioita ovat myynnin syy, kohteen myyntiaika, toimeksiantajan ammatti ja taloudellinen tilanne sekä toimeksiantosopimuksen sisältö. Toimeksiantosopimuksesta eikä selostusliitteestä saa antaa kenellekään kopioita ilman toimeksiantajan lupaa. Välitysliike saa kuitenkin luovuttaa kopion toimeksiantosopimuksesta osoittaakseen sopimuksen voimassaolon sekä todistaakseen valtuutuksensa tietojen saamiseen esimerkiksi pankille, isännöitsijälle, sähkölaitokselle tai vesilaitokselle. (KVKL, 2017a, 6.)

Välitysliike ei saa ilman lupaa kertoa myyjälle, ostajaan liittyviä henkilötietoja. Myöskään tarjouksien tekijöille ei saa kertoa toistensa henkilöllisyyksiä, sekä toimeksiannon päätyttyä kohteesta tai kaupan osapuolista ei saa antaa kolmannelle osapuolelle mitään tietoa. Jos välitysliike lähettää sähköpostilla asiakkaan henkilötunnuksen sisältäviä asiakirjoja kuten ostotarjous ja kauppakirja, sähköpostin tulee olla suojattu. (KVKL, 2017a, 6.)

#### **4.6 Vastuuvakuutus**

Kiinteistönvälitysliikkeellä tulee olla vastuuvakuutus. Vakuutuksella varmistetaan, että välittäjän virheellisestä toiminnasta kärsinyt saa vahingonkorvauksen vaikka välitysliike olisi maksukyvytön. Vakuutusmäärän tulee olla riittävä, kun otetaan huomioon välitystoiminnan laatu ja laajuus. Vakuutusmäärät ovat yleensä noin 40 000-160 000 euroa vahinkoa kohden. Vakuutusturva ei kuitenkaan kata kaikkia vahinkoja, kuten välitysliikkeen tahallisuudesta tai törkeästä huolimattomuudesta johtuvia vahinkoja. (Palo & Linnainmaa 2003, 681.)

#### **4.7 Vahingonkorvausvastuu**

Välitysliike voi joutua vahingonkorvausvastuuseen silloin, kun välitystehtävää ei hoideta huolellisesti ja ammattitaitoisesti. Välitysliikkeen toiminta on toimeksian-

tajaa kohtaan virheellinen, jos se poikkeaa toimeksiantajan kanssa sovitusta tai laeista. Toimeksiantajan vastapuolta kohtaan virhevastuu koskee vahinkoja, jotka ovat johtuneet välitysliikkeen virheellisestä toiminnasta. Useimmiten vahingonkorvausvastuu toimeksiantajan vastapuolta kohtaan johtuu selonottovelvollisuuden ja erityisen selonottovelvollisuuden laiminlyönnistä ja sen johdosta tiedonantovelvollisuuden laiminlyönnistä. (Palo & Linnainmaa 2003, 687.)

Vahingonkorvausvastuu edellyttää syy-yhteyttä virheen ja toimeksiantajan tai vastapuolen kärsimän vahingonvälillä. Syy-yhteyden vaatimuksella tarkoitetaan, että vahingon on täytynyt johtua kiinteistönvälitysliikkeen virheellisestä suorituksesta. Lisäksi vahingonkorvausvastuun edellytyksenä on, että vahingon yhteys virheeseen on ennakoitavissa. Hyvin epätavalliset ja arvaamattomat seuraukset jäävät korvausvastuun ulkopuolelle. (Palo & Linnainmaa 2003, 688.)

Lähtökohtana vahingonkorvausoikeudessa on täyden korvauksen periaate eli vahingonkärsijälle tulee korvata täysimääräisesti aiheutunut vahinko. Korvausta on suoritettava niin paljon, että vahingonkärsijä pääsee siihen asemaan, jossa hän olisi ollut ennen vahingon tapahtumista. Korvaus ei kuitenkaan saa olla niin suuri, että vahingonkärsijä hyötyisi vahinkotapahtumasta. (Palo & Linnainmaa 2003, 688.)

Virheeseen vetoavan toimeksiantajan tai toimeksiantajan vastapuolen on pystyttävä näyttämään toteen välitysliikkeen suorituksessa ollut virhe, joka on aiheuttanut syy-yhteydessä olevan vahingon. Välitysliikkeen on pystyttävä näyttämään toteen huolellinen toiminta, jotta vapautuu vahingonkorvausvastuusta. Välitysliikkeen virheellisen suorituksen perusteella toimeksiantaja voi vaatia toimeksiantosopimuksen purkua, palkkion alentamista tai poistamista taikka vahingonkorvausta. Kauppakaaren 18 luvun 9 §:n mukaan välityspalkkion tai palkkion alentamiseksi tai poistamiseksi taikka vahingonkorvauksen saamiseksi on kanne nostettava vuoden ja yön kuluessa siitä, kun toimeksianto on päättynyt ja välittäjä on tehnyt tilityksen tehtävän hoitamisesta. Toimeksiantajan vastapuolta kohtaan vastuu on vahingonkorvausvastuuta. Virheestä ei seuraa muita seuraamuksia, ellei kysymyk-

sessä ole rikosoikeudellisen vastuun aiheuttava menettely. (Palo & Linnainmaa 2003, 689; Jokimäki 2001, 43.)

#### **4.8 Välityspalkkio**

Välityslain 20 §:n mukaan välitysliikkeellä on oikeus välityspalkkioon ainoastaan silloin, kun kauppaa- tai vuokrasopimus taikka muu käyttöoikeussopimus syntyy, jollei toimeksiantosopimuksessa ole muuta sovittu. Välityspalkkio voidaan periä vain toimeksiantajalta. Välityspalkkion on oltava kohtuullinen ottaen huomioon välitystehtävän laatu, suoritettu työmäärä, välitystehtävän taloudellisesti tarkoituksenmukainen suoritustapa ja muut seikat. Välityspalkkio tulee ilmoittaa kokonaisuutena, joten toimeksiantosopimuksessa viittaaminen arvonlisäveroon ei ole riittävä. Palkkio voidaan ilmoittaa prosentteina tai euromääräisenä, mutta palkkio tulee ilmoittaa verollisena. (Jokimäki 2001, 21–22; Palo & Linnainmaa 2003, 706.)

Välityslain 21 §:n mukaan kiinteistönvälittäjällä voi olla oikeus palkkioon, vaikka kauppa olisi tehty toimeksiannon voimassaolon jälkeen. Maksettavaa palkkiota tällaisessa tilanteessa kutsutaan jälkipalkkioksi. Jälkipalkkion maksuvelvollisuus edellyttää, että siitä on sovittu toimeksiantosopimuksessa. Lisäksi on voitava olettaa, että toimeksiantosopimuksen voimassaolonaikana välitysliikkeen toimenpiteet ovat olennaisesti vaikuttaneet kaupan syntymiseen. Jälkipalkkio-oikeus ei kuitenkaan koske kauppaa, joka on tehty kuuden kuukauden päästä toimeksiantosopimuksen päätyemisestä. (Palo & Linnainmaa 2003, 722.)

## 5 KIINTEISTÖN KAUPPA

Kiinteistön kauppaan liittyy paljon erilaisia sääntöjä, kuten kiinteistön kauppakirja tulee tehdä muotovaatimusten mukaisesti. Kiinteistöstä vaaditaan myös erilaisia asiakirjoja, joista selviää esimerkiksi kiinteistön omistusoikeus. Kiinteistön kaupassa ei voida välttyä aina virheiltä, joten tässä osiossa käyn läpi myös yleisimmät kiinteistön virheet sekä virhevastuut.

### 5.1 Kiinteistö

Kiinteä omaisuus eli kiinteistö tarkoittaa rakennettua tai rakentamatonta maa-aluetta, jossa maa-alue ja mahdollinen rakennus kuuluvat samalle omistajalle ja muodostavat periaatteessa erottamattoman kokonaisuuden. Kiinteistöoikeuden keskeiset säädökset muuttuivat olennaisesti 1.1.1997, kun uusi maakaari (540/1995, Si 601) astui voimaan. Muutokset koskivat mm. kiinteistön luovutusta, kiinnityksiä ja lainhuutoa. (Kasso 2001a, 145.)

Suomessa kiinteistöt merkitään koko maankattavaan erityiseen rekisteriin, jota maanmittauslaitos ylläpitää. Kiinteistörekisteri on julkinen ja jokaisella on oikeus saada luettavakseen siinä olevat tiedot ja itse niitä jäljentää. Kiinteistörekisteri on osa kiinteistötietojärjestelmää, johon kuuluu lainhuuto- ja kiinnitysrekisteri. Lainhuuto- ja kiinnitysrekisteriin merkitään erilaisia tietoja kuten lainhuudon hakemuksesta, ratkaisusta, saantomiehestä eli luovuttajista, saannon laadusta, kaupan tekopäivästä ja kauppahinnasta sekä erilaisia muistutuksia, kuten ulosmittaus. Rekisteriin kiinteistöinä merkitään tilat, tontit, yleiset alueet, valtion metsät ja suojelualueet, erilliset vesijätöt sekä yleiset vesistöt. Kiinteistön osia ovat ainesosat ja tarpeistot. Maapohjan omistajalle kuuluvat rakennukset ovat kiinteistön ainesosia, kun taas itsenäiset esineet, jotka kuuluvat kiinteistöön ja palvelevat sen käyttöä, luetaan tarpeistoksi. (Kasso 2001a, 148–149.)

Myös alueellisesti määritellyt ja rajatut määräalat merkitään erilliseen määräalarekisteriin, vaikka niitä ei ole erotettu maanmittaustoimituksessa erillisiksi yksiköiksi. Kiinteistö yksilöidään rekisteriin asemakaava-alueiden ulkopuolella kunnan, kylän, kiinteistön nimen ja rekisterinumeron mukaan. Määräaloista tulee it-

senäisiä kiinteistöjä maanmittaustoimituksessa, jota kutsutaan lohkomiseksi. Kiinteistöistä voidaan myös omistaa murto- eli määräosa, määräosa on esimerkiksi 1/3 kiinteöstä tai tontista. Määräosainen omistus on silloin kysymyksessä, kun omakotitalolla on kaksi tai useampi omistaja. (Kasso 2001b, 40.)

## **5.2 Kiinteistöön vaikuttavat lait**

Keskeisin kiinteistönkauppaa koskeva laki on maakaari, joka astui voimaan 1.1.1997. Maakaari sisältää kattavat säännökset kiinteistönkaupasta, lainhuudosta, kiinteistön panttauksesta sekä muiden kiinteistöön kohdistuvien oikeuksien kirjaamisesta. Maakaari ei sisällä säännöksiä maanvuokraussopimuksista vaan niistä säädetään erikseen maanvuokralaissa. (Nevala ym. 2010, 296.)

Maakaari on ryhmitelty seuraavasti:

- 1) Kiinteistön saanto
- 2) Kirjaamisasiat ja niiden käsittely
- 3) Kiinteistön omistusoikeuden kirjaus
- 4) Kiinteistönpanntioikeus
- 5) Erinäiset säännökset. (Nevala ym. 2010, 296.)

Maakaareen liittyy myös laki kaupanvahvistajista, joka astui voimaan 1.1.2010. Lisäksi kiinteistönkauppaan sovelletaan tietyissä tilanteissa oikeustoimilakia, varainsiirtolakia, etuostolakia sekä asuntomarkkinointiasetusta. (Nevala ym. 2010, 296.)

## **5.3 Kiinteistön asiakirjat**

Kiinteistörekisteriote on yksi tarvittavista asiakirjoista, josta ilmenevät kiinteistön pinta-ala sekä maanmittaushistoria, jonka mukaan kiinteistö on muodostunut. Oteesta ilmenee myös kiinteistölle kuuluvat oikeudet, kuten oikeus käyttää toisen kiinteistöalueella olevaa tietä. Vastaavasti toisella kiinteistöllä voi olla oikeuksia myynnissä olevaan kohteeseen, näitä kutsutaan rasiitteiksi. Kiinteistörekisteriotteen lisäksi tarvitaan ote rekisterikartasta, josta käyvät ilmi kiinteistön rajat, rajapyykit, kiinteistön numero sekä pinta-ala. (Kasso 2001b, 46.)

Toinen tarvittava asiakirja on lainhuutotodistus, josta selviää kiinteistön omistusoikeus sekä siitä löytyy tietoja lainhuudon hakemuksesta, ratkaisusta, edellisestä omistajasta, luovutuksen syy sekä kaupantekopäivä ja kauppahinta. Tärkein tarvittava asiakirja on kuitenkin rasiustodistus, siitä löytyvät tiedot kiinnityksistä, panttikirjanhaltijasta, ns. erityiset oikeudet, omaisuuden ulosmittaus, takavarikko ja omistajan konkurssi. Rasiustodistuksen tulee olla mahdollisimman uusi, mieluiten uusittava ennen kaupantekoa. Kiinteistöön voi myös kohdistua panttioikeus, joka liittyy kiinteistön käyttämiseen lainan vakuutena. Ostajan kannalta panttioikeuksien selvittäminen on tärkeää, sillä hänen kuuluu saada kaikki kiinteistöön kohdistuvat pantit haltuunsa maksettuaan kauppahinnan. (Kasso 2001b, 43, 47.)

Lisäksi rakennuksen piirustukset, pohjapiirros, leikkauskuvat sekä muut rakennustapaan liittyvät piirustukset, kannattaa käydä huolellisesti läpi. Myös rakennuslupa kannattaa varmistaa, jos rakennus on keskeneräinen tai rakennusta on laajemmin korjailtu. Rakennuslupa-asiakirjat tulee aina käydä läpi ostettaessa kiinteistöä. (Kasso 2001b, 47.)

#### **5.4 Asiakkaan tunnistaminen**

Ennen toimeksiantosopimuksen solmimista välitysliikkeen tulee aina tunnistaa asiakkaansa henkilöllisyys hyväksytystä henkilöllisyystodistuksesta (ajokortti, passi, kuvallinen Kela-kortti, henkilökortti, muukalaispassi tai pakolaisen matkustusasiakirja). (Nevala ym. 2010, 60.)

Toimeksiantosopimusta tehtäessä välitysliikkeen on varmistauduttava siitä, kuka omistaa myytävän kohteen, kuka voi tehdä myyntiä koskevan päätöksen ja kuka voi allekirjoittaa toimeksiantosopimuksen. Kaikkien omistajien on allekirjoitettava toimeksiantosopimus itse tai valtuutetun asiamiehen välityksellä. Valtuutuksesta on oltava aina asianmukainen ja allekirjoitettu valtakirja. Kiinteistön omistusoikeus näkyy lainhuutotodistuksesta, jos myyjällä ei ole lainhuutoa kiinteistöön hänen on hankittava katkeamaton saant selvitys viimeisestä lainhuudon saajasta myyjään. Saant selvityksellä tarkoitetaan luovutussopimuksia ja niihin liittyviä asiakirjoja siitä, että luovutus kirjan ovat allekirjoittaneet oikeat henkilöt ja luovu-

tuspäätös on tehty oikeassa järjestyksessä. Varainsiirtoverojen maksu tulee myös tarkistaa. (Nevala ym. 2010, 61.)

Jos kaksi tai useampi henkilö omistavat yhdessä kiinteistön, puhutaan yhteisomistuksesta. Yhteisomistuksessa olevan kohteen myyntiä varten tarvitaan kaikkien osapuolten suostumus. Jos taas välitettävänä on toimeksiantajan yksin omistama kohde, mutta kohde on pääasiallisesti tarkoitettu aviopuolisoiden yhteiseksi kodiksi, kauppaan tarvitaan myös aviopuolison suostumus. Suostumus vaaditaan, kunnes avioliitto on lainvoimaisesti purkautunut ja ositus on lainvoimaisesti suoritettu. (Nevala ym. 2010, 62.)

Kun myyjänä on kuolinpesä, on perittävästä hankittava perukirja, perillisten virkatodistukset sekä katkeamaton sukuselvitys 15 ikävuodesta kuolinhetkeen asti. Jos kuolinpesän osakas on kuollut, tulee kuolleestakin osakkaasta hankkia perukirja sekä sukuselvitys. Välitysliikkeen tulisi pyrkiä hankkimaan sellainen perukirja, jossa on maistraatin merkintä osakasluettelon vahvistamisesta, tällöin ei tarvitsisi hankkia sukuselvityksiä eikä virkatodistuksia. Kiinteistön osalla kuolinpesä voi hakea selvennyslainhuutoa, jolloin perukirjaa ei tarvita. Jos välitettävänä kohteena on yksin kuolleen puolison nimissä oleva asunto, joka on pääasiallisesti ollut puolisoitten yhteinen koti, tarvitaan kauppaan lesken kirjallinen suostumus. Vaikka leski ei olisi kuolinpesän osakas, suostumus vaaditaan silti. (Nevala ym. 2010, 62–63.)

## **5.5 Toimeksiantosopimus**

Toimeksiantosopimukselle ei laissa ole kovinkaan laajoja vaatimuksia, mutta hyvän välitystavan mukaan toimeksiantosopimuksen liitteenä tulee olla toimeksiantajan antama selvitys kohteen ominaisuuksista eli selostusliite. Toimeksiantaja allekirjoittaa toimeksiantosopimuksen sekä selostusliitteen, jolloin hän vahvistaa antamansa tiedot. Selostusliite sisältää vain toimeksiantajan antamia tietoja kaupan kohteesta. Välitysliikkeen tulee huolehtia, että toimeksiantaja kertoo kaikki tiedossaan olevat asiat kaupan kohteesta, kuten kosteus- tai muut vauriot siinäkin tapauksessa vaikka ne olisi jo korjattu. (Nevala ym. 2010, 65.)



Toimeksiantosopimuksessa tulee olla ainakin seuraavat asiat:

- 1) Toimeksiantajan nimi ja osoite
- 2) Välitysliikkeen toiminimi, käyntiosoite ja toimeksiantoa hoitavan henkilön nimi
- 3) Toimeksiannon sisältö ja toimeksiannosta maksettava korvaus
- 4) Toimeksiannon vastaanottopäivä ja voimassaoloaika (Kasso 2001a, 478.)

Välitysliikelain 5§ mukaan toimeksiantosopimus voi olla voimassa enintään 4 kuukautta kerrallaan. Toimeksiantosopimuksen voimassaoloajasta tulee sopia aina toimeksiantajan kanssa. Toimeksiantosopimus voidaan tehdä määräajaksi tai toistaiseksi voimassa olevaksi. Sopimusta voidaan kuitenkin jatkaa neljän kuukauden määräajan jälkeen, mutta jatkamisesta on sovittava toimeksiantosopimuksen tekemistä koskevien määräysten mukaisesti. Uutta sopimuslomaketta ei tarvitse tehdä, riittää kun jatkamisesta tehdään merkinnät alkuperäisiin sopimuksiin, jotka päivätään ja allekirjoitetaan uudestaan. Jatkamisesta voidaan myös sopia erillisellä lomakkeella, jossa viitataan aiempaan toimeksiantosopimukseen. (Nevala ym. 2010, 56.)

#### **LSSAVI/02089/05.11.07/2010**

Aluehallintoviraston tapauksessa kiinteistönomistaja oli sopinut entisen puolisonsa kanssa, että entinen puoliso hankkii välittäjän hoitamaan heidän yhdessä omistamansa kiinteistön myyntitoimeksiantoa. Toimeksiantosopimus solmittiin entisen puolison kanssa ilman yhteydenottoa kiinteistönomistajaan ja häneltä ei pyydetty allekirjoitusta toimeksiantosopimukseen. Välitysliike toimi välityslain 5 §:n vastaisesti. Välitysliikkeen olisi pitänyt selvittää asiakirjoista, oliko entisellä puolisoilla oikeutta yksinään asettaa kohdetta välitettäväksi sekä huolehtia siitä, että molemmat omistajat allekirjoittavat toimeksiantosopimuksen. Lisäksi välitysliike laiminlöi välityslain 5 §:n ja 10 §:n säännöksiä jatkamalla toimeksiannon hoitamista neljä kuukautta toimeksiantosopimuksen voimassaolon päätyttyä ilman kirjallista sopimusta eikä jatkamisesta ollut tehty merkintää toimeksiantopäiväkirjaan. Aluehallintovirasto antoi välitysliikkeelle varoituksen.

Vastaanotetuista toimeksiannoista välitysliikkeen on pidettävä päiväkirjaa. Toimeksiantopäiväkirjaan on kirjattava toimeksiantajan nimi ja osoite, toimeksiannon järjestysnumero, vastaanottopäivä, voimassaoloaika sekä sisältö. Toimeksiannon

muutoksista sekä peruuntumisesta tai raukeamisesta tulee tehdä merkintä päiväkirjaan. Kun toimeksiannon mukainen sopimus on tehty, tulee toimeksiantopäiväkirjaan viivytyksettä merkitä sopimuksentekopäivä, sopijapuolten nimet, sopimuksen kohde, kauppahinta sekä välityspalkkio. Toimeksiantopäiväkirja, toimeksiantosopimukset ja liitteet, tarjousasiakirjat, esitteet ja muut asiakirjat toimeksiantoon liittyen on säilytettävä viisi vuotta toimeksiannonpäättymisestä. (Jokimäki 2001, 103–104.)

## **5.6 Katselmus**

Välitysliikkeen on aina suoritettava katselmus eli tutustuttava kaupan kohteeseen. Välittäjän on käytävä läpi kiinteistön alue ja alueella olevat rakennukset. Rakennuksien kaikkiin tiloihin on tutustuttava, joihin on esteetön pääsy. Mahdollisuuksien mukaan välittäjän tulee myös selvittää kiinteistön rajojen sijainti. Mikäli jotain rajapyykkiä ei löydy, välitysliikkeen tulee kertoa ostajalle, että tilanne pystytään selvittämään viranomaisten tekemällä rajankäynnillä, mutta siitä aiheutuvien kustannusten jaosta on sovittava erikseen. Välitysliikkeen ei tarvitse suorittaa mitauksia tai purkaa rakenteita eikä välitysliikkeen myöskään tarvitse siirtää huonekaluja, ellei siihen ole erityistä syytä. Oikeuskäytännön mukaan välitysliikkeellä ei ole velvollisuutta tarkistaa esimerkiksi kodinkoneiden toimivuutta. Välitysliike on velvollinen kertomaan tarvittaessa toimeksiantajalle mahdollisuudesta teettää kohteeseen pinta-alamittaus, kosteusmittaus tai kuntotarkastus ennen myynnin aloittamista. (KVKL, 2017a, 21.)

## **5.7 Kiinteistön esittely**

Esittelyllä tarkoitetaan tilaisuutta, jossa asunnosta kiinnostunut henkilö saa lisätietoja kohteesta. Välitysliike on velvollinen huolehtimaan esittelyssä, ettei asunnossa rikota tai sieltä varasteta mitään. Välitysliike on vastuussa toimeksiantajalle, jos välitysliike laiminlyö valvonnan. (KVKL, 2017a, 33.)

Asuntomarkkinointiasetuksen mukaan kiinteistön esittelyssä on oltava mukana seuraavat asiakirjat: kartta ja selvitys myytävän alueen rajoista, maa-alueen vuokrasopimus (jos vuokramaalla), seloste suunnitteilla tai rakenteilla olevan raken-

nuksen kalusteista tai varusteita, pohjapiirros ja energiatodistus. Esittelyssä on oltava saatavilla myös esite, joka sisältää asuntomarkkinointiasetuksessa määritellyt vähimmäistiedot sekä muut olennaiset tiedot. Asunnon ostoa suunnittelevalle esite on tärkeä tietolähde. Ennen markkinoinnin aloittamista esite täytyy hyväksyttäväksi toimeksiantajalla. (KVKL, 2017a, 34.)

## 5.8 Ostotarjous ja esisopimus

Ostotarjouksella ostaja ilmoittaa halukkuutensa kohteen ostamiseen tietyillä ehtoilla. Myyjä voi harkita hyväksyykö hän tarjouksen vai ei. Kiinteistön kaupassa tehty määrämuotoinen ostotarjous ei ole sitova, vaikka ostotarjouksen yhteydessä olisi sovittu käsirahasta tai sopimussakosta. Myöskään hyväksytty ostotarjous ei velvoita kumpaakaan osapuolta kaupan tekemiseen. Ostaja ei voi siis menettää maksettua käsirahaa eikä kumpikaan joudu maksamaan sopimussakkoa kaupan tekemättä jättämisen vuoksi. Jos sopimusta ei ole tehty maakaaren muotomääräysten mukaisesti ja sovittu kaupasta kieltäytytään, on kaupan tekemisestä kieltäytyneen osapuolen korvattava toiselle osapuolelle ilmoittelusta, kiinteistöön tutustumisesta ja muista kaupantekoon liittyvistä tarpeellisista toimista aiheutuneet kohtuulliset kustannukset. Jos käsiraha on maksettu, on myyjän palautettava siitä osa, joka ylittää edellä mainitut kustannukset. (Nevala ym. 2010, 305–306.)

### **KRIL 3845/81/06**

Kuluttajariitalautakunnan tapauksessa tarjouksen tekijät olivat tehneet 24.2.2005 ostotarjouksen tilasta. Myyjä oli hyväksynyt tarjouksen ja tarjouksen tekijät olivat maksaneet tarjouksen vakuudeksi 2 000 € käsirahan. Sovittuna kaupantekopäivänä 7.3.2005, tarjouksen tekijät ilmoittivat peruvansa kaupan. Ilmoituksessa tarjouksen tekijät totesivat, että sopimuksen mukaan aikaisemmin maksettu käsiraha siirtyy myyjälle sopimussakkona. Kuitenkin heinäkuussa 2006 tarjouksen tekijät vaativat maksetun käsirahan palauttamista siltä osin, kun se ylittää myyjälle ja välitysliikkeelle kaupan peruuntumisesta aiheutuneet kustannukset. Tarjouksen tekijät vaativat myyjältä ja välitysliikkeeltä yhteisvastuullisesti 1800 €. Tarjouksen tekemisen yhteydessä oli sovittu käsirahasta mutta missään vaiheessa välitysliike ei kertonut, että jos tarjouksen tekijät vetäytyvät kaupasta he ovat oikeutettuja saamaan maksamastaan käsirahasta takaisin osuuden, joka ylittää myyjälle ja välitysliikkeelle kaupan peruuntumisen vuoksi aiheutuneet kustannukset. Tarjouksen tekijät saivat tietää oikeuksistaan vasta heinäkuussa 2006. Kuluttajariitalautakunta arvioi että, ostotarjousta ei ole teh-

ty maakaaren edellyttämällä määrämuodolla ja että välitysliike on vastuussa siitä, että ostotarjouslomakkeessa oleva käsirahan menettämisehto ei vastannut kiinteistön kaupan lainsäädäntöä. Kyse on välitysliikkeen virheestä. Sen seuraamuksena välitysliike on vahingonkorvausvastuussa 1 400 euron maksamisesta tarjouksen tekijöille. Myyjän tuottamuksen ja huolimattomuuden astetta pidettiin olennaisesti vähäisempänä kuin välittäjän, joten katsottiin myyjän olevan vastuussa käsirahan palauttamisesta vain 400 euroon asti yhteisvastuullisesti välittäjän kanssa, välittäjä oli siis vastuussa koko summasta.

Esisopimuksella taas tarkoitetaan sopimusta tulevasta kaupasta ja se on tehtävä määrämuodossa. Osapuolten välille sitova esisopimus saadaan aikaan ainoastaan kaupanvahvistajan vahvistamana tai Maanmittauslaitoksen kiinteistökaupan verkkopalvelussa tehtynä. Ilman määrämuotoa tehty tarjous ja siihen annettu hyväksyntä eivät sido osapuolia, joten heitä ei voida velvoittaa kaupan tekemiseen, käsirahan menettämiseen tai sopimussakon maksamiseen. (Kasso 2001a, 342; KVKL 2017a, 37–38)

Maakaaren 2 luvun 8§:ä on kuitenkin korvaussäännös tilanteeseen, jossa toinen osapuoli vetäytyy sopimuksesta, jota ei ole tehty määrämuodossa. Tämän mukaan kaupan tekemisestä kieltäytyneen on korvattava vastapuolelle kaupan valmistelusta aiheutunut suoranainen kohtuullinen kulu. Jos ostaja vetäytyy aiheettomasti sopimuksesta, tulee hänen korvata myyjälle kaupan valmistelusta aiheutuneet suoranaiset kulut, esimerkiksi myyjän välitysliikkeelle maksama välityspalkkio. Välitysliikkeellä ei ole oikeutta korvaukseen suoraan sopimuksesta vetäytyneeltä ostajalta. Vastaavasti myyjän vetäytyessä aiheettomasti sopimuksesta on myyjän korvattava ostajalle kohtuulliset kulut, esimerkiksi ostajan maksama kuntotarkastus. Välitysliikkeen tulee kiinteistön kaupassa erityisesti kiinnittää myyjän sekä tarjouksen tekijän huomioita maakaaren määrämuotovaatimukseen ja sen merkitykseen sekä maakaaren mukaisesti seuraamuksiin vetäytyttyäessä ilman määrämuotoa tehdystä hyväksytystä ostotarjouksesta. (KVKL, 2017a, 37–38.)

Esisopimus on tarkoitus laatia siten, että se vastaa sisällöltään mahdollisimman hyvin lopullista kauppakirjaa. Esisopimuksessa tulee määrittää sen voimassaoloaika sekä milloin viimeistään lopullinen kauppakirja on laadittava. Jollei esisopimukseen ole sovittu voimassaoloaikaa, on sopimus voimassa viisi vuotta vah-

vistamisesta. Kuitenkin jos lopullinen kaupan tekeminen on esisopimuksessa sidottu esimerkiksi tietyn viranomaisluvan saamiseen, voi kumpikin osapuoli vaatia kaupan tekemistä heti, kun tarvittava lupa on saatu. Myyjä voi esisopimuksesta huolimatta myydä kiinteistön jollekin toiselle, mutta tällöin myyjä on velvollinen korvaamaan ostajalle kaikki aiheutuneet vahingot tai maksamaan sovitun vakio korvauksen. (Nevala ym. 2010, 306–307.)

## 5.9 Kaupan muoto

Kiinteistönvälityslain 12 §:n mukaan kiinteistönvälittäjän on laadittava kauppakirja sekä huolehdittava sopimuksen toteuttamiseen liittyvistä tehtävistä, ellei toisin ole sovittu. Säännökset ammattitaitoisuudesta edellyttävät, että välitysliike huolehtii kauppakirjan sisällöstä niin, että se sisältää kaikki olennaiset ehdot osapuolten kannalta sekä laaditut ehdot kuvaavat selkeästi asianosaisten oikeusasemaa. Välitysliikkeen tulee myös huolehtia siitä, että osapuolten kannalta sopimusehdot ovat kohtuullisia. (Jokimäki 2001, 78.)

Maakaaren 2 luvun 1 §:ssä mainitun muutosäännöksen mukaan kauppa on tehtävä kirjallisesti ja osapuolten tai heidän asiamiestensä on allekirjoitettava luovutuskirja. Lisäksi julkisen kaupanvahvistajan on vahvistettava kauppa niin, että kaikki allekirjoittajat ovat läsnä samanaikaisesti. Muotovaatimus on ehdoton, sen sivuuttaminen aiheuttaa kaupan pätemättömyyden. Kiinteistön kauppakirjasta tulee ilmetä myös seuraavat minimiehdot:

- 1) Luovutustarkoitus
- 2) Luovutettava kiinteistö
- 3) Myyjä ja ostaja
- 4) Kauppahinta tai muu vastike (Kasso 2001a, 334.)

Maakaaren 2 luvun 11 §:ssä on luettelo myös niin sanotuista pätemättömistä ehdoista. Seuraavat ehdot eivät ole sitovia:

- 1) Lunastus- ja takaisinostoehto eli kaikki sellaiset ehdot, jolla myyjälle tai jollekin muulle pidätetään oikeus lunastaa kiinteistö takaisin

- 2) Ostajan määräämisvaltaa rajoittava ehto eli kiinteistön edelleen myyntiä ei voida kieltää, eikä mahdollisten ostajien piiriä rajoittaa, myös kaikki ostajan oikeuksien perustamista ja luovuttamista rajoittavat ehdot ovat pätemättömiä
- 3) Myyjän kapanvastuuta rajoittava ehto, kaupanvastuulla tarkoitetaan, että myyjällä on oikeus myydä kiinteistö ja että hän on myös vastuussa oman saantonsa pätevyydestä
- 4) Sopimaton tai lainvastainen ehto, esimerkiksi sellaiset ehdot, jotka rajoittavat ostajan henkilökohtaista vapautta. (Nevala ym. 2010, 320–321.)

Laissa todetaan myös ns. mustasta kauppahinnasta, että myyjällä ei ole oikeutta saada perityksi enempää kuin kauppakirjaan on merkitty, vaikka osapuolet olisivat sopineet korkeammasta vastikkeesta. Mustalla kauppahinnalla tarkoitetaan vastiketta, joka on sovittu maksettavaksi kauppahinnan lisäksi. Tällainen sopimus on ehdottomasti lain vastainen ja saattaa myös täyttää rikosoikeudellisen teon tunnusmerkit. (Kasso 2001a, 335.)

Jos omistusoikeuden siirtymisestä on sovittu kaupassa niin että omistusoikeus siirtyy ostajalle vasta myöhemmin tai tehty kauppa purkautuu jossain tapauksessa, on tällainen lykkäävä tai purkava ehto mainittava kauppakirjassa, ollakseen pätevä. Lukuun ottamatta minimiehtoja ja lykkäävää tai purkavaa ehtoa, voidaan muista kaupan ehdoista esim. hallinnan luovutuksesta sopia vapaamuotoisesti. Mutta kuitenkin kaikki olennaiset ehdot olisi syytä merkitä samaan määrämuotoiseen kauppakirjaan. (Kasso 2001a, 336.)

### **5.10 Kiinteistönkauppa ja virhevastuu**

Myyjällä on virhevastuu kiinteistönkaupassa, virheet voidaan jakaa laatuvirheisiin, vallintavirheisiin sekä oikeudellisiin virheisiin. Maakaaren toisen luvun 17 §:n mukaan kiinteistössä on laatu virhe, jos

- 1) kiinteistö ei vastaa ominaisuuksiltaan sovittua,

- 2) myyjä on ennen kaupantekoa antanut ostajalle virheellisiä tai harhaanjohtavia tietoja kiinteistön pinta-alasta, rakennusten kunnosta, rakenteista tai muusta kiinteistön laatua koskevasta ominaisuudesta
- 3) myyjä on jättänyt kertomatta kiinteistön arvoon tai käyttöön vaikuttavasta kohdassa 2 määritellystä ominaisuudesta, josta myyjä on tiennyt tai hänen olisi pitänyt tietää
- 4) myyjä on jättänyt oikaisematta ostajan virheellisen käsityksen kiinteistön ominaisuudesta, joka vaikuttaa kiinteistön soveltumiseen aiottuun käyttöön. (Nevala ym. 2010, 338–339.)

### **KKO 2009:39**

Korkeimman oikeuden tapauksessa oli kysymys siitä, että myydyssä omakotitalossa oli todettu laatuvirhe. Rakennuksen vesi- ja lämmitysjärjestelmä oli alitehoinen, sen vuoksi kaupan kohde ei ollut ominaisuuksiltaan sellainen kuin oli sovittu. Virheiden korjauskustannuksiksi oli arvioitu noin yksi prosentti kiinteistön kauppahinnasta. Kun ostajan oikeutta hinnanalennukseen arvioitiin, otettiin korjauskustannusten lisäksi huomioon se, että virhe haittasi rakennuksen käytettävyyttä asumistarkoitukseen. Virheen perusteella ostajalla oli oikeus hinnanalennukseen, joten myyjä velvoitettiin maksamaan ostajalle 4 000 euroa viivästyskorkeineen hinnanalennuksena sekä 500 euroa viivästyskorkeineen vahingonkorvauksena.

Kiinteistössä saattaa myöhemmin ilmetä salainen virhe eli virhe, jota myyjä eikä ostaja ole voinut havaita ennen kaupantekoa, myyjä vastaa myös tällaisesta salaisesta virheestä. Lisäksi edellytetään, että virheen vuoksi kiinteistö poikkeaa laadultaan merkittävästi siitä, mitä myydyin kaltaiselta kiinteistöltä voidaan kauppahinnan ja muiden olosuhteiden huomioon ottaen perustellusti edellyttää. Arvioitaessa merkittävää poikkeamaa otetaan huomioon normaalitaso eli taso, jota voidaan vaatia vastaavanlaiselta kiinteistöltä. Kiinteistö ei saa merkittävästi poiketa tasoltaan saman seudun vastaavan ikäisistä ja -laatuista kiinteistöistä. Jos kiinteistö poikkeaa normaalitasosta, voidaan katsoa sen olevan virheellinen. Normaalitason arvioinnissa tulee ottaa huomioon rakennusten ikä ja niihin tehdyt peruskorjaukset. Uudemmalta rakennukselta voidaan edellyttää parempaa kuntoa ja nykyaikaisempaa rakennustapaa. Olennaisetkaan poikkeamat normaalitasosta eivät

ole virheitä, jos poikkeamat on otettu huomioon kauppahinnassa tai muissa kaupan ehdoissa. (Nevala ym. 2010, 340–341.)

Maakaaren toisen luvun 18 §:n mukaan kiinteistössä on vallintavirhe, jos

- 1) myyjä on ennen kaupan tekoa antanut ostajalle virheellisiä tai harhaanjohtavia tietoja kiinteistön käyttö tai vallintaa rajoittavista viranomaisen päätöksistä
- 2) antanut virheellisiä tai harhaanjohtavia tietoja naapurikiinteistön käyttöä koskevista viranomaisen luvista tai päätöksistä
- 3) myyjä on ennen kaupan tekoa jättänyt ilmoittamatta ostajalle sellaisesta päätöksestä tai tiedossaan olevasta luvasta, joka tyypillisesti vaikuttaa kiinteistön käyttöön tai arvoon
- 4) myyjä on ennen kaupan tekoa jättänyt oikaisematta ostajan virheellisen käsityksen päätöksestä, joka estää ostajaa käyttämästä tai vallitsemasta kiinteistöä aiotulla tavalla
- 5) kiinteistöllä olevaan rakennukseen tai toimintaan ei ole tarvittavaa lupaa
- 6) määräosaa tai määräalaa ei voida muodostaa kiinteistöksi tai jos määräosa tai määräala on hankittu rakentamista varten, rakennuspaikaksi käytettäväksi kiinteistöksi. (Nevala ym. 2010, 342.)

### **KKO 2015:72**

Korkeimman oikeuden tapauksessa myyjä oli ilmoittanut ostajille kaupan kohteen sijaitsevan alueella, jolle oli hyväksytty kaavarunko, ja että kiinteistö oli siinä asuin käyttöön tarkoitettua aluetta. Myyjä ei ollut kertonut, että kaavarungossa osa kiinteistöstä oli osoitettu uimaranta- ja venevalkama-alueeksi. Korkeimman oikeuden ratkaisussa katsottiin, että kiinteistössä oli maakaaren 2 luvun 18 §:n 1 momentin 4 kohdassa tarkoitettu vallintavirhe. Kiinteistönvälittäjä ja myyjä määrättiin yhteisvastuullisesti korvaamaan 35 000 euroa ostajalle.

### **KKO 2001:74**

Korkeimman oikeuden tapauksessa oli kysymys siitä, että myyjä ei ollut ilmoittanut ostajalle, että kiinteistö kuului kaupanteon aikaisessa yleiskaavaehdotuksessa ja myöhemmin hyväksytyssä ensimmäisen asteen yleiskaavassa rautatiesuunnitelman viheralueeseen. Käräjäoikeus katsoi, että rautatiesuunnitelma oli syy alentaa kiinteistön kauppahintaa noin 30 pro-



senttia. Alennus aiheutui psykologisista ja markkinasyistä, koska yleensä ostajat suhtautuvat tällaisten kiinteistöjen ostamiseen pidättäytyvästi. Käräjäoikeus velvoitti myyjää suorittamaan ostajalle vallintavirheen perusteella hinnanalennusta 42 000 markkaa korkoineen. Myyjä valitti tuomioista, mutta hovioikeus ei muuttanut käräjäoikeuden tuomiota. Päätöksestä valitettiin edelleen korkeimpaan oikeuteen, jossa korkein oikeus katsoi, että kiinteistössä ei ollut maakaaren 2 luvun 18 §:ssä tarkoitettua vallintavirhettä. Myyjä vapautui suorittamasta ostajille vallintavirheeseen perustuvan hinnanalennuksen 42 000 markkaa korkoineen.

Maakaaren toisen luvun 19 §:n mukaan kiinteistössä on oikeudellinen virhe, jos:

- 1) ostaja menettää omistusoikeuden kiinteistöön tai kauppa voidaan julistaa tehottomaksi kolmannen osapuolen vaatimuksesta,
- 2) myyjä on antanut ennen kaupantekoa virheellisiä tai harhaanjohtavia tietoja lainhuudon saajasta, kiinteistöön kohdistuvasta panttioikeudesta, vuokraoikeudesta tai muusta toisen oikeudesta tai kiinteistöllä rakennuksen, laitteen tai muun kiinteistöön kuuluvan esineen omistuksesta
- 3) myyjä on ennen kaupantekoa jättänyt ilmoittamatta kohdassa 2 olevan tiedon
- 4) ostaja ei saa lainhuutoa, myyjän virheellisen tai puutteellisen saantokirjan vuoksi tai myyjän saannossa olevan muun epäselvyyden takia. (Nevala ym. 2010, 343.)

Ostajalla on laaturvirheen, vallintavirheen ja oikeudellisen virheen perusteella oikeus hinnanalennukseen tai oikeus purkaa kauppa, jos virhe on olennainen. Virheen olemassaolo määräytyy kaupantekohetken ajankohdasta. Jos kaupanteon ja kiinteistön luovutuksen välillä on kulunut aikaa, on ostajalla oikeus olettaa, että kaupan kohde on samassa kunnossa kuin ennen. Jos myyjän puolesta toimii kiinteistönvälittäjä, myyjä vastaa myös hänen antamistaan tiedoista sekä tiedonantovelvollisuuden laiminlyönnistä. Välitysliikkeen korvausvastuun osalta noudatetaan välityslainsäädännöksiä. (Nevala ym. 2010, 343.)

### **KKO 2015:58**

Korkeimman oikeuden tapauksessa oli kysymys siitä, että A oli ostanut vuonna 2011 kiinteistön, jolla sijaitsi vuonna 1955 rakennettu asuinrakennus. Kaupan jälkeen rakennuksen alapohjassa ja pesutiloissa oli havaittu

kosteusvaurioita, jotka oli korjattava viivytyksettä. Virheiden korjauskustannukset olivat merkittävät ja olennaisesti suuremmat mitä A oli voinut kauppaa tehtäessä otaksua joutuvansa maksamaan rakennuksen korjauskuiluina. Kun otetaan huomioon myös suuriin korjauskustannuksiin liittyvät epävarmuustekijät, oli kiinteistön virhettä pidettävä olennaisena. A:n vaatimuksesta kauppa purettiin.

Kuluttajariitalautakunnan ratkaisukäytännössä kohtuullinen aika on ollut enimmäkseen noin 5-6 kuukautta. Laatuvirheen ilmoittamiselle on kuitenkin asetettu kiinteä aikaraja. Ostaja menettää oikeuden vedota laatuvirheeseen, jollei hän ilmoita virheestä myyjälle viiden vuoden kuluessa kiinteistön hallinnan luovuttamisesta. Myyjällä ei ole kuitenkaan aikarajoihin perustuvaa suojaa, jos hän on toiminut kunnian vastaisesti, arvottomasti tai törkeän huolimattomasti. Jos kiinteistö on ostettu kiinteistöalan ammattilaiselta, virhevastuulla ei ole aikarajaa. (Nevala ym. 2010, 344–346.)

### **KKO 2016:69**

Korkeimman oikeuden tapauksessa oli kysymys siitä, että myydyssä kiinteistössä oli havaittu laatuvirheitä. Ostajat olivat pian virheiden havaitsemisesta ilmoittaneet myyjille virheistä ja varanneet tilaisuuden esittää myöhemmin tarkempia ja yksilöityjä vaatimuksia virheiden perusteella. Ostajat kuitenkin olivat ilmoittaneet vaatimuksensa myyjille vasta noin vuoden kuluttua virheiden havaitsemisesta. Korkein oikeus katsoi maakareen 2 luvun 25§:n ensimmäisen momentin mukaan, että ostajat olivat menettäneet oikeutensa vedota virheisiin.

## **5.11 Verotus**

Verotus liittyy monella keskeisellä tavalla kiinteistökauppaan, niin omaisuuden hankkimiseen, omistamiseen kuin omaisuuden luovuttamiseen. Kiinteistön luovutuksesta maksetaan varainsiirtoveroa 4 % kauppahinnasta tai muusta vastikkeesta. Ostajan tulee oma-aloitteisesti suorittaa maksu verohallinnolle ennen lainhuudon hakemista. Ensiasunnon ostaja on kuitenkin tietyin edellytyksin vapautettu varainsiirtoveron maksusta. Lainhuutoa tulee hakea kuuden kuukauden kuluessa luovutussopimuksen tekemisestä. Lainhuuto kannattaa hakea ajoissa, sillä myöhästymisen aiheuttaa varainsiirtoveron korotuksen. Lisäksi kiinteistön sijainti kunnalle

tulee maksaa kiinteistövero. Maksuvelvollinen on se, joka omistaa kiinteistön tai jolla on hallintaoikeus kiinteistöön verovuoden alussa. (Kasso 2001b, 115–119.)

Kun kiinteistö myydään, saattaa siitä syntyä voittoa, jolloin myyjä on velvollinen maksamaan luovutusvoittovero. Luovutusvoittovero ei kuitenkaan tarvitse maksaa, jos myyjä on vähintään kahden vuoden ajan käyttänyt asuntoa omana tai perheen vakituksena asuntona. Näin ollen luovutusvoittovero tulee maksaa silloin kun myyjä on lähtenyt myymään asuntoa ennen kahden vuoden määräajan kulumista tai kiinteistöä tai sillä sijaitsevaa rakennusta ei ole käytetty myyjän omaan asumistarkoitukseen. (Kasso 2001b, 120–124.)

## 6 VÄLITYSLIIKETOIMINAN VALVONTA

Aluehallintovirasto valvoo välitystoiminnan lainmukaisuutta, sillä välitystoiminnan harjoittaminen edellyttää rekisteröintiä. Ilman rekisteröintiä harjoittama välitystoiminta on lain vastaista. Valvontaa varten välitysliikkeen on annettava aluehallintovirastolle kaikki tarpeelliset tiedot ja asiakirjat salassapitosäännösten estämättä. Tiedonantovelvollisuus koskee siten myös sellaisia välitysliikkeen asiakkaan liike- tai ammattisalaisuuksia tai henkilöön liittyviä tietoja, joita välitysliike ei muuten saisi kertoa ulkopuolisille. Lisäksi pyynnöstä välitysliikkeen on annettava tiedot asiakasvarojen erilleen pitämisestä ja säilyttämisestä. (Palo & Linnainmaa 2003, 681–682 ;Nevala ym. 2010, 39.)

Aluehallintovirastolla on välitysliikelain mukaan laajat valtuudet puuttua luvattomaan tai vastoin määräyksiä harjoitettuun välitystoimintaan. Aluehallintovirasto voi käyttää pakkokeinoja, jos liike ei noudata välitysliikelakia. Pakkokeinoja ovat kieltäminen, kehoitus, varoitus ja määräaikainen toimintakieltäminen. Välitystoiminta on kiellettävä, jos sitä harjoitetaan lain vastaisesti tai ilman rekisteröintiä. Aluehallintovirasto voi kehottaa välitysliikettä täyttämään velvollisuutensa määräajassa, jos välitysliike on laiminlyönyt velvollisuuksiaan. Laiminlyönti voi koskea esimerkiksi toimeksiantopäiväkirjan pitämistä. Jos taas vastaava hoitaja on laiminlyönyt tehtäviään voi välitysliike saada kirjallisen varoituksen. Jos laiminlyönnit ovat vakavia tai toistuvat kehotuksesta taikka varoituksesta huolimatta, aluehallintovirasto voi kieltää liikkeen toiminnan määräajaksi osittain tai kokonaan. Toimintakieltäminen voi enimmillään kestää kuusi kuukautta. Määräaikainen toiminta kieltäminen voidaan määrätä esimerkiksi välitysliikkeen ja asiakasvarojen sekoittamisesta. Kehotuksen tai kiellon tehostamiseksi voidaan määrätä uhkasakko. (Nevala ym. 2010, 39–40.)

### 6.1 Asiakasvarat

Asiakasvarat kuten käsiraha, varainsiirtovero, kauppahinta, sopimussakot ja varausmaksut tulee pitää erillään välitysliikkeen omista varoista. Asiakasvarojen asianmukainen säilyttäminen edellyttää asiakasvaratiliä, joka on liikkeen nimissä. Asiakasvara tiliä ei voi käyttää muun maksuliikenteen hoitamiseen. Kun käsirahat muuttuvat välityspalkkioksi, tulee ne siirtää välittömästi pois asiakasvaratililtä.

Kun varoja palautetaan, tulee huomioida rahapesulain säädökset. (KVKL, 2017a, 6.)

## **6.2 Rahanpesu ja terrorismin rahoittamisen estäminen**

Välitysliikkeiden on huomioitava toiminnassaan laki rahanpesun ja terrorismin rahoittamisen estämisestä (28.6.2017/444). Rahanpesulla tarkoitetaan toimintaa, jolla yritetään häivyttää tai peittää rikoksella saadun omaisuuden alkuperä. Välitysliikkeet ovat rahapesulain tarkoittamia toimijoita, joten sen vuoksi välitysliikkeet ovat velvollisia selvittämään lain edellyttämiä asioita asiakkailtaan. Hankittavien tietojen laajuus perustuu riskiperusteiseen arviointiin. Esimerkiksi jos asiakas on poliittisesti vaikutusvaltainen henkilö, on toimet suoritettava tehostetusti. Välitysliikkeen lain mukaisten velvoitteiden laiminlyönnistä voi seurata rikosoikeudellinen vastuu. (KVKL, 2017b.)

Välitysliikkeen velvoitteita ovat:

- 1) Kirjallisen riskiarvion tekeminen omasta toiminnasta
- 2) Asiakkaan tunnistaminen ja henkilöllisyyden todentaminen
- 3) Tosiasiallisen edunsaajan tunnistaminen (kun asiakkaana oikeushenkilö)
- 4) Tarpeellisten tietojen hankinta asiakkaan toiminnan laadusta ja laajuudesta
- 5) Tuntemistietojen säilyttäminen
- 6) Selonotto- ja ilmoitusvelvollisuus epäilyttävästä liiketoimesta
- 7) Sisäinen ohjeistus ja koulutus (KVKL, 2017b.)

## 7 JOHTOPÄÄTÖKSET

Asunnon ostaminen on yksi elämän suurimmista päätöksistä, joten sitä ei voi ostaa kuin sikaa säkissä. Ostajan kannalta on tärkeää, että kaupankohteesta on saatavilla oikeat ja riittävät tiedot, jotta hän on tietoinen mihin hän on sitoutumassa. Vaikka pääasiallinen oikeudellinen vastuu asuntokaupassa on myyjällä ja ostajalla, on välittäjä velvollinen hoitamaan oman tehtävänsä huolellisesti. Ammattitaitoinen kiinteistönvälittäjä varmistaa kaupan sujumisen niin, että kaikki osapuolet ovat tyytyväisiä.

### 7.1 Miten lainsäädäntö ja hyvä välitystapa vaikuttavat kiinteistönvälitykseen?

Välitystehtävää hoitaessa kiinteistönvälittäjän on toimittava välityslain mukaisesta ja noudatettava hyvää välitystapaa sekä suorittaa välitystehtävä ammattitaitoisesti ja huolellisesti ottaen huomioon toimeksiantajan ja myös tämän vastapuolen edut. Aluehallintovirasto valvoo välitysliikkeen toimintaa sekä välitysliikelaki vaatii, että jokaisessa välitysliikkeessä on oltava vastaava hoitaja. Vastaava hoitaja on velvollinen huolehtimaan, että toimintaa harjoitetaan lainmukaisesti ja hyvää välitystapaa noudattaen. Lisäksi välitystehtäviä suorittavista henkilöistä vähintään puolella on oltava ammattipätevyys eli LKV-tutkinto.

Kun välitysliike saa kohteen myyntiin tulee myyjän kanssa tehdä kirjallinen toimeksiantosopimus, välitysliike on vastuussa toimeksiantosopimuksen lain mukaisuudesta. Toimeksiantosopimuksen tulee olla voimassa, jotta välitysliike voi hoitaa työnsä. Toimeksiantosopimus on myyjän ja välittäjän välinen sopimus, johon kiinteistönvälittäjän vastuu perustuu. Välittäjän tulee aloittaa välitystehtävä viivytyksettä heti toimeksiannon tekemisen jälkeen.

Kun kiinteistölle saadaan ostaja kiinteistönvälityslain mukaan, välittäjän on laadittava kauppakirja sekä huolehdittava sopimuksen toteuttamiseen liittyvistä tehtävistä. Kiinteistön kaupassa tulee noudattaa maakaaren muotovaatimuksia, jotta kaupasta saadaan pätevä. Kauppakirja on tehtävä aina kirjallisesti ja allekirjoitettava kaupanvahvistajan läsnä ollessa. Kauppakirjassa on oltava ainakin tiedot luo-

vutustarkoituksesta, luovutettavasta kiinteistöstä ja kaupan osapuolista eli myyjästä ja ostajasta. Lisäksi kauppahinnan ja muun vastikkeen on käytävä ilmi kauppakirjasta.

## **7.2 Millaisia velvollisuuksia kiinteistönvälittäjällä on kaupan osapuolia kohtaan?**

Välittäjän velvollisuuksiin kuuluu hankkia kaikki kiinteistönvälityslaisissa määrätyt asiakirjat ja selvitykset. Jos välittäjällä on syytä epäillä tiedon paikkansapitävyyttä tai ajantasaisuutta, on hänen velvollisuutensa tarkistaa tietojen oikeellisuus. Asiakirjojen ja selvitysten hankkimisen lisäksi välittäjän tehtäviin kuuluu asunnon katselmuksen suorittaminen sekä toimeksiantajan haastattelemine tietoien selvittämiseksi. Selostusliitteeseen kirjataan kaikki myyjän antamat tiedot kohteesta, myyjän kannattaa myös huolehtia että kaikki asunnon viat tulee merkittyä, sillä myöhemmin sellaisiin virheisiin ei voida vedota jotka ovat olleen ostajan tiedossa. Kiinteistönvälittäjän yksi tärkeimmistä velvollisuuksista on siis selonottovelvollisuus.

Kiinteistönvälittäjä on velvollinen antamaan toimeksiantajalle sekä ostajalle kaikki sellaiset tiedot, joiden välitysluokassa vaikuttavan kaupasta päättämiseen. Toimeksiantajalle on lisäksi annettava sellaiset tiedot, jotka voivat vaikuttaa toimeksiantosopimuksen solmimiseen, tiedot on annettava jo ennen toimeksiantosopimuksen tekoa. Tällaisia tietoja ovat toteutuneisiin kauppoihin perustuva hinta-arvio sekä arvio kohteen myyntiajasta. Toinen kiinteistönvälittäjän tärkeitä velvollisuuksia on siis tiedoksiantovelvollisuus myyjää sekä ostajaa kohtaan.

Kiinteistönvälittäjä on alan ammattilainen, joten häneltä voidaan olettaa parempaa tietämystä ja asiantuntemusta kuin kuluttajilta. Kiinteistönvälittäjän käyttö kiinteistön kaupassa lisää luottamusta myyjän ja ostajan välillä. Tällöin mahdolliset riskitilanteet voidaan minimoida tai ne voidaan jopa välttämään kokonaan. Kiinteistönvälittäjä yksi tärkeimmistä velvollisuuksista on avustaa molempia osapuolia, jotta päästään mahdollisimman hyvään lopputulokseen. Kiinteistönvälittäjän käyttö ei kuitenkaan aina ole tae onnistuneelle ja hyvälle kaupalle. Hyvien kiinteistönvälittäjien seasta löytyy myös huonoja välittäjiä, sillä pelkkä lakien tietä-

mys ja ymmärrys eivät tee ammattitaitoiseksi välittäjäksi. Välittäjän pitää myös olla motivoitunut, rehellinen sekä myyntitaitoinen asiakaspalvelija.

### **7.3 Kiinteistönvälittäjän vastuu kiinteistönkaupassa ja välittäjän vahingonkorvausvelvollisuus**

Välittäjän vastuu perustuu tuottamukseen ja tahallisuuteen, vastuu ei ole kuitenkaan samanlainen kuin kiinteistön myyjällä, joka voi tuottamuksestaan riippumatta joutua vastaamaan kiinteistökaupan virheestä. Lisäksi lain mukaan myyjä on vastuussa kiinteistönvälittäjän antamista tiedoista, mutta välitysliike voi joutua vastuuseen, mikäli välitystoiminnassa on virhe ja se on aiheuttanut vahinkoa. Välityslain mukaan kiinteistönvälittäjä on vastuussa toimeksiantajalle sekä toimeksiantajan vastapuolelle virheellisestä menettelystään. Välittäjän korvausvastuu perustuu siihen, onko hän menetellyt välitystehtävässä vastoin ammattitaitoisuutta ja huolellisuutta. Lisäksi vahingonkorvausoikeudelliset edellytykset on täytyttävä, kuten syy-yhteys ja vahingon ennakoitavuus, jotta välittäjälle syntyy vahingonkorvausvelvollisuus. Mikäli virhettä toiminnassa ei voida osoittaa, silloin ei korvausvastuuta synny.

Käytännössä kiinteistönvälittäjän virhe toiminnassa voi olla tiedonanto- tai se-  
lonottovelvollisuuden laiminlyönti. Välittäjä ei vastaa sellaisesta virheestä, joka on todettavissa vain rakenteita purkamalla, tällaiset salaiset virheet ovat myyjän vastuulla, vaikka hän ei olisi siitä tietoinen. Toimeksiantajalla on välittäjän virheen johdosta oikeus hinnanalennukseen tai vahingonkorvaukseen. Toimeksiantajan vastapuoli eli yleisesti ostaja voi vaatia korvausta vahingosta, jonka välittäjän suorituksessa oleva virhe on hänelle aiheuttanut. Toimeksiantajalla on myös virheen johdosta oikeus purkaa toimeksiantosopimus ennen kuin kohteesta tehty tarjous on hyväksytty. Kuitenkaan sopimusta ei voi purkaa, jos virhe on toimeksiantajan kannalta ollut vähäinen.

Kiinteistön kaupassa virheet voidaan jakaa laatuvirheisiin, vallintavirheisiin sekä oikeudellisiin virheisiin. Kiinteistön laatuvirheellä tarkoitetaan, ettei kiinteistö vastaa sovittua ominaisuuksiltaan. Jos ostaja ei voi viranomaisen päätöksen vuoksi määrätä kiinteistön käytöstä tai sen luovuttamisesta tai muusta vallinnasta taval-



la, jota hän on voinut perustellusti olettaa, on tällöin kyse vallintavirheestä. Kiinteistössä on oikeudellinen virhe, jos ostaja voi menettää kiinteistön tai jotakin siihen kuuluvaa kolmannelle osapuolelle taikka jos siihen kohdistuu panttioikeus tai muu toisen oikeus, jota ostaja ei kauppaa tehdessään tiennyt.

Kun kiinteistössä on virhe silloin, ostaja on velvollinen ilmoittamaan virheestä myyjälle ja siihen perustuvista vaatimuksistaan kohtuullisessa ajassa siitä, kun hän on havainnut virheen tai kun hänen olisi pitänyt virhe havaita. Virheen perusteella ostaja voi vaatia kauppahinnan alennusta, vahingonkorvausta sekä olennaisten virheiden johdosta kaupan purkua. Esimerkiksi korkeimman oikeuden tapauksessa KKO:2016:69 ostajat olivat esittäneet vaatimuksensa virheestä liian myöhään, joten he olivat menettäneet oikeutensa vedota virheisiin.

Vaikka kiinteistönvälittäjällä on paljon velvollisuuksia niin myyjää kuin ostajakin kohtaan, on välittäjällä myös oikeuksia. Toimeksiantaja on velvollinen maksamaan kiinteistönvälittäjälle välityspalkkion kun kauppa on syntynyt. Välityspalkkion on kuitenkin oltava kohtuullinen ottaen huomioon välitystehtävän laatu ja suoritettu työmäärä.

#### **7.4 Pohdinta**

Lopuksi voidaan todeta, että välittäjällä on paljon työtehtäviä mutta vastuu on kuitenkin melko pieni verrattuna työmäärään. Välittäjän virheistä yleensä välitysliike joutuu vastuuseen eikä itse välitystehtävää hoitanut henkilö. Lisäksi myyjän vastuu on suuri, jolloin myös myyjä vastaa välittäjän virheistä, mikä taas puolestaan kaventaa entisestään välittäjän vastuuta. Oikeustapauksien ratkaisusta ilmenee se, että kiinteistönvälittäjän vastuu perustuu yleensä selonotto- tai tiedonantovelvollisuuden rikkomiseen, kun taas myyjä vastuu perustuu yleensä kiinteistössä olevaan virheeseen. Kiinteistönvälittäjän mukana olo ei siis poista myyjän vastuuta. Kiinteistönvälittäjä on vain vastuussa, jos hän on toiminut toimeksiantosopimuksen vastaisesti tai ei ole noudattanut hyvää välitystapaa taikka hän on muutoin toiminut lainvastaisesti.

Niin kuin oikeustapauksistakin kävi ilmi, kiinteistönvälitys toiminnassa eniten riikotaa selonotto- ja tiedonantovelvollisuutta, mutta kuitenkin näiden velvollisuuksien täytyminen ei vaatisi välittäjältä paljon, sillä huolellisella tutustumisella kohteeseen sekä asiakirjoihin selonottovelvollisuus jo täytyisi. Tiedonantovelvollisuus taas täytyisi, kun välittäjä antaisi kaikki tiedossaan olevat asiat toimeksiantajalle toimeksiantosopimusta tehtäessä sekä kaikki tiedossaan olevat asiat kiinteistöstä ostajalle. Kiinteistönvälittäjä ei voi jättää ikäviäkään asioita kertomatta kaupan osapuolille, sillä kertomatta jättäminen johtaa virheelliseen toimintaan. Kiinteistönvälittäjän huolellisella toiminnalla vältyttäisiin monelta riitatilanteelta.

### **7.5 Tutkimuksen luotettavuus ja jatkotutkimusehdotukset**

Opinnäytetyö perustuu pelkästään kirjallisuuteen ja lainsäädäntöön, mutta oikeustapaukset sekä kuluttajariitalautakunnan ratkaisut selventävät hyvin teoriaa sekä lainsäädäntöä. Tutkimuksen reliabiliteetti on hyvä, sillä tutkimustulokset ovat toistettavissa. Tutkimuksen lähteitä voidaan pitää luotettavina, sillä teoria pohjautuu tähänhetkiseen lainsäädäntöön sekä oikeustapaukset ja kuluttajariitalautakunnan ratkaisut ovat mahdollisimman tuoreita. Tutkimuksen validiteetti näkyy tutkimuksessa teorian luotettavuutena ja paikkansapitävyytenä.

Tutkimuksen aikana mieleen heräsi muutamia jatkotutkimusmahdollisuuksia opinnäytetyölleni. Kiinteistönvälittäjän ja myyjän vastuuta ja velvollisuuksia voisi vertailla keskenään sekä heidän korvausvelvollisuuksien eroavaisuuksia. Lisäksi mielenkiintoinen tutkimus aihe olisi miten lakimuutos ammattipätevyydestä on vaikuttanut riitatilanteisiin, ovatko riitatilanteet vähentyneet vai lisääntyneet muutoksen jälkeen.

### **7.6 Opinnäytetyöprosessin arvioiminen**

Opinnäytetyön tekeminen oli prosessina opettavainen ja myös osittain haasteellinen. Kuitenkin mielenkiintoisen aiheen vuoksi sen tekeminen oli mielekästä. Opinnäytetyöni aihe muodostui loppuvuonna 2017, koska suoritin ammattiharjoitteluni kiinteistönvälitysliikkeessä ja kiinnostuin alasta vielä enemmän, joten päätin tehdä opinnäytetyöni kiinteistönvälitykseen liittyen.

Koen opinnäytetyön tekemisen sujuneen hyvin, sillä kiinteistönvälityksestä löytyy paljon kirjallisuutta, joten teoriaosuuden tekeminen onnistui helposti. Mielestäni teoriaosuudesta tuli hyvä kokonaisuus kiinteistönvälittäjän vastuusta ja velvollisuudesta kiinteistökaupan näkökulmasta. Mielestäni opinnäytetyöstäni onnistuin saamaan loogisen kokonaisuuden. Haasteellista oli tutkimustulosten analysointi sekä oikeustapauksien löytäminen, sillä monet oikeustapaukset liittyivät asunto-osakeyhtiöihin eikä kiinteistöihin. Työn toteutus sujui vähäisistä oikeustapauksista huolimatta hyvin. Uskon, että opinnäytetyöstäni on apua minulle tulevaisuudessa, sillä olen harkinnut kiinteistönvälittäjän uraa opintojeni jälkeen.

## LÄHTEET

15.12.2000/ 1075 Laki kiinteistönvälitysliikkeistä ja vuokrahuoneiston välitysliikkeistä. Viitattu 26.2.2018. <https://www.finlex.fi/fi/laki/ajantasa/2000/20001075>.

ESAVI/3763/05.11.05/2016. Aluehallintoviraston ratkaisu.

[http://www.avi.fi/documents/10191/5668540/ESAVI\\_2016\\_06\\_07\\_3763/ff3bdfe9-4df3-49e9-95a5-97d7949f314c](http://www.avi.fi/documents/10191/5668540/ESAVI_2016_06_07_3763/ff3bdfe9-4df3-49e9-95a5-97d7949f314c)

HE 196/2012. Viitattu 9.5.2018.

<https://www.finlex.fi/fi/esitykset/he/2012/20120196>.

Jokimäki, A. 2001. Kiinteistönvälittäjän oikeudellinen vastuu ja velvollisuudet. Helsinki. Lakimiesliiton kustannus.

Kasso, M. 2001a. Asunto- ja kiinteistökauppa. Jyväskylä. Gummerus kirjapaino Oy.

Kasso, M. 2001b. Asuntokaupanopas. Vammala. Vammalan Kirjapaino Oy.

Keskuskauppakamari. Viitattu 26.2.2018. <https://kauppakamari.fi/koulutus-tutkinnot-kokeet/lkv-ja-lvv-koe/>

KKO 2001:74. Korkeimman oikeuden ratkaisu. Viitattu 23.4.2018.

<https://www.finlex.fi/fi/oikeus/kko/kko/2001/20010074?search%5Btype%5D=pika&search%5Bpika%5D=vallintavirhe>

KKO 2009:39. Korkeimman oikeuden ratkaisu. Viitattu 23.4.2018.

<https://www.finlex.fi/fi/oikeus/kko/kko/2009/20090039?search%5Btype%5D=pika&search%5Bpika%5D=laatuvirhe>

KKO 2015:58. Korkeimman oikeuden ratkaisu. Viitattu 25.4.2018.

<https://www.finlex.fi/fi/oikeus/kko/kko/2015/20150058?search%5Btype%5D=pika&search%5Bpika%5D=kiinteist%3%B6n%20kauppa>

KKO 2015:72. Korkeimman oikeuden ratkaisu. Viitattu 20.4.2018.

<https://www.finlex.fi/fi/oikeus/kko/kko/2015/20150072>

- KKO 2016:69. Korkeimman oikeuden ratkaisu. Viitattu 21.4.2018.  
<http://korkeinoikeus.fi/fi/index/ennakkopaatokset/precedent/1477036017838.html>
- KRIL 2134/81/07. Kuluttajariitalautakunnan ratkaisu. Viitattu 21.4.2018  
<http://www.kuluttajariita.fi/fi/index/kuluttajariitalautakuntaratkaisut/kuluttajariitalautakuntaratkaisu/1378909489113.html>
- KRIL 3845/81/06. Kuluttajariitalautakunnan ratkaisu. Viitattu 21.4.2018  
<http://www.kuluttajariita.fi/fi/index/kuluttajariitalautakuntaratkaisut/kuluttajariitalautakuntaratkaisu/1378909483141.html>
- KVKL 2017a. Ohje hyvästä välitystavasta. Viitattu 21.2.2018.  
[http://www.kvkl.fi/templates/hvtohje\\_11102017\\_julkaistu.pdf](http://www.kvkl.fi/templates/hvtohje_11102017_julkaistu.pdf)
- KVKL 2017b. Miten kiinteistönvälittäjä voi torjua rahanpesua?. Viitattu 9.5.2018.  
<http://www.kvkl.fi/rahanpesun-estaminen.html>
- LSSAVI/02089/05.11.07/2010. Aluehallintoviraston ratkaisu. Viitattu 20.4.2018.  
[http://www.avi.fi/documents/10191/5668551/LSSAVI\\_2012\\_01\\_09\\_2089/68f93255-6aae-4eac-a99f-3cbdcf233758](http://www.avi.fi/documents/10191/5668551/LSSAVI_2012_01_09_2089/68f93255-6aae-4eac-a99f-3cbdcf233758)
- Nevala, T., Palo, M., Sirén, M. & Haulos S. 2010. Kiinteistönvälittäjän käsikirja. Helsinki. Yliopistopaino
- Niemi, M. 1997. Maakaaren järjestelmä 1. Jyväskylä. Gummerus kirjapaino Oy.
- Palo, M. & L, Linnanmaa. 2003. Asuntokaupan virheet ja vastuut oikeuskäytännössä. Jyväskylä. Gummerus Kirjapaino Oy.
- PSAVI/2431/05.11.05/2014. Aluehallintoviraston ratkaisu. viitattu 23.4.2018.  
[http://www.avi.fi/documents/10191/5668560/PSAVI\\_2015\\_02\\_18\\_2431/1c5537ba-6386-4360-b9e5-64dc353088a4](http://www.avi.fi/documents/10191/5668560/PSAVI_2015_02_18_2431/1c5537ba-6386-4360-b9e5-64dc353088a4)
- Vaasan HO 18.11.2014 797. Hovioikeuden ratkaisu. Viitattu 1.5.2018.  
<https://www.edilex.fi/ho/vaaho20140797/juhani?allWords=kiinteist%C3%B6nv%>

C3%A4litt%C3%A4j%C3%A4n+vastuu+kiinteist%C3%B6&offset=1&perpage=20&sort=relevance&searchSrc=1&advancedSearchKey=644008