

Miten viranomaiset tulkitsevat hyvää välitystapaa

Mihin on piirretty hyvän välitystavan raja?

Simo Sairanen

Opinnäytetyö

Lokakuu 2020

Yhteiskuntatieteiden, liiketalouden ja hallinnon ala

Tradenomi (AMK), liiketalouden tutkinto-ohjelma

Tekijä(t) Sairanen, Simo	Julkaisun laji Opinnäytetyö, AMK	Päivämäärä Lokakuu 2020
	Sivumäärä 34	Julkaisun kieli Suomi
		Verkojulkaisulupa myönnetty: x
Työn nimi Miten viranomaiset tulkitsevat hyvää välitystapaa? Mihin on piirretty hyvän välitystavan raja?		
Tutkinto-ohjelma Liiketalouden tutkinto-ohjelma		
Työn ohjaaja(t) Hannu Juntunen		
Toimeksiantaja(t) -		
<p>Tiivistelmä</p> <p>Hyvä välitystapa on kiinteistönvälitysalaa ohjaava normi. Välitysliikelaki (Laki kiinteistöjen ja vuokrahuoneistojen välityksestä 1074/2000) ja välityslaki (Laki kiinteistönvälitysliikkeistä ja vuokrahuoneiston välitysliikkeistä 1075/2000) sisältävät käskyn noudattaa hyvää välitystapaa. Kuitenkaan kumpikaan näistä laeista ei anna normille tarkempaa määritelmää. Kiinteistönvälitysalan keskusliitto (KVKL) on laatinut ohjeen hyvästä välitystavasta, jota myös päivitetään säännöllisesti.</p> <p>Tutkimuksen tavoitteena oli selvittää viranomaisten tulkintaa hyvästä välitystavasta perehtymällä viranomaisratkaisuihin, joissa käsiteltiin hyvän välitystavan rikkeitä. Tutkittavat viranomaiset olivat aluehallintovirasto, kuluttajariitalautakunta sekä tuomioistuimet. Näin ollen tutkimusmenetelmänä käytettiin lainopillista kirjoituspöytä tutkimusta ja aineiston analyysimenetelmänä käytettiin tekstianalyysiä. Tarkoituksena oli tutkia, millaisia hyvän välitystavan rikkomuksia tapahtuu ja miten hyvän välitystavan rikkominen ilmenee viranomaisratkaisuissa.</p> <p>Viranomaisista erityisesti aluehallintovirasto käsittelee säännöllisesti epäiltyjä hyvän välitystavan rikkeitä, sillä se on kiinteistönvälitysalaa ja hyvää välitystapaa valvova viranomainen. Muiden viranomaisten käsittelyssä hyvän välitystavan rikkominen on yleensä vain osa käsiteltäviä ja samalla käsitellään myös muita rikkeitä.</p> <p>Tutkimuksessa selvisi, että hyvän välitystavan avainsana vaikuttaa olevan huolellisuus. Monet viranomaisratkaisut korostivat kiinteistönvälittäjän huolellisuutta ja sen myönteisiä ja kielteisiä vaikutuksia. Välittäjän on siis tunnettava alan ympärillä oleva lainsäädäntö läpikotaisin ja kuluttajan on voitava luottaa välittäjän ammattitaitoon. Toimimalla huolimattomasti rikkoo hyvää välitystapaa.</p>		
Avainsanat (asiasanat) Hyvä välitystapa, kiinteistönvälitys, välityslaki, välitysliikelaki		
Muut tiedot -		

Author(s) Sairanen, Simo	Type of publication Bachelor's thesis	Date October 2020
		Language of publication: Finnish
	Number of pages 34	Permission for web publication: x
Title of publication How the authorities interpret good real estate brokerage Where is the boundary of good real estate brokerage?		
Degree programme Business Administration		
Supervisor(s) Juntunen, Hannu		
Assigned by -		
<p>Abstract</p> <p>Good real estate brokerage practice is the norm that guides the real estate industry. The Law on Real Estate and Renting Apartments 1074/2000 and the Law on Real Estate agencies and tenants' brokerage firms 1075/2000 contain an order to follow good real estate brokerage practice. However, neither of these laws provide a more precise definition of a norm. Central Federation of Finnish Real Estate Agencies has developed a guide to good brokerage practice, which is also updated regularly.</p> <p>The aim of the research was to find out the authorities' interpretation of good real estate brokerage practice by familiarizing with public authorities' solutions that deal with violations of it. The authorities under investigation were the Regional State Administrative Agencies, the Consumer Disputes Board, and the courts. Therefore, juridical desk research was used as the research method and text analysis was used as the method of analysis. The purpose was to investigate what kind of violations of good real estate brokerage practice take place and how the violation manifests itself in official decisions.</p> <p>Of the authorities, the Regional State Administrative Agency regularly deals with suspected violations of good real estate brokerage practice, as it is the authority supervising the real estate sector and good real estate brokerage practice. In the case of other authorities, a violation of good real estate brokerage practice is usually only part of the investigation and other offenses are dealt with at the same time.</p> <p>Many official solutions emphasized the real estate agent's diligence and its positive or negative effects. The real estate agent must therefore have a thorough knowledge of the legislation surrounding the sector and the consumer must be able to rely on the agent's professionalism. By acting carelessly, a real estate agent thus violates good real estate brokerage.</p>		
Keywords/tags (<u>subjects</u>) Good real estate brokerage practice, Real estate brokerage, The Law on Real Estate and Renting Apartments, the Law on Real Estate agencies and tenants' brokerage firms		
Miscellaneous -		

Sisältö

1	Johdanto.....	2
2	Tutkimusasetelma	4
2.1	Tutkimusongelma ja tutkimuskysymykset	4
2.2	Tutkimusmenetelmä	5
2.2.1	Aineisto	6
2.2.2	Luotettavuus	7
2.2.3	Aiemmat tutkimukset	8
3	Kiinteistönvälitysala ja hyvä välitystapa.....	10
3.1	Kiinteistönvälitystoiminta.....	10
3.2	Hyvä välitystapa.....	11
3.3	Kiinteistönvälitystoiminnan lainsäädäntö	12
3.4	Markkinointi ja kohteen esittely	15
3.5	Kaupan päättäminen	16
3.6	Asunto-osakekauppa	17
3.7	Kiinteistön kauppa	19
3.8	Viranomaiset	21
4	Hyvä välitystapa viranomaisten ja tuomioistuinten näkökulmasta.....	23
4.1	Aluehallintoviraston päätös LSSAVI/5025/2019	23
4.2	Aluehallintoviraston päätös ESAVI/31779/2019	25
4.3	Kuluttajariitalautakunnan päätös 2637/81/08.....	26
4.4	Kuluttajariitalautakunnan ratkaisu 20.10.2016.....	26
4.5	Korkeimman oikeuden ennakkopäätös KKO:2020:26.....	27
5	Johtopäätökset.....	29
6	Pohdinta ja yhteenveto	31
	Lähteet.....	33

1 Johdanto

Kiinteistönvälitysalaa koskee monenlainen lainsäädäntö. Yksi välityslaista ja välitysliikelaista löytyvä määräys on noudattaa hyvää välitystapaa. Rikkoessaan hyvää välitystapaa rikkoo siten myös välityslakia ja välitysliikelakia. Laki ei itse anna hyvälle välitystavalle tarkempaa määritelmää. Määritelmää yrittää avata ja Suomessa kiinteistönvälitysalalle antaa toimintaohjeita Ohje hyvästä välitystavasta, joka on Kiinteistönvälitysalan Keskusliiton (KVKL) ammattilaisten laatima. Hyvä välitystapa on vuodesta 2016 alkaen päivittynyt vuosittain, ja tällä hetkellä tuorein on julkaistu lokakuussa 2019.

KVKL julkaisee päivittyneen ohjeen myötä myös listan uudistuksista. Koska työn kirjoitushetkellä tuorein ohje hyvästä välitystavasta on lokakuulta 2019, siitä eteenpäin tulleet tuomioistuinten ja kuluttajariitalautakunnan päätökset voivat antaa suuntaa sille, mitä ohjeen kohtia seuraavan kerran päivitetään tai lisätään uusina.

Kiinnostus aiheeseen tuli alalla tekemäni työharjoittelun myötä. Ensimmäiseksi tehtäväkseni sain uusimman ohjeen hyvästä välitystavasta luettavakseni heti työsovimuksen allekirjoittamisen jälkeen. Olin siis lukenut sen läpi jo ennen varsinaisen työn alkamista, joten ymmärsin välittömästi sen tärkeyden. Tästä syystä haluan perehtyä tarkemmin sen olemassaoloon ja vaikutuksiin. Opin harjoittelun aikana paljon alasta ja halusin myös hyödyntää sitä. Aihetta hahmoteltiin aluksi yhdessä työnantajan kanssa, mutta sittemmin suunta ja raja-alue on muuttunut paljon.

Opinnäytetyö on laadullinen tutkimus ja tutkimusmenetelmänä on lainopillinen kirjoituspöytä tutkimus. Työssä tutkitaan muutamia tuoreimpia tuomioistuinten päätöksiä, jotka ovat käsitelleet hyvän välitystavan noudattamista. Lisäksi pyritään selvittämään, johtuiko mahdollinen hyvän välitystavan rikkominen huolimattomuudesta, piittaamattomuudesta vai oliko tilanteessa tulkintaeroja. Mielenkiintoisin tilanne tutkimuksen kannalta olisi, mikäli kyseessä ovat tulkintaerot. Työssä tutkitaan myös viranomaisten ohjeita ja kehotuksia hyvään välitystapaan liittyen. Työssä käsitellään

sekä asunto-osakekauppaa että kiinteistökauppaa, sillä hyvän välitystavan ohjeet ohjaavat molempia, vaikka joitain erojakin on. Vuokravälitykseen en tässä työssä ota kantaa, sillä sitä ohjaa oma ohjeensa hyvästä vuokravälitystavasta.

Teoriaosuudessa määritellään selkeästi kiinteistönvälitystoiminta ja käsitellään pääkohdat hyvän välitystavan ohjeesta sekä verrataan näitä toisiinsa, jotta nähdään millä tavoin Ohje hyvästä välitystavasta täydentää esimerkiksi lainsäädäntöä. Teoriaosuudessa myös määritellään käytettävä käsitteistö. Kiinteistönvälitystoimintaa ohjaava lainsäädäntö käsitellään yksityiskohtaisesti. Myös toimintaa ohjaavat ja valvovat viranomaistahot esitellään. Lisäksi asunto-osakekauppa ja kiinteistökauppa käsitellään erikseen, sillä niitä ohjaavassa lainsäädännössä on pieniä eroja, jotka on otettu myös huomioon Ohjeessa hyvästä välitystavasta. Asunto-osakekauppaa ohjaa asuntokauppalaki, kiinteistökauppaa maakaari.

Muiden ohjeiden, lakien ja säädösten ollessa selkeästi määriteltyjä, tarvitsee hyvä välitystapa erityisempää tarkastelua. Toisinaan riitatilanteissa joudutaan viranomaisten tai tuomioistuinten avulla pohtimaan kysymystä siitä, rikottiinko kyseisessä tapauksessa hyvää välitystapaa. Tästä huomaa sen, että vaikka hyvästä välitystavasta on KVKL:n laatima ajankohtainen ohje, ei se kuitenkaan ole täysin aukoton ja jättää tulkinvaraa.

Tutkimuksessa avautuu myös lisää, kuinka hyvä välitystapa ohjaa kiinteistönvälittäjän työtä sekä kuinka se suojaa kuluttaja-asemassa olevia, vaikka tämä ei olekaan tutkimuksen pääpaino.

2 Tutkimusasetelma

2.1 Tutkimusongelma ja tutkimuskysymykset

Tutkimuksen tarkoituksena on tarkastella kiinteistönvälitysalan lainsäädäntöä ja erityisesti hyvän välitystavan ohjetta sekä viranomaisratkaisujen kautta tutkia hyvän välitystavan tulkintaa ja vaikutuksia kiinteistönvälitysalalla. Lainsäädäntöä tarkastellaan, sillä se pitkälti muovaa hyvän välitystavan tulkintaa. Tutkimusongelmana on selvittää, kuinka ohje hyvästä välitystavasta vastaa todellisia päätöksiä kiinteistönvälittäjän työssä. Tutkimuskysymykset ovat:

- Millaisia hyvän välitystavan rikkomuksia tapahtuu?
- Miten hyvän välitystavan rikkominen ilmenee viranomaisratkaisuissa?

Lisäksi teoriaosuuden yhteydessä tarkastellaan hieman, millaisia kohtia hyvästä välitystavasta on viimeisimpänä päivitetty, jotta nähdään millaiset seikat vaikuttavat sen päivittämiseen. Ohjeen olemassaolon syyt ovat pinnallisesti hyvin tiedossa, sillä jo ohjeen johdannossa mainitaan sen tarkoitus. Kuitenkin on syytä tarkemmin tutkia, miksei lainsäädäntö yksiselitteisesti laadi määritelmää, vaan alan on itse laadittava sen yli 50-sivuinen määritelmä. Ohjeen päivityksen syyt ja määritelmän epäselvyys selviää tutkimalla tuoreita oikeustapauksia ja riitatilanteita sekä niihin liittyviä tulkin-toja.

Itse tutkimussuunnitelma saattaa muovautua työn edetessä, sillä ilmiöstä oppii enemmän ja aihe saattaa tarkentua tai jokin kohta saattaakin tarvita lisää materiaalia. Myöskään työn alussa ei välttämättä ole selvillä, mitkä asiat ovat keskeisempiä tutkimuksen kannalta ja mitkä taas eivät. Kiinteistönvälitystoimintaan liittyy eri tavoin ainakin yli kymmenen eri lakia ja asetusta. Näistä käydään läpi vain tutkimuksen kannalta oleelliset.

Työn rajaus kattaa kiinteistönvälitystoiminnan, mutta rajaa pois vuokravälitystoiminnan, vaikka se liittyykin läheisesti kiinteistönvälitykseen, sillä Ohje hyvästä välitystavasta ei käsittele vuokravälitystoimintaa, vaan vuokravälitystoiminnalla on oma ohjeensa hyvästä vuokravälitystavasta. Toisaalta monet kiinteistönvälitysliikkeet kuitenkin tekevät myös vuokravälitystä, mutta tässä työssä sitä ei käsitellä. Työtä voisi rajata myös koskemaan pelkkää kiinteistön kauppaa tai käytetyn asunnon kauppaa,

mutta se ei ole mielestäni tarkoituksenmukaista ja rajoittaa tutkimuksen tekemistä liikaa, sillä itse tarkasteltava ohje hyvästä välitystavasta käsittelee näitä molempia ja siten molemmat liittyvät hyvään välitystapaan.

Tässä tutkimuksessa tutkimusongelmaa lähestytään lainopillisesta näkökulmasta. Aineistoa kerätään eri oikeuslähteistä eli säädöksistä, tuomioistuinratkaisuksista sekä myös viranomaisten ohjeista. Näiden lisäksi aineistoa saadaan alan kirjallisuudesta, joka on luonnollisesti käyttänyt oikeuslähteitä jo todella pitkältä aikaväliltä. Kirjallisuudesta koottu aineisto koostuu ajankohtaisimmista alan lähteistä, jotka käsittelevät lainsäädäntöä ja erityisesti hyvää välitystapaa.

2.2 Tutkimusmenetelmä

Tutkimusmenetelmä tässä työssä on lainopillinen kirjoituspöytä tutkimus. Lainopin eli oikeusdogmatiikan tarkoituksena on tutkia voimassa olevaa oikeutta ja selvittää voimassa olevien oikeusnormien sisältöä (Husa, Mutanen & Pohjolainen 2008, 20). Lainopin tehtävät ovat tulkitseminen ja systematisointi. Tulkitsemisella tarkoitetaan voimassa olevien oikeusnormien sisältöjen selvittämistä. Käytännössä siis tulkitaan tutkittavaan asiaan vaikuttavan oikeuden sisällön sekä laista ja muista oikeuslähteistä löytyvän materiaalin merkitystä. (Husa, Mutanen, Pohjolainen 2008, 20)

Systematisoimalla lainoppi jäsentää yhtenäistä ja johdonmukaista oikeusjärjestelmää voimassa olevaa oikeutta jäsentämällä. Systematisointityö tutkii ja jäsentää oikeudenalojen käsitteitä, oikeusperiaatteita ja teoreettisia rakennelmia. Systematisoinnin tavoitteena on oikeuden tulkinnan helpottaminen luomalla yhtenäistä oikeudellista käsitejärjestelmää. Samalla se myös auttaa oikeudellisten järjestelyiden kokonaiskuvan hahmottamisessa. Lainopissa tulkinta ja systematisointi ovat vuorovaikutuksessa keskenään, eikä niitä voi irrottaa täysin irrallisiksi, sillä tulkinnassa tarvitaan systematisointia ja päinvastoin. (Husa, Mutanen & Pohjolainen 2008, 20–21.)

Toisin kuin määrällinen tutkimus, laadullinen tutkimus etenee ilman tilastollisia menetelmiä eikä pyri samanlaisiin yleistyksiin. Laadullisessa tutkimuksessa analysointi tehdään samalla kun aineistoa kerätään, ja siinä tutkitaan yksittäistä tapausta. Yksit-

täisestä, valitusta tapauksesta pyritään saamaan mahdollisimman paljon irti käsittelemällä se perusteellisesti ja keräämällä niin paljon aineistoa, että ilmiötä ymmärretään. Laadullisen tutkimuksen tulos ei ole yleistettävissä, koska se pätee vain yhteen tutkimuskohteeseen. (Kananen 2017, 35–36.)

Lainopillinen kirjoituspöytä tutkimus sopii tämän työn tutkimusmenetelmäksi, sillä tarkoituksena on ilmiön parempi ymmärtäminen viranomaisratkaisuja tutkimalla. Tämä tutkimus on laadullinen tutkimus, kuten lainopin tutkimukset usein ovat. Tutkimuksen aineisto on jo olemassa, se pitää vain löytää ja analysoida.

2.2.1 Aineisto

Oikeusdogmatiikan tärkeimpiä lähteitä ovat oikeuslähteet eli sellaiset lähteet, jotka antavat informaatiota lakien sisällöstä. Pelkkä säädösteksti ei riitä, sillä oikeuden sisältö jää muuten epäselväksi. Tueksi tarvitaan muita oikeudellisia aineistoja kuten valmisteluaineistoa, oikeustapauksia tai oikeuskirjallisuutta. (Husa, Mutanen & Pohjolainen 2008, 32–33.)

Laadullisen tutkimuksen aineiston analyysi voi edellyttää aineiston lukemista useita kertoja, jotta tutkija sisäistää ja hahmottaa sen sisällön. Laadullisen tutkimuksen usein laajasta aineistosta täytyy löytää oleellinen, ja yksi yksinkertainen menetelmä siihen on aineiston tiivistäminen. Tiivistämällä aineistosta etsitään segmenttejä eli asiasisältöjä, joita voidaan sitten tarkastella eri tasoilla. (Kananen 2015, 163–164.)

Tämä tutkimus tulee edellyttämään paljon tiivistämistä kaiken kerätyn aineiston kanssa, jotta tutkimusongelman asettamaan ratkaisuun päästään. Eri lähteet tulee myös yhteismitallistaa samanlaiseen muotoon (Kananen 2015, 163–164), jota tuskin tarvitsee tässä tutkimuksessa tehdä, sillä kaikki aineisto on todennäköisesti jo valmiiksi tekstimuodossa. Jotkin käsiteltävät pöytäkirjat voivat olla pitkiä ja niistä on löydettävä oleellinen riittävän tiiviissä muodossa.

Laadullisessa tutkimuksessa aineiston tulkintaa tehdään joko aineistolähtöisesti, teorialähtöisesti tai edellisten yhdistelmänä (Kananen 2015, 171–172). Tässä tutkimuksessa käytetään enemmän teorialähtöistä tulkintaa, jossa aineiston selitys ja ymmärtäminen tulee teorian kautta.

Tässä tutkimuksessa keskitytään yhden oikeusnormin merkityksen tutkimiseen, joten aineiston analyysimenetelmänä toimii sisällönerittely eli tekstianalyysi. Tekstianalyysi on lainopillisen tutkimuksen keskeisimpiä analyysimenetelmiä (Husa, Mutanen, Pohjolainen 2008, 25). Tekstianalyysin tarkoituksena on luoda merkityssisältö sellaisille epämääräisille ilmaisuille, joita lakiteksteistä löytyy (Husa, Mutanen, Pohjolainen 2008, 25). Muut oikeuslähteet, kuten tuomioistuinratkaisut, ovat apuna, kun oikeusnormia tulkitaan.

2.2.2 Luotettavuus

Tieteellisen tutkimuksen tulosten on oltava luotettavia, ja tulosten luotettavuutta tarkastellaan kahden mittarin, reliabiliteetin ja validiteetin avulla. Reliabiliteetilla tarkoitetaan tulosten pysyvyyttä eli sitä, että toistettaessa tutkimus tulokset pysyvät samoina. Validiteetti liittyy itse tutkimusasetelmaan ja tarkoittaa sitä, että tutkitaan oikeita asioita. Luotettavuutta tutkija arvioi itse koko tutkimusprosessin ajan, jotta tulokset on johdettu oikein ja tutkimuksen aikana on tehty oikeita ratkaisuja ja niille on hyvät perustelut. (Kananen 2015, 343–344.)

Laadullisen tutkimuksen luotettavuustarkasteluun voidaan käyttää seuraavanlaisia mittareita: luotettavuus/totuudellisuus, siirrettävyys/sovellettavuus, riippuvuus, vahvistettavuus ja saturaatio. Luotettavuuden kriteerin arvioimiseksi tutkijan on tehtävä dokumentaatio tarkasti, jotta ulkopuoliset voivat tehdä vertaisarvioinnin ja päästä samaan lopputulokseen. Laadullisen tutkimuksen siirrettävyys on siirtäjän vastuulla, mutta tutkija voi helpottaa sitä kuvaamalla lähtökohtatilanteen ja oletukset tarkasti. Riippuvuutta tarkastellaan samoin kuin totuudellisuutta eli ulkopuolisen tekemällä tulkinnalla samasta aineistosta. Vahvistettavuus tutkimukselle saadaan antamalla itse tutkittavan lukea ja hyväksyä tulkinta. Saturaatio tarkoittaa kylläntymistä eli sitä, että uutta aineistoa hankitaan niin kauan, kunnes ne alkavat toistaa itseään. (Kananen 2015, 353–355.)

Tutkimuksen luotettavuuden arviointiin liittyy virhelähteet, joihin vaikuttavat tutkijan omat valinnat aineiston osalta. Aineiston valinnassa jätetään pois tuloksiksi sopimatomat lähteet ja aineistot. Tällaisia ovat sellaiset, jotka eivät tue yleistulkintaa eli ovat

siten ääritapauksia ja eroavat täysin kaikesta muusta aineistosta. Toisenlaisia virhelähteitä ovat tiedonkeruun virhelähteet, jotka voivat johtua tutkijan omasta tulkintavirheestä, sillä tutkijan tulkinta lähtee aina tutkijan omasta viitekehyksestä ja se voi erota tutkittavasta asiasta tai henkilöstä. Virheitä voi tapahtua myös vääränlaisessa analyysissä tai väärissä johtopäätöksissä, ja laadullinen tutkimus on altis näille virheille. (Kananen 2015, 338–339.)

2.2.3 Aiemmat tutkimukset

Hyvää välitystapaa on tutkittu aiemmin. Laura Jalava tutki vuonna 2018 hyvän välitystavan toimivuutta, jossa hän haastatteli kiinteistönvälittäjiä hyvän välitystavan vaikutuksesta käytännön työhön sekä siihen, miten se koettiin alalla. Määrällisellä tutkimuksella Jalava sai selville, että vaikutukset ovat konkreettisia ja siihen liittyvää ohjeistusta pidettiin selkeänä ja tervetulleena. Jalavan tutkimuksen mukaan hyvä välitystapa lisää kiinteistönvälittäjien luotettavuutta sekä antaa ammattimaisen kuvan alasta. (Jalava 2018.)

Enni Mattila tutki vuonna 2017 kiinteistönvälittäjän työhön vaikuttavia säädöksiä, joka sivuaa siten väkisinkin hyvää välitystapaa. Mattila toi esille erilaisia laiminlyönnejä, joita alalla on tapahtunut alan säädöksiin liittyen. Tavoitteena Mattilalla oli kiinnittää alalla työskentelevien huomio säädösten merkitykseen ja siten oman ammattitaitonsa parantamiseen. Tutkimuksensa pohjalta myös Mattila korostaa luotettavuuden merkitystä. (Mattila 2017.)

Sanna-Kaisa Aron tutkimus vuodelta 2018 *Hyvän välitystavan vaikutus käytetyn asunnonkauppaan* käsitteli muutaman oikeustapauksen kautta käytetyn asunnonkauppaa. Aro ei käsitellyt työssään lainkaan kiinteistökauppaa tai uuden asunnon kauppaa. Aron työn johtopäätös on, että asunnon myynnissä kannattaa käyttää ammattilaista kiinteistönvälittäjää tuomassa suojaa kaupan osapuolille. (Aro 2018.)

Tämä tutkimus eroaa näistä ensinnäkin rajauksellaan pysyä tiukasti hyvässä välitystavassa ja kaikessa mihin se vaikuttaa sulkematta pois esimerkiksi kiinteistön kauppaa. Tarkoituksena on siis ymmärtää lainopin näkökulmasta katsoen paremmin ilmiötä,

joka on hyvä välitystapa. Siksi tutkimus myös pysyy oikeusdogmaattisena kirjoituspöytä tutkimuksena ja laadullisena tutkimuksena, jota lähestytään tekstianalyysin avulla.

3 Kiinteistönvälitysala ja hyvä välitystapa

3.1 Kiinteistönvälitystoiminta

Laki kiinteistönvälitysliikkeistä ja vuokrahuoneiston välitysliikkeistä (1075/2000) kutsuu sekä kiinteistönvälitys- että vuokrahuoneistonvälitystapaa lyhyesti välitystoiminnaksi. Tässä tutkimuksessa kyseistä lakia kutsutaan tästä eteenpäin lyhyemmin välitysliikelaki. Lainsäädännössä kiinteistönvälityksellä tarkoitetaan sellaista toimintaa, jossa luovutuksen tai vuokrasopimuksen kohteena on kiinteistö tai sen osa, rakennus, osakkeet tai osuudet ja tavoitteena on saada taloudellista hyötyä saattamalla sopijapuolet yhteen (Välitysliikelaki 1§). Vuokrasopimuksella ei tässä kohtaakaan tarkoiteta vuokrahuoneiston välitystoimintaa. Välitysliikkeellä puolestaan tarkoitetaan joko kiinteistönvälitysliikettä tai vuokrahuoneiston välitysliikettä. (Välitysliikelaki 1§.) Taloudellinen hyöty on siis tässä tapauksessa avainsana ja näin ollen kiinteistönvälitystoimintana ei pidetä esimerkiksi yhteisöjä, jotka ilman taloudellista hyötyä välittävät opiskelija-asuntoja (Kasso 2014, 3).

Välitysliikeitä käytetään Suomessa asunto- ja kiinteistökaupassa jopa 80–90 prosenttia tavanomaisina vuosina käydyistä kaupoista. Syitä sille on muun muassa ammattilaisen suorittaman myyntiprosessin vaivattomuus kuluttajalle. Kuluttajalla on oikeus luottaa välittäjään, joka hallitsee kaiken tarvittavan asuntokauppaan liittyvän juridiiikan, joten kuluttajan ei itse tarvitse siihen perehtyä. Välitysliikkeen ajankohtainen tieto markkinatilanteesta auttaa myyjää saamaan asunnostaan todenmukaisen hinnan, ettei se jää liian pieneksi, mutta toisaalta myöskään kauppaprosessi ei kaadu liian suureen hintaodotukseen. (Kasso 2014, 137–138.)

Välittäjän työ on vaativaa myyntityötä, jossa välittäjät käyvät samat myynnin vaiheet läpi kuin muissakin myyntiammateissa. Välittäjä myy ennen kaikkea omaa asiantuntemustaan, ja hänen tavoitteenaan on saada kauppasopimuksen (tai vuokrasopimuksen) osapuolet yhteen. Myytävän kohteen osalta välittäjän myyntityö alkaa toimeksiantosopimuksen laatimisesta myyjän kanssa eli niin kutsutusta hankinnasta. On huomattavasti harvinaisempaa, mutta myös mahdollista laatia toimeksianto myös kohdetta etsivän ostajan tai vuokralaisen kanssa. Seuraavaksi on löydettävä ja saatava toinen osapuoli kiinnostumaan kohteesta eli jättämään tarjous. Mahdollinen ostaja

voi löytyä välittäjän kontakteista eli tiedossa olevista asunnon hakijoista. Viimeisenä vaiheena on kaupan loppuun saattaminen, mikäli myyjä hyväksyy tarjouksen. (Kasso 2010, 187–189.)

3.2 Hyvä välitystapa

Hyvä välitystapa on alaa säätelevä normi, jota sovelletaan kuluttaja-asemassa olevien tahojen suojelemiseksi. Vuokrahuoneistojen välitystä varten on erikseen hyvä vuokravälitystapa, josta KVKL on myös julkaissut ohjeensa. (Nevala, Palo, Sirén, Hauos 2017, 543–544.) Välitysliikelaki toteaa vähäsanaisesti (1074/2000): ”Välitystoiminnassa on noudatettava hyvää välitystapaa.” Lähes identtisen toteamuksen tekee laki kiinteistöjen ja vuokrahuoneistojen välityksestä (1074/2000) (myöhemmin välityslaki).

Kumpikaan laki ei itse anna yhtään tarkempaa määritelmää sille, mitä hyvä välitystapa tarkoittaa. Määritelmään sovelletaan tuomioistuinten päätöksiä sekä kuluttajariitalautakunnan suosituksia. Myös viranomaisten ohjeet määrittävät hyvää välitystapaa. Tuomioistuinten päätökset, viranomaisten ohjeet sekä kuluttajariitalautakunnan ratkaisut vaikuttavat hyvän välitystavan tulkintaan, ja yksi avainsana hyvän välitystavan tulkitsemiseen on ”alan vakiintunut käytäntö”. Hyvä välitystapa onkin hyvin joustava termi ja muotoutuu jatkuvasti. (KVKL 2019a, 5). Ohjeen hyvästä välitystavasta laatii vuosittain Kiinteistönvälitysalan keskusliiton laki- ja lausuntovaliokunta, joka koontuu 12 kertaa vuodessa ja ottaa myös kantaa ajankohtaisiin kysymyksiin (KVKL 2020a).

Hyvän välitystavan tarkoitus on luoda laadullisia, eettisiä ja moraalisia ohjeita alalle. Tiivistetysti hyvä välitystapa antaa vaatimuksia muun muassa avoimuudelle luotettavuudelle ja lojaalisuudelle. Hyvä välitystapa liittyy välittäjän ja kuluttajan väliseen suhteeseen ja sen arviointiin. KVKL:n ohje hyvästä välitystavasta rajaa ulkopuolelle kuitenkin toimitilavälityksen eikä käsittele vuokravälitystä. (Kasso 2014, 55–56.) Kiinteistönvälitysalan keskusliitto toteaa hyvän välitystavan kiteyttävän alan pelisäännöt sekä täydentää alan sääntelyä. Hyvä välitystapa luo turvallisuutta ja luotettavuutta kuluttajalle ja suojaa kaupan molempia osapuolia. Kaikki rekisteröityneet eli lailliset

välitysliikkeet ovat sitoutuneet noudattaman hyvän välitystavan ohjetta välitysliikelain mukaisesti. (KVKL 2019b.)

Yksi tuoreimpia lisäyksiä hyvän välitystavan ohjeeseen on kohta rahanpesun ja terrorismin rahoittamisen estämisestä. Alun perin 2017 voimaan tullut niin sanottu rahanpesulaki tekee myös välitysliikkeistä ilmoitusvelvollisen. Tämän vuoksi välitysliikkeet ovat velvollisia selvittämään tiettyjä kyseisen lain vaatimia tietoja asiakkailtaan. Välitysliikkeiden tulee käydä toimia samoin kuin pankkien ja esimerkiksi selvittää asiakkaalta, onko tämä poliittisesti vaikutusvaltainen henkilö. Lain muita velvoitteita ovat muun muassa riskiarvion tekeminen välitysliikkeen toiminnasta. (KVKL 2020b.) Aluehallintavirasto (AVI) on julkaissut ilmoitusvelvollisia koskevan yleisohjeen aiheesta heinäkuussa 2019, jonka pohjalta Kiinteistönvälitysalan keskusliiton laki- ja lausuntovaliokunta on syyskuussa 2019 julkaissut alalle päivitetyn yleisohjeen siitä, kuinka lain antamia velvoitteita tulee noudattaa. (KVKL 2019a, 6; KVKL 2020b.)

3.3 Kiinteistönvälitystoiminnan lainsäädäntö

Elinkeinona välitystoiminta on sellainen, johon katsotaan sisältyvän taloudellisia, turvallisuus- tai terveysriskejä. Tästä syystä elinkeino-oikeudellinen sääntely on ollut voimassa välitystoiminnassa jo pitkään ja tällä hetkellä sovelletaan edellä mainittuja välityslakia ja välitysliikelakia. (Nevala, Palo, Sirén, Haulos 2017, 543.)

Nimikettä kiinteistönvälittäjä tai laillistettu kiinteistönvälittäjä (LKV) saa käyttää vain henkilö, joka on suorittanut Keskuskauppakamarin järjestämän välittäjäkokeen. Välittäjäkokeella osoitetaan ammattipätevyys eli LKV-pätevyys. Alalla käytetään muita nimikkeitä välittäjille, joilla ei ole LKV-pätevyyttä, esimerkiksi myyntiedustaja tai myyntineuvottelija. (KVKL 2019a, 5.)

Välitysliike on aina rekisteröitävä välitysliikerekisteriin. Rekisteriä ylläpitää aluehallintovirasto ja rekisteröinti tapahtuu rekisteri-ilmoituksella oman alueensa aluehallintovirastolle. Rekisteri on julkinen ja löytyy aluehallintoviraston nettisivuilta. Rekisteröinnin edellytyksiin kuuluu, että välitysliikkeellä on vastaava hoitaja. (Nevala, Palo, Sirén, Haulos 2017, 546–550; Välitysliikelaki 2000/1075 7§.) Vastaavalla hoitajalla tarkoitetaan henkilöä, joka on vastuussa siitä, että vähintään puolet välitysliikkeen

välitystehtäviä hoitavista henkilöistä on suorittanut LKV-pätevyyden ja joka huolehtii, että hyvää välitystapaa ja muuta lainsäädäntöä noudatetaan. Vastaavan hoitajan tulee olla päätoimisesti kyseisen välitysliikkeen palveluksessa. Rekisterin pidon lisäksi aluehallintovirasto valvoo alan liiketoiminnan harjoittamista ja lainmukaisuutta.

(KVKL 2019, 5; Välitysliikelaki 2000/1075 5§.)

Välityslaki määrittelee toimeksiantosopimuksesta vain sen, että se on laadittava joko kirjallisesti tai sähköisesti ja että sen tulee sisältää toimeksiantajan nimi ja osoite, välitysliikkeen toiminimi, osoite ja asiaa hoitavan henkilön nimi, toimeksiannon sisältö ja siitä maksettava korvaus sekä päivä, jona toimeksianto on tehty ja sen voimassaoloaika. Lisäksi välityslaki määrittelee toimeksiantosopimuksen voimassaoloajaksi enintään neljä kuukautta, jonka jälkeen se on tehtävä uudelleen samoilla ehdoilla tai muutoin se ei ole enää voimassa. Toisin sanoen neljän kuukauden jälkeen toimeksiantaja tekee päätöksen siitä, haluaako hän jatkaa välitysliikkeen palveluksessa.

KVKL:n ohje hyvästä välitystavasta täydentää lainsäädäntöä siten, että toimeksiantajan kanssa on käytävä läpi toimeksiannon sisältö huolellisesti. Lisäksi hyvä välitystapa edellyttää, että toimeksiantosopimuksen liitteeksi tehdään selostusliite, jossa selvitetään kohteen ominaisuudet. (Välityslaki 2000/1074 5§; KVKL 2019a, 11.)

Selonottovelvollisuus tarkoittaa käytännössä kohteen selvittämistä, joka tapahtuu haastattelemalla toimeksiantajaa. Selostusliite liittyy välitysliikkeen selonottovelvollisuuteen, ja se on täytettävä huolellisesti toimeksiantajan kanssa. Hyvän välitystavan mukaan kohteen markkinointia ei voida aloittaa ennen selostusliitteen tekemistä. Eri-tyistä huomiota on kiinnitettävä mahdollisiin vaurioihin, joita kohteessa on, vaikka ne olisivat jo korjattu. Välittäjän tulee myös suorittaa kohteessa katselmus eli hänen on tutustuttava kaikkiin huoneiston tiloihin sekä yhteisiin tiloihin. (KVKL 2019a, 24.)

Lainsäädännössä ei ole kuitenkaan määritelty, mitä asiakirjoja välitysliikkeen tulee hankkia. Välittäjän selonottovelvollisuuden toteutumisen vuoksi alan vakiintunut käytäntö on kuitenkin osoittanut tarpeelliseksi jo ennen markkinoinnin aloittamista seuraavat asiakirjat asunto-osakkeita koskien:

- isännöitsijäntodistus
- energiatodistus
- yhtiöjärjestys
- viimeisin tilinpäätös
- talousarvio

- pohjapiirros
- pitkän tähtäimen suunnitelma (PTS) tai vastaava kuntoa koskeva selvitys
- muut sopimukset
- kaavoitustiedot
- selvitys mahdollisesta osakkeiden panttauksesta
- huoneenvuokrasopimus (jos huoneisto on vuokrattu)
- uudiskohteeseen liittyvät asiakirjat.

(KVKL 2019a, 25–28.)

Kiinteistön välitystä varten puolestaan on hankittava ainakin:

- lainhuutotodistus
- kiinteistörekisteriote
- rasiustodistus
- muut rasitukset ja rasitteet
- kartta, jossa on kohteen sijainti ja alueen rajat
- johtokartta
- pohjapiirros
- kaavaote
- rakennuslupa-asiakirjat
- energiatodistus (ei vaadita alle 50 neliön kokoisista asuinrakennuksista tai loma-asunnoista, joita ei käytetä majoituselinkeinoon harjoittamiseen)
- öljysäiliön tarkastuspöytäkirja
- vesihuoltojärjestelmän suunnitelma, selvitys ja huolto-ohjeet
- hallinnanjakosopimus (jos kaupan kohteena on määräala)
- liittymäsopimukset
- muut sopimukset
- panttausta koskevat selvitykset
- lämmityskustannukset
- vesijätö
- asuinrakennuksen pinta-ala
- kulkuyhteys kiinteistölle
- mahdollinen kunnan etuosto-oikeus
- mahdolliset kuntoselvitykset
- asbestikartoitus, mikäli vaaditaan.

(KVKL 2019a, 30–37.)

Listoja vilkaisemalla näkee helposti asunto-osakekaupan ja kiinteistön kaupan eroja. Edellä mainittujen asiakirjojen hankkiminen on hyvän välitystavan mukaan tullut tarpeelliseksi muodostuneesta käytännöstä mm. asuntomarkkinointiasetuksen mukaan ja siksi niistä ei löydy listaa laista, vaan hyvän välitystavan ohjeesta. Erityinen selvitysovelvollisuus syntyy, jos välittäjällä on syytä epäillä tietojen paikkansapitävyyttä. Tämä voi käydä ilmi esimerkiksi, jos välittäjä havaitsee ristiriitoja asiakirjojen välillä

tai asiakirjat ovat iäkkäitä. Lähtökohtaisesti välittäjällä on kuitenkin oikeus luottaa esimerkiksi isännöitsijäntodistuksen sisältämiin tietoihin. (KVKL 2019a, 37.)

3.4 Markkinointi ja kohteen esittely

Asuntomarkkinointiasetus (130/2001) asettaa vähimmäisehdot sille, mitä tietoja kohteen markkinoinnissa ja esittelyssä mukana olevassa esitteessä on vähintään ilmoitettava. Asunto-osakkeita ja kiinteistöjä koskee luonnollisesti eri ohjeet mukana olevista dokumenteista. Asetus ei edellytä isännöitsijäntodistuksen mukana oloa asunto-osakkeen esittelyissä, mutta käytäntö on osoittanut olevan tarkoituksenmukaista pitää sitä mukana. Sitä ei kuitenkaan saa antaa kuin niille, jotka harkitsevat tarjouksen tekemistä. Sama koskee kiinteistöjen esittelyssä mukana olevia lainhuutotodistusta, rasisuodistusta sekä kiinteistörekisteriotetta: niiden mukana olo on tarkoituksenmukaista, mutta niitä ei saa luovuttaa kuin ostotarjousta harkitsevalle. KVKL:n ohje lisää markkinoinnista sen, että on hyvän välitystavan vastaista ilmoittelussa nostaa kohde kesken toimeksiannon uudeksi, mikäli se ei oikeasti ole uusi. (KVKL 2019a, 39.)

Välittäjän tulee esittelyn järjestämisessä ottaa huomioon monia asioita. Esittelyä varten välittäjä käytännössä päästää tuntemattomia jonkun kotiin, joten välittäjällä on valvontavelvollisuus. Tämä tarkoittaa, että välittäjän tulee valvoa, ettei kohteesta varasteta tai rikota mitään. Mikäli toimeksiantajalla on kotieläimiä, on sovittava käytännöistä niiden suhteen esittelyn aikana. Yleisesittelyssä ei ole tarpeellista tutustua yleisiin tiloihin. Mahdolliselle ostajalle on kuitenkin tarjottava mahdollisuus tutustua niihin ennen kuin hän tekee ostopäätöksen. Kohteen rajojen esittelyyn voi olla tarpeen kiinnittää erityistä huomiota, jos rajat eivät ole jostain syystä selkeät ja poikkeavat niin sanotuista luonnollisista rajoista. Jos kohde on vuokrattu, tulee esittelystä sopia vuokralaisen kanssa. (KVKL 2019a, 39.)

3.5 Kaupan päättäminen

Välitysliikkeen tehtäviin kuuluu myös kauppakirjan laatiminen. Sen muoto- ja sisältövaatimukset löytyvät asuntokauppalaista ja maakaaresta. Kaupantekotilaisuudessa on oltava läsnä kaikki kaupan osapuolet sekä mahdollinen kaupanvahvistaja. Välitysliikkeen edustajan täytyy todentaa sekä myyjä että ostaja. Välitysliike huolehtii asunnon avainten luovutuksen sopimuksen mukaisesti. Asunto-osakkeiden osakekirjoihin välittäjä huolehtii siirtomerkinnät. Välitysliike myös varmistaa, että ostajat maksavat varainsiirtoveron, ja tekee varainsiirtoveroilmoituksen. Kiinteistökaupassa välitysliike antaa vain ohjeet varainsiirtoveron maksamisesta, mutta sen ei tarvitse seurata maksetapahtuman toteutumista. Myös uuden asunnon kaupassa välitysliike ei valvo maksetapahtumaa, vaan antaa ohjeet maksun suorittamisesta ja ilmoittamisesta. (Nevala, Palo, Sirén, Haulos 2017, 645–646; KVKL 2019a, 51.)

Hyvän välitystavan mukaista on, että kaikki osapuolet saavat kauppakirjan luonnoksen luettavakseen hyvissä ajoin ennen kauppaa. Kauppaa edeltävää päivää ei pidetä hyvän välitystavan mukaan riittävänä, vaan luonnos pitäisi saada 2–3 päivää ennen kaupan tekemistä. Tällöin osapuolet ehtivät kommentoimaan kauppakirjan sisältöä tai esittämään kysymyksiä välitysliikkeelle. Vasta tämän jälkeen laaditaan lopullinen kauppakirja. (Nevala, Palo, Sirén, Haulos 2017, 646–649.)

Liikevaihtoa välitysliikkeelle syntyy välityspalkkiosta eli sen periminen on toiminnan ydin ja tarkoitus myös välitysliikelain mukaan. Välityspalkkio peritään aina toimeksiantajalta ja useimmiten vain toteutuneista kaupoista. Toimeksiantaja voi olla myyjä tai ostaja. Palkkion suuruus tulee olla sovittu toimeksiantosopimuksessa selkeästi samoin kuin mahdollisesti maksettavat korvaukset ilmoittelusta ja markkinoinnista, jotka maksetaan, vaikka kauppaa ei syntyisi. Välitysliikelaki määrää palkkion suuruudesta vain sen, että sen on oltava kohtuullinen. Käytännössä välityspalkkiot ovat yleensä 2–5,5 prosenttia velattomasta kauppahinnasta. (Nevala, Palo, Sirén, Haulos 2017, 650–652.)

3.6 Asunto-osakekauppa

Asuntokauppa-osakkeiden myyntiä ohjaa asuntokauppalaki (AsKL 1994/843). Asuntokaupassa myynnin kohde on yleensä asunto-osake eli kyse on käytännössä arvopaperikaupasta. Kyseiset arvopaperit eli asunto-osakeyhtiön osakkeet oikeuttavat hallitsemaan niissä mainittua yhtiön omistamaa huoneistoa sekä mahdollista piha-aluetta (AsKL 3§1). Lain mukaan asukas ei siis omista asuntoa, vaan sen hallintaan oikeuttavat osakkeet (AsKL 1994/843, 1 luku). Asunto-osakeyhtiölaissa tästä käytetään termiä osakehuoneisto (AOYL 2009/1599, 1 luku § 3). Osakkeenomistajalla on osakeryhmästään osakekirja, johon tehdään siirtomerkinnät, kun omistaja vaihtuu. Välityslieke toimittaa kaupan jälkeen asunto-osakeyhtiölle tarvittavat asiakirjat osakeluettelomerkintää varten (KVKL 2019a, 53.)

Asuntokaupan sopimusasioita sekä erityisesti ostotarjouksen tekemistä käsittelee laki varallisuus oikeudellisista oikeustoimista eli oikeustoimilaki (OikTL 228/1929). Lain mukaan tarjous on sitova ja sen hyväksyminen johtaa sopimuksen syntymiseen. Myyjällä on kuitenkin aina oikeus hylätä tarjous siitäkin huolimatta, että tarjous olisi pyydetyn hinnan suuruinen. Hyvän välitystavan mukaan ostotarjous on tehtävä kirjallisesti, mutta oikeustoimilaissa ei ole muotovaatimuksia. (KVKL 2019a, 42–43.)

Asuntokaupassa tarjoustyypit voidaan jakaa kolmeen eri tarjoustyyppiin: käsirahalliseen, vakiokorvausehdolliseen sekä muihin tarjouksiin. Määräykset käsirahallisiin ja vakiokorvauksellisiin tarjouksiin löytyy asuntokauppalaista. Käsirahallisessa ostotarjouksessa tarjouksen vakuudeksi maksetaan käsiraha eli sovittu rahasumma, joka luetaan hyväksi kauppahinnasta, mikäli tarjous hyväksytään. Kun käsiraha on maksettu, kohteesta ei enää saa ottaa vastaan muita tarjouksia sen voimassa ollessa, eikä tällöin saa hyvän välityksen mukaan markkinoida kohdetta tai järjestää esittelyjä. Vakiorvauksellinen sopimus tarkoittaa sopimusta, jossa sovitaan rahallisesta korvauksesta, mikäli tarjouksesta vetäydytään ja siten rikotaan sopimusta. Muunlainen tarjous voi osoittautua epäedulliseksi, sillä hyväksytty tarjous tarkoittaa tällöin sitä, että myyjä voi vaatia sopimuksen täyttämistä eli kaupan tekemistä, jolloin vetäytyvä osapuoli voi joutua korvaamaan vahinkoja, joiden suuruutta ei ole ennalta määrätty. (Nevala, Palo, Sirén, Haulos 2017, 146–152.)

Tärkeä asiakirja, jonka välityslieke tarvitsee, on isännöitsijäntodistus. Välitysliekeen tulee hankkia aina uusi isännöitsijäntodistus toimeksiantosopimuksen tekemisen jälkeen, ja se saa olla korkeintaan kolme kuukautta vanha. Kaupantekopäivälle hankitaan uusi isännöitsijäntodistus tai muutoin varmistetaan sen tietojen ajantasaisuus. Isännöitsijäntodistuksesta ilmenee osakkeiden omistusoikeus sekä asunto-osakkeen osuus yhtiön lainoista. Välitysliekkeellä on lähtökohtaisesti oikeus luottaa isännöitsijäntodistukseen. (KVKL 2019a, 25.) Isännöitsijäntodistuksen liitteeksi liitetään tai voidaan liittää yhtiön ja osakkeen taloustiedot sekä selvitys tulevista ja suoritetuista kunnossapito- ja muutostöistä. Pyydettyessä liitteeksi saa myös yhtiöjärjestyksen. (Nevala, Palo, Sirén, Haulos 2017, 138–139.)

Yhtiöjärjestys on asiakirja, jossa asunto-osakkeet sekä niiden velvollisuudet ja oikeudet on määritelty. Yhtiöjärjestyksessä on muun muassa myös kerrottu yhtiövastikkeen määräytymisen perusteet. Yhtiövastike jaetaan hoitovastikkeeseen sekä rahoitusvastikkeeseen. Hoitovastikkeella tarkoitetaan yhtiön juoksevia menoja ja rahoitusvastikkeella yhtiölainan lainanhoidon kustannuksia eli korkoja ja lyhennyksiä. Yhtiölainalla katetaan kiinteistön rakentamisen kustannukset sekä mahdolliset peruskorjaukset ja laina jaetaan huoneistojen kesken. Osakkailla on myös mahdollisuus maksaa osuutensa yhtiön lainoista, jolloin rahoitusvastiketta ei peritä. (Nevala, Palo, Sirén, Haulos 2017, 131–136.)

Kaupan kohteen kunto on luonnollisesti selvitettävä huolellisesti. Myyjän tulee antaa kaikki hänellä tiedossa olevat puutteet ja viat, jotka eivät ole havaittavissa. Kuntoa voidaan selvittää asuntokaupan kuntotarkastuksella, mikäli se nähdään tarpeelliseksi. Muuhun kuin itse huoneistoon liittyvät korjaukset ovat asunto-osaakeyhtiön vastuulla, ja myös niiden selvittäminen on erityisen tärkeää, sillä osakkaat maksavat ne yhtiövastikkeiden kautta. Uuden tai rakenteilla olevan asunnon kohdalla ostajalla on lupa olettaa, että asunto on sellainen miltä se näyttää ja rakennettu asianmukaisesti. (Nevala, Palo, Sirén, Haulos 2017, 136.) Asuntokauppalain toisessa ja neljännessä luvussa on määritelty joitain erityisehtoja ja pakottavia säädöksiä koskien uuden asunnon kauppaa. Uuden asunnon kaupalla tarkoitetaan rakentamisvaiheessa tai sen jälkeen myytävää asuntoa otettavaksi käyttöön ensimmäistä kertaa. (AsKL 1994/843.)

3.7 Kiinteistön kauppa

Kiinteistönkaupan ja asuntokaupan välille luo merkittäviä eroja kiinteistökauppaa koskeva laki, maakaari (540/1995). Laki antaa määräyksiä kiinteistönkauppaan, lainhuutoon, kiinteistön panttaukseen sekä muista kiinteistöä koskevien oikeuksien kirjaamisesta. Joitain muita lakeja, jotka koskevat kiinteistökauppaa ovat oikeustoimilaki, asuntomarkkinointiasetus, etuostolaki sekä varainsiirtolaki. (Nevala, Palo, Sirén, Hauos 2017, 337.) Maakaaren 2 luvun 1§ antaa muotovaatimuksia kiinteistön kaupan kauppakirjalle (Maakaari 540/1995, 2 luku 1 §).

Toisin kuin asuntokaupassa, kiinteistön kaupan ostotarjous ei ole sitova, vaikka tarjous olisi käsirahallinen. Kiinteistökaupan lainsäädäntö ei käsittele osto- tai myyntitarjouksia eikä oikeustoimilain säädökset päde kiinteistön kauppaan. Hyväksytty tarjous kuitenkin synnyttää osapuolten välille esisopimuksen kaupan tekemisestä. Ilman määrämuotoa sekään ei kuitenkaan ole sitova. Maakaaren 2 luvun 8 § kuitenkin määrää kaupasta kieltäytyneen osapuolen korvaamaan kohtuulliset kustannukset esimerkiksi ilmoittelusta tai kaupantekoon liittyvistä tarpeellisista toimista. (Nevala, Palo, Sirén, Hauos 2017, 347–348.) Ohje hyvästä välitystavasta antaa kehotuksen kiinteistönvälittäjälle kiinnittää sekä myyjän, että tarjouksen tekijän huomion maakaaren määrämuotovaatimukseen sekä sen sisältöön ja mahdollisiin seuraamuksiin. (KVKL 2019a, 43.)

Tärkeitä asiakirjoja toimeksiantoa aloitettaessa ovat lainhuutotodistus, kiinteistörekisteriote sekä rasiustodistus, ja ne tulee hankkia aina uusina toimeksiannon alussa. Lisäksi edellä mainitut asiakirjat saavat olla korkeintaan kolme kuukautta vanhoja toimeksiantoa suoritettaessa. Ennen kaupantekoa välitysliikkeen on varmistuttava lainhuutotodistuksen, rasiustodistuksen sekä kiinteistörekisteriotteen antamien tietojen ajantasaisuus sekä hankittava uudet asiakirjat kaupantekopäivälle. Välitysliikkeen tulee ottaa selvää, mikäli asiakirjoissa ilmenee ristiriitoja toimeksiantajan ilmoittamien tietojen kanssa. (KVKL 2019a, 30–31.)

Yksi eroavaisuus kiinteistökaupan ja asuntokaupan välillä on kaupanvahvistajien käyttö, jolle on myös olemassa oma laki kaupanvahvistajista (573/2009), joka määrää, että kiinteistönkaupassa on kauppakirjaa allekirjoittamassa oltava myös kaupanvahvistaja. Laki kaupanvahvistajista myös määrittää sen, kuka tehtävässä voi toimia.

Maakaaren muotomääräyksen mukaan kaikkien kaupan osapuolien on oltava samanaikaisesti läsnä, myös kaupanvahvistajan. (Nevala, Palo, Sirén, Haulos 2017, 337.) Hyvän välitystavan mukaan kaupanvahvistaja ei saa olla henkilö, joka on osallistunut kyseisen kiinteistön välityksen hoitamiseen. (KVKL 2019a, 43.)

Välitysliikkeen vastuut niin kiinteistön kuin asunto-osakkeiden kaupassa mielletään usein väärin. Välitysliike ei ole vastuussa kohteesta itsestään tai sen mahdollisista virheistä eikä siitä, kunnioittavatko osapuolet kauppasopimuksen ehtoja. Välitysliikkeen vastuut ovat toimeksiantosopimuksessa ja sen velvoitteissa, välityslain velvoitteissa sekä hyvässä välitystavassa. (Kasso 2014, 91.)

Kaupan kohteen tarkastaminen on luonnollisesti tärkeää myös kiinteistön kaupassa. Maakaaren 2 luvun 17 § käsittelee laatuvirhettä eli kohteen ominaisuuksia ja erilaisia virheitä. Erilaisia laatuvirheitä ovat se, että kohteen ominaisuudet poikkeavat siitä, mitä on sovittu, myyjä on antanut kiinteistön ominaisuuksista virheellistä tietoa tai jättänyt kertomatta kiinteistön käyttöön tai arvoon vaikuttavia asioita tai ei ole oikea-aikaisesti havaitsemaansa ostajan virheellistä käsitystä sekä kiinteistön salainen virhe (MK 2 luku § 17). Hyvän välitystavan ja tiedonantovelvollisuuden mukaan ostajalle on annettava kaikki kaupasta päättämiseen vaikuttavat tiedot ennen ostotarjouksen tekemistä (KVKL 2019a, 40).

Vuoden 2020 maaliskuussa on tullut korkeimman oikeuden ennakkopäätös (KKO: 2020, 23) koskien laatuvirhettä, jossa vuonna 1960 rakennetun asuintalon kosteusmittauspöytäkirjassa ei ollut ilmennyt kosteutta missään muualla kuin kellaritiloissa. Kuitenkin kaupan jälkeen kosteutta havaittiin myös muualla. Korkein oikeus katsoi, että ostajilla oli tavallista enemmän aihetta tarkastaa rakenteiden kunto perusteellisemmin. Ostajilla oli kuitenkin korkeimman oikeuden mukaan oikeus luottaa saamiinsa tietoihin kosteusmittauspöytäkirjassa, eivätkä he täten olleet laiminlyöneet tarkastusvelvollisuuttaan. Korkein oikeus on palauttanut asian Vaasan hovioikeuden käsittelyyn. (Korkein oikeus 2020a.)

3.8 Viranomaiset

Aluehallintovirastot (AVI) ylläpitävät rekisteriä, johon kiinteistönvälitysliikkeiden on rekisteröidyttävä ennen kuin aloittavat toimintansa. Rekisteröinti tulee tehdä siihen aluehallintovirastoon, missä liike pääasiallisesti hoitaa liikkeen hallintoa. Välitysliikkeellä voi olla myös toinen toimipaikka toisen AVIn alueella (Aluehallintovirasto 2018). Aluehallintovirastojen tehtävä on kiinteistönvälitysliikkeiden rekisterin ylläpidon lisäksi valvoa oman alueensa välitysliikkeiden toimintaa. Välitysliikkeiden lain noudattamisen lisäksi ne valvovat myös hyvän välitystavan noudattamista. (Kasso 2014, 19–20.)

Aluehallintovirasto voi kehottaa välitysliikettä korjaamaan toimintansa, mikäli liike ei ole kyennyt toimittamaan tarvittavia asiakirjoja, kuten toimeksiantopäiväkirjaa. Lisäksi aluehallintovirasto voi antaa varoituksen välitysliikkeelle tilanteissa, joissa vastaava hoitaja ei ole hoitanut velvollisuuksiaan. Aluehallintovirasto pystyy myös kieltämään välitystoiminnan kokonaan, mikäli välitysliike ei ole välitysliikelain mukaisesti rekisteröitynyt. Erityisestä syystä kiello voi koskea myös suoraan henkilöä. Vakavat tai toistuvat laiminlyönnit johtavat määräaikaiseen toimintakieltoon, korkeintaan kuuden kuukauden ajaksi. Kieltojen ja kehotusten tehosteeksi voidaan määrätä myös uhkasakko. (Kasso 2014, 19–20.)

AVI suorittaa valvontaa esimerkiksi käsittelemällä toiminnasta tehtyjä ilmoituksia, valvontakäynneillä liikkeisiin sekä seuraamalla liikkeen markkinointia. Vahingonkorvausasioiden tai muiden yksityisoikeuteen liittyvien vaatimusten ratkaisu ei kuulu AVIn toimivaltaan. Tällaiset vaatimukset ohjataan tuomioistuinten käsittelyyn. Kuluttajariitalautakunta voi antaa myös ratkaisusuosituksiaan, mutta tällöin on suositeltavaa olla ensin yhteydessä kuluttajaneuvontaan. (Aluehallintovirasto 2018)

Kuluttajaneuvoja antaa apua kuluttajalle ja voi tarvittaessa auttaa ratkaisemaan riitää kuluttajan ja elinkeinonharjoittajan välillä. Jos kuluttajan ja elinkeinonharjoittajan välillä ei saada sovintoa, voi kuluttaja viedä asian kuluttajariitalautakunnalle. Käsittely on kuluttajalle edullinen, eikä riskiä oikeudenkäyntikuluista ole. Lautakunnan ratkaisussa voi kuitenkin kestää pitkään, eikä se kuitenkaan velvoita osapuolia noudattamaan sitä, sillä se ei ole täytäntöönpanokelpoinen, eli se on pikemminkin suosi-

tus ratkaisusta. Käytäntö on kuitenkin osoittanut, että ratkaisuja yleensä noudatetaan. Täytäntöönpanovelvolliseksi asia muuttuu vasta tuomioistuimen ratkaisulla. (Kasso 2014, 68–70.)

Kuluttajariitalautakunnalle voi valittaa ainoastaan sellaisista asioista, joissa asunto on hankittu asumista varten. Jos kumpikin kaupan osapuoli on yksityishenkilö, valituksen voi tehdä kumpi tahansa. Jos kaupan tekee asuntokaupan ammattilainen, voi valituksen tehdä ainoastaan kuluttajana oleva ostaja, ei myyjä. (Kuluttajariitalautakunta, 2019.)

Kiinteistönvälitystoimintaan liittyvät viranomaiset tiivistettynä: AVI valvoo, kuluttajaneuvoja antaa apua ja neuvoa, kun taas kuluttajariitalautakunta antaa suosituksia ratkaisusta. Tuomioistuimia tarvitaan ratkaisemaan vahingonkorvausasiat ja muut vaatimukset eli antamaan sitovia määräyksiä korvauksista.

4 Hyvä välitystapa viranomaisten ja tuomioistuinten näkökulmasta

Tässä luvussa tarkastellaan muutamia viranomaisratkaisuja liittyen hyvään välitystapaan. Aluehallintoviraston ollessa valvova viranomainen tuodaan sille käsiteltäväksi tapauksia muita useammin, ja vasta vakavimmissa asioissa tarvitaan tuomioistuimia. Tällöinkin tapauksen käsittely on voinut alkaa esimerkiksi kuluttajariitalautakunnassa, mutta tuomioistuin on tarvittu antamaan sitovat rangaistukset. Varsinkin aluehallintovirastolle tuodut asiat käsittelevät usein hyvää välitystapaa.

Käsiteltävät aluehallintoviraston tapaukset ovat melko tuoreita, ja tutkimuksen kirjoitushetkellä niitä on annettu tänä vuonna kaksi. Tuomioistuinten ja kuluttajariitalautakunnan päätökset eivät ole niin tuoreita, mutta ovat silti tärkeitä tutkimuksen kannalta.

4.1 Aluehallintoviraston päätös LSSAVI/5025/2019

Tutkimuksen kirjoitushetkellä tuorein aluehallintoviraston kiinteistönvälitystä koskeva päätös LSSAVI/5025/2019 käsittelee erityisesti tiedonantovelvollisuutta sekä selonottovelvollisuutta ja niiden kautta hyvää välitystapaa (Aluehallintovirasto 2020b).

Aluehallintoviraston päätöksen mukaan välitysliike on laiminlyönyt välityslain määräystä tiedonantovelvollisuudesta sekä rikkonut hyvää välitystapaa, kun se ei ole antanut ostajalle asbestikartoitusta. Välitysliike on rikkonut myös välityslain määräystä selonottovelvollisuudesta jättäessään tekemättä selostusliitteen, joka hyvän välitystavan mukaan tulisi laatia. (Aluehallintovirasto 2020b.)

Toimeksiantosopimusta oli jatkettu määräajan jälkeen välitysliikkeen mukaan suullisella sopimuksella, mikä ei ole hyvän välitystavan mukaista. Koska asiakirjat sopimuksen jatkamisesta puuttuivat, katsoi aluehallintovirasto välitysliikkeen välittäneen kohdetta useita kuukausia ilman voimassa olevaa

toimeksiantosopimusta, täten rikkoen välityslakia ja hyvää välitystapaa. Ilman voimassaolevaa toimeksiantosopimusta välitysliike ei olisi saanut periä välityspalkkiota. Toimeksiantosopimusta ei myöskään ollut allekirjoittanut kuin yksi omistajista, vaikka kaikki kolme omistajaa oli merkitty sopimuksen toimeksiantajiksi. Ilman valtakirjaa, joka olisi oikeuttanut allekirjoittamaan myös muiden omistajien puolesta, aluehallintovirasto katsoi välitysliikkeen jälleen rikkoneen hyvää välitystapaa huolimattomuudellaan. Kohteen ostotarjouksesta ei ollut kirjallista hyväksyntää ja asiakkaiden tunnistaminen on laiminlyöty, sillä siitä ei ollut mitään kirjallista mainintaa, joten myös uuden rahanpesulain määräyksiä on laiminlyöty. (Aluehallintovirasto 2020b.)

Kaikki edellä mainittu huomioiden välitysliikkeen vastaava hoitaja on laiminlyönyt velvollisuutensa huolehtia, että välitysliikkeen välittäjät noudattavat lakia ja hyvää välitystapaa. Välitysliike on aiemmin saanut aluehallintovirastolta useita varoituksia ja ohjeistuksia, kun välitysliike ei ole noudattanut lakia tai hyvää välitystapaa. Aluehallintovirasto asetti välitysliikkeelle seitsemän vuorokauden mittaisen toimintakiellon. (Aluehallintovirasto 2020b.)

Oman näkemykseni mukaan välittäjä on toiminut äärimmäisen huolimattomasti rikkoen hyvän välitystavan ohjetta monin tavoin, kun arvioidaan koko tapausta. On vaikeaa arvioida, onko tässä tapauksessa kyse melko vakavasta huolimattomuudesta vaiko suoranaisestä välinpitämättömyydestä. Aiemmat välitysliikkeen laiminlyönnit mielestäni viittaavat välinpitämättömyyteen ja ammattitaidottomuuteen tai haluttomuuteen kehittää itseään ja omaa ammattitaitoaan vaaditulle tasolle. Tapauksen käsittelyssä käytettiin hyväksi hyvän välitystavan ohjeessa olevia ohjeita selonottovelvollisuudesta ja tiedonantovelvollisuudesta, jotka antavat tarkennuksia lain määräyksiin. Tämä aluehallintoviraston valvonta-asia ei sisällä mielestäni epäselvyyksiä vaan aivan yksiselitteisiä ja helposti todistettavia laiminlyöntejä.

4.2 Aluehallintoviraston päätös ESAVI/31779/2019

Toinen kahdesta tämän vuoden puolella aluehallintoviraston päätöksestä johti asian poistamiseen käsittelystä, sillä aluehallintovirasto ei katsonut sen kuuluvan toimivaltaansa (Aluehallintovirasto 2020a).

Tapauksessa myyjällä oli jo ostaja valmiina, mutta hän tarvitsi konsultointia sekä apua kauppakirjan laatimisessa. Myyjä pyysi tähän apua välitysliikkeeltä. Apua myyjä tarvitsi myös arvioinnissa, sillä oman näkemyksensä mukaan hänen saamansa ostotarjous oli aivan liian alhainen. Välittäjän tultua apuun neuvottelussa hintaa saatiin hiukan ylemmäs. Välitysliike ei ollut aiemminkaan suorittanut kyseisen kohteen markkinointia eikä missään vaiheessa etsinyt uutta ostajaa. Sähköpostissaan välittäjä ilmoitti, että toimeksiantosopimus tehdään, mikäli aletaan etsimään uutta ostajaa. Myyjälle oli syntynyt käsitys siitä, että kyseessä olisi välitystoiminta ja nimenomaan lainvastainen sellainen, sillä asianmukaista toimeksiantosopimusta ei ollut, ja siksi hän kiisti laskut laskut ja saattoi asian aluehallintovirastolle. (Aluehallintovirasto 2020a.)

Aluehallintoviraston näkemys oli, ettei kyseessä ollut välitystoimintaa, sillä välityslain mukaista välitystoimintaa on se, missä sopijapuolet saatetaan yhteen. Apuna välityslain tulkinnassa käytettiin jopa välityslain ruotsinkielistä käännöstä. Tässä tapauksessa kyse ei ollut osapuolten saattamisesta yhteen, sillä osapuolet olivat jo neuvotteluvaiheessa ja siten kosketuksissa toisiinsa. Aluehallintovirasto viittaa perusteluissaan myös pariin aiempaan päätökseen hallinto-oikeudelta sekä korkeimmalta hallinto-oikeudelta, joissa käsiteltiin sitä, oliko kyseessä välitystoiminta vai ei. (Aluehallintovirasto 2020a.)

Vaikka tapaus jäikin aluehallintoviraston toimesta tutkimatta, välitysliikettä kehoitetaan laatimaan selkeät dokumentit, joissa käy kaupan osapuolille selkeästi ilmi, ettei kyse ole välitystoiminnasta ja siksi otin tapauksen esille. Aluehallintovirasto esittää dokumentteja liitettäväksi esimerkiksi kauppakirjaan. (Aluehallintovirasto 2020a.) Otin tämän tapauksen esille myös siksi, että tämä sivuaa hyvää välitystapaa mielestäni todella oleellisesti, sillä yksi hyvän välitystavan ydinasioista on huolellisuus, johon liittyy muun muassa kaiken dokumentointi ja tarkka arkistointi.

4.3 Kuluttajariitalautakunnan päätös 2637/81/08

Tämä kuluttajariitalautakunnalle tuotu asia käsittelee sopimuksen sisältöä ja sen purkamisen oikeutusta. Välitysliike päätti purkaa toimeksiantosopimuksen, kun sai tietoonsa tulevan huoneistoa koskevan velkaosuuden eikä tämän jälkeen päässyt yhteisymmärrykseen kuluttajan kanssa hinnasta. Kuluttajalla oli asiassa korvausvaatimus, mutta lautakunta ei suosita asiassa korvauksia, sillä sille ei ole sopimusoikeudellista perustetta, eikä kuluttajalle aiheutunut tästä kuluja. (Kuluttajariitalautakunta 2010.)

Toimeksiantosopimus oli vapaamuotoinen kuluttajan oma mallipohja. Kuluttajariitalautakunta katsoi välitysliikkeen rikkoneen hyvää välitystapaa, sillä toimeksiantosopimuksen sisältämä hinta oli ainoastaan kuluttajan näkemys hinnasta. Lisäksi välitysliike ei ollut osoittanut, että olisi tehnyt ennen toimeksiantosopimuksen tekemistä arviota hinnasta ja suunnitteilla olevien remonttien vaikutuksesta hintaan. Näin ollen välitysliikkeen toiminta ei tässä kohtaa täyttänyt ammattitaitoisuuden ja huolellisuuden vaatimuksia. (Kuluttajariitalautakunta 2010.)

Kuluttajariitalautakunta katsoi hyvän välitystavan rikkoutuneen myös, kun irtisanomista ei ollut tehty kirjallisesti. Välitysliike palautti huoneiston avaimet kuluttajalle vasta noin viikon kuluttua toimeksiantosopimuksen irtisanomisesta, minkä katsottiin myös olevan hyvän välitystavan vastaista toimintaa, sillä avaimet tulisi palauttaa viivytyksettä. Hyvän välitystavan rikkomisen takia välitysliikkeen toiminta katsottiin virheelliseksi. (Kuluttajariitalautakunta 2010.)

4.4 Kuluttajariitalautakunnan ratkaisu 20.10.2016

Tähän ehkä jokin johtolause kuten muissakin on ollut? Rakentamattoman omakotikiinteistön kauppa koskee välittäjän vastuuta markkinoinnissa eli hyvän välitystavan antamia ohjeita asianmukaisesta markkinoinnista. Ostajat katsoivat saaneensa virheellistä tietoa kauppahinnasta. Asiassa oli lisäksi riitaa rakentamisen vastaavalta mestarilta saatujen tietojen kanssa koskien valmiusastearviota. Ostaja kärsi merkittäviä tappioita johtuen urakoitsijan konkurssista ja vaati korvauksia välitysliikkeeltä ja

vastaavalta mestarilta. Välitysliikkeen ei katsottu olleen tietoinen urakoitsijan mahdollisesta konkurssista, joten sillä ei ollut velvollisuutta ostajien ohjeistamiseen tällaisen tilanteen varalle. (Kuluttajariitalautakunta 2016.)

Välitysliikkeen katsottiin rikkoneen hyvää välitystapaa, sillä markkinoidessaan kohdetta se ei ollut kiinnittänyt ostajan huomiota ostajan vastuisiin ja velvollisuuksiin suhteessa urakoitsijaan. Lisäksi katsottiin välitysliikkeen laiminlyöneen myös selonotovelvollisuutta (johon ohje hyvästä välitystavasta antaa tarkempia selityksiä), sillä se ei ollut ottanut selvää kiinteistölle johtavien tieyhteyksien vastuunjaoista. Osittain virheellisestä toiminnasta lautakunta suositteli välitysliikkeen maksamaan korvauksia ostajalle sellaisista aiheutuneista taloudellisista vahingoista, joiden voitiin katsoa johtuneen välitysliikkeen toiminnasta. (Kuluttajariitalautakunta 2016.)

4.5 Korkeimman oikeuden ennakkopäätös KKO:2020:26

Tämän vuoden puolella annettu korkeimman oikeuden ennakkopäätös käsittelee välittäjän vastuuta tiedonantovelvollisuuden tarkkuudesta. Ostajat olivat ensiasunnon ostajia, eivätkä täysin ymmärtäneet heille kohdistuvan lisää maksettavaa putkiremontin takia vedoten, ettei välitysliike antanut heille riittävästi tietoa putkiremontin aiheuttamasta maksusuudesta. Käräjäoikeus velvoitti välitysliikkeen maksamaan korvauksia lähes 19 000 euroa, mutta hovioikeus kumosi käräjäoikeuden päätöksen, ja korkein oikeus piti hovioikeuden päätöksen voimassa. Kuitenkin kaksi korkeimman oikeuden viidestä asiaa ratkaisseesta oikeusneuvoksesta oli eri mieltä. (Korkein oikeus 2020b .)

Käräjäoikeus katsoi, että välitysliike oli laiminlyönyt tiedonantovelvollisuutensa, sillä ostajat eivät olleet ymmärtäneet heille kohdistuvan maksettavaksi enempää kuin asunnon velaton hinta olisi. Välitysliikkeen valitus Turun hovioikeuteen tuotti tulosta, sillä hovioikeus katsoi tiedonantovelvollisuuden tulleen täytetyksi. Näin ollen hovioikeus kumosi käräjäoikeuden päätöksen. Hovioikeus korosti ostajien velvollisuutta ottaa selvää sellaisista asioista, jotka mahdollisesti jäivät epäselviksi. (Korkein oikeus 2020b .)

Korkeimman oikeuden käsittelyssä mainitaan muun muassa välityslain 7 §, joka sisältää määräyksen hyvän välitystavan noudattamisesta, sekä 9 §, jonka sisältö on tiedoksiantovelvollisuus. Kaupan kohdetta koskevan esitteen todetaan olleen osin puutteellinen, sillä siinä ei ole ollut selkeää mainintaa asuntoa koskevan remontin rahoituksen vaiheesta. Esite ei näin ollen täyttänyt markkinointiasetuksessa määriteltyjä vaatimuksia. Tapauksen käsittelyssä on kuitenkin kyse siitä, onko välittäjä myöhemmin täydentänyt esitteen tietoja niin, että ostajat ymmärtävät ennen kaupan tekoa kaiken oleellisen. Korkein oikeus ei katso välitysliikkeen laiminlyöneen tiedoksiantovelvollisuutta, ja näin ollen hovioikeuden tuomio pysyy voimassa. (Korkein oikeus 2020b .)

Tapauksessa on mielestäni mainittavaa erimielisyys myös korkeimman oikeuden käsittelyn sisällä. Huomionarvoista tapauksessa on välittäjän huolellisuus kaikkien asioiden dokumentoinnissa, mikä koitui myös suureksi eduksi hovioikeuden ja korkeimman oikeuden käsittelyissä. Näiltä osin voidaan välittäjän todeta noudattaneen hyvää välitystapaa, vaikka käräjäoikeus (ja kaksi oikeusneuvosta) olikin tapauksessa eri mieltä. Tapauksessa ei lopulta rikottu hyvää välitystapaa, mutta otin sen käsittelyyn, sillä siinä arvioitiin sen mahdollisuutta kaikkien eri oikeuden portaiden osalta.

5 Johtopäätökset

Aluehallintovirastolle tulee muita viranomaisia useammin hyvän välitystavan rikkomuksia ratkaistavaksi. Tuomioistuimissa hyvää välitystapaa on käsitelty vain harvoin, ja käsiteltävään asiaan liittyy aina muitakin asioita hyvän välitystavan lisäksi, jotka voivat liittyä tai olla liittymättä hyvään välitystapaan. Huomioitavaa on, että myös hyvään välitystapaan sisältyy epämääräisiä tai määrittelemättömiä termejä, kuten ammattitaito tai huolellisuus. Kiinteistönvälitystoimintaan liittyvien säädösten hallitseminen on osa kiinteistönvälittäjän ammattitaitoa ja huolellisuutta ja siten oleellinen osa hyvää välitystapaa. Näin ollen esimerkiksi laiminlyömyllä tiedonanto- tai selonottovelvollisuutta rikkoo välittäjä samalla myös hyvää välitystapaa.

Hyvän välitystavan rikkominen ilmenee eri viranomaisilla hieman eri tavoin. Kun hyvää välitystapaa on kuluttajan mielestä rikottu, lähtee asia heidän toimestaan etenemään. Selkeimmät tapaukset ilmoitetaan aluehallintovirastolle, joka ottaa suoraan kantaa siihen, rikottiinko hyvää välitystapaa vai ei. Kuluttajariitalautakunnan ja tuomioistuinten käsittelemissä tapauksissa otetaan kantaa usein muuhunkin, ja hyvä välitystapa on monesti vain osa heidän käsittelyään ja yksi arvioitavista rikkeistä.

Riitaisimmat tapaukset käsitellään tuomioistuimissa, ja sellaiset tapaukset ovat muita viranomaisia selkeästi harvinaisempia. Osaltaan tämä selittyy myös sillä, että tuomioistuimen käsittelystä voi aiheutua suuriakin kuluja. Aluehallintoviraston yksi tehtävä on valvoa hyvän välitystavan toteutumista, joten sen on otettava käsittelyyn epäilyskin sen rikkomisesta. Viranomaisten käsittelemät tapaukset ovat kuitenkin loppujen lopuksi osin toistensa kaltaisia, ja se, missä tapaus on käsitelty, riippuu myös virheen seuraamuksista. Esimerkiksi jos virheestä on seurannut myyjälle tai ostajalle taloudellisia tappioita, ei enää aluehallintovirasto riitä asian käsittelyyn.

Suullisten sopimusten tekeminen on todettu hyvän välitystavan vastaiseksi. Tällaisia tapauksia käsitteli aluehallintoviraston päätös LSSAVI/5025/2019, jossa välittäjä oli jatkanut toimeksiantosopimusta suullisella sopimuksella (Aluehallintovirasto 2020b), sekä kuluttajariitalautakunnan päätös 2637/81/08, jossa välittäjä oli irtisanonut

sopimuksen suullisesti (Kuluttajariitalautakunta 2010). Kummassakin tapauksessa luonnollisesti todettiin välittäjän toiminta virheelliseksi.

Kuluttajariitalautakunnan ratkaisussa 20.10.2016 hyvän välitystavan rikkominen markkinointiin liittyvissä asioissa johti korvaussuositukseen sellaisissa asioissa, joiden voitiin katsoa johtuvan välittäjän virheestä (Kuluttajariitalautakunta 2016). Tältäkin tapaukselta oltaisiin välttytty noudattamalla hyvän välitystavan ohjeita.

Iso esiin nostettava asia on välittäjän huolellisuus, mikä tuli ilmi useammassa eri tapauksessa. Viranomaiset vetävät usein huolellisuuden esiin arvioidessaan hyvän välitystavan toteutumista. Esimerkiksi aluehallintoviraston käsittelemättä jätetty tapaus (ESAVI/31779/2019) halusi korostaa välittäjän velvollisuutta huolellisuudesta (Aluehallintovirasto 2020b). Korkeimpaan oikeuteen asti mennyt tapaus (KKO:2020:26) päättyi lopulta välittäjän eduksi, sillä hän oli ollut työssään huolellinen, ja näin ollen hänen ei voitu todeta toimineen moitittavasti (Korkein oikeus 2020b). Mikäli hän ei olisi ollut työssään huolellinen, olisi oikeuden päätös ollut varmasti toisenlainen.

Hyvän välitystavan rikkeet ovat sellaisia, että voidaan todeta viranomaisratkaisujen olevan hyvin linjassa KVKL:n laatiman hyvän välitystavan ohjeen kanssa. Monet rikkeistä liittyvät huolellisuuteen, ja varsinkin aluehallintoviraston tapauksessa LSSAVI/5025/2019 oleva välittäjä on ollut toiminnassaan niin huolimaton, että aluehallintovirasto on käsitellyt hänen rikkeitään jo usein aiemminkin (Aluehallintovirasto 2020b).

Huolellisuus on kuitenkin sen verran epämääräinen termi, että loppujen lopuksi voitaisiin todeta lähes kaikkien hyvän välitystavan rikkomisten johtuvan ainakin osin siitä. Huolellisuuteen liittyy kuitenkin määriteltävissä olevia konkreettisia asioita, joita välittäjän on tehtävä, kuten tarkka dokumentointi ja arkistointi, ja siksi myös voidaan puhua hyvään välitystapaan liittyvästä huolellisuudesta. Huolellisesta työstä syntyy luotettavaa jälkeä, ja siksi myös viranomaisten on puututtava rikkeisiin huolellisuudessa.

6 Pohdinta ja yhteenveto

Tutkimuksen aiheena oli kiinteistönvälitysalaa ohjaava laissa määrätty termi hyvä välitystapa. Tehtävänä ja tutkimusongelmana oli selvittää, kuinka ohje hyvästä välitystavasta vastaa todellisia päätöksiä kiinteistönvälittäjän työssä. Tutkimuskysymysten avulla etsittiin tähän ratkaisua. Vastaukset tutkimuskysymyksiin etsittiin valmiista aineistosta eli tässä tapauksessa viranomaisratkaisusta. Tämän takia tutkimusotteeksi valikoitui lainopillinen kirjoituspöytä tutkimus, sillä se soveltui tutkittavaan ilmiöön loistavasti ja vain sillä voitiin saada tutkimuskysymyksiin vastaus. Aineiston analysointimenetelmä oli tekstianalyysi. Pitkiä aineistoja tiivistettiin ja muistiinpanojen avulla nostettiin esiin pääkohdat jokaisesta aineistosta käsiteltävään ilmiöön liittyen. Aineistoa oli saatavilla osin laajasti ja osin hyvin rajatusti, minkä vuoksi aineistoa oli osin karsittava, ja toisinaan aineiston löytäminen tuotti enemmän haasteita.

Teoriakatsaus ja hyvän välitystavan avaaminen sekä vertaaminen lainsäädäntöön osoitti KVKL:n ohjeen hyvästä välitystavasta olevan itse termin määrittelyn lisäksi yhteenveto lainsäädännöstä. Lisäksi se antaa suoria toimintamalleja välittäjän työn eri vaiheisiin. Välittäjän on osattava lähes ulkoa ohje hyvästä välitystavasta, ja se on oiva työkalu työn laadun varmistamiseen. Itse tutkimuksessa selvisi, että hyvän välitystavan rikkeet ovat sellaisia, että voidaan todeta viranomaisratkaisujen olevan hyvin linjassa KVKL:n hyvän välitystavan ohjeen kanssa.

Työstä voi olla apua niin kiinteistönvälittäjälle kuin hänen asiakkaallensakin. Kiinteistönvälittäjän pitäisi tosin ainakin mukaan tuntea hyvän välitystavan ohje läpikotaisin jo ennen toimintansa aloittamista. Kuitenkin rikkomuksia tapahtuu, ja kiinteistönvälittäjälle rikkomusten tulisi toimia huonoina esimerkkeinä siitä, kuinka asioita ei hoideta. Kiinteistönvälitysliikkeiden asiakkaille tämä työ kuitenkin avaa kiinteistönvälittäjän monia velvollisuuksia, joista on hyvä olla edes tietoinen, sillä luottamusta kyseiselle ammattikunnalle lisää se, kun tietää välittäjien velvollisuudet moraalisisissa, laadullisissa ja luottamukseen liittyvissä asioissa.

Tämän tutkimuksen luotettavuuden arvioinnissa otetaan huomioon lähteiden luotettavuus. Tutkimuksen lähteet on pyritty valitsemaan siten, että ne ovat luotettavia ja

relevantteja. Kirjallisuuslähteet ovat alalla tunnettuja teoksia ja viranomaislähteitä voidaan pitää luotettavina. Tutkimusprosessi ja käytetyt menetelmät on kuvattu mahdollisimman tarkasti, jotta tutkimus olisi toistettavissa ja samankaltaisilla tuloksilla. Laadullista tutkimusta arvioidaan myös saturaation avulla eli käytännössä sillä, onko aineistoa riittävästi. Kirjoituspöytätyö tutkimuksessa kysymys on siitä, onko lähteitä riittävästi. Tämän tutkimuksen saturaatio saavutettiin siten, että aineiston sisältö alkoi toistamaan itseään.

Jatkotutkimuksia aiheelle voisi olla perehtyminen siihen, millaisia muutoksia ohjeeseen hyvästä välitystavasta aiemmin tehty, sekä selvittämällä niiden taustalla olevia syitä. Tämän myötä seuraamalla ajankohtaisia lakimuutoksia sekä muuta kiinteistönvälitysalalla ja sen ympärillä tapahtuvaa kehitystä (kuten digitalisaatio ja sen tuomat uudet työkalut), voitaisiin ennakoida tulevia muutoksia sekä samalla varmistaa, että ohje ottaa huomioon kaiken oleellisen ja ajankohtaisen.

Toinen mielenkiintoinen aihe voisi myös olla pohtia hyvän välitystavan ja hyvän vuokravälitystavan yhdistämistä, sillä ne sisältävät osin päällekkäin meneviä asioita. Kiinteistönvälittäjät usein tekevät myös vuokravälitystä, ja vuokravälityksen ja kiinteistönvälityksen erot tulevat lähinnä vuokrasopimuksen ja kauppakirjan laatimisen eroista. Lisäksi hyvä vuokravälitystapa on johdettu myös välityslaista, joka koskee hyvää välitystapaa. Näin siis voisi pohtia hyvän vuokravälitystavan sisällyttämistä osaksi hyvää välitystapaa: toisiko se toimintaan selkeyttä vai päinvastoin?

Hyvä välitystapa ei ole yksiselitteinen käsite. Sitä ohjaa niin monet eri asiat, ettei sitä pysty määrittelemään siten, että siihen ei jäisi aukkoja. Sen ympärillä oleva lainsäädäntö muuttuu toisinaan, jolloin hyvän välitystavan tarkastelu ja arviointi jää viranomaisille tai jopa tuomioistuimille. Hyvästä välitystavasta ei edes pysty laatimaan täysin aukotonta ohjetta, sillä tulkinnanvaran jättäminen ei jätä mahdollisuutta porsaanrei'ille, sillä riitatilanteet ratkaistaan aina jonkun sitoutumattoman viranomaisen tai tuomioistuimen toimesta. Joustavuudella siis varmistetaan ympäristön muutoksiin reagoiminen. Näin ollen ei edes synny ongelmaa siitä, että ohje ei olisikaan joskus ajantasainen.

Lähteet

- Aluehallintovirasto 2018. Kiinteistönvälitys. Aluehallintoviraston verkkosivut. Viitattu 8.9.2020. <http://www.avi.fi/web/avi/kiinteistonvalitys>
- Aluehallintovirasto 2020a. Aluehallintoviraston päätös ESAVI/31779/2019. <https://www.avi.fi/documents/10191/14865416/ESAVI-31779-2019.pdf/59a611ee-fc32-4561-8b94-d3615fd4ff1f>
- Aluehallintovirasto 2020b. Aluehallintoviraston päätös LSSAVI/5025/2019. http://www.avi.fi/documents/10191/14865416/LSSAVI_2020_04_07_5025/55e9f506-7bfa-4585-b582-680510ccc4e8
- Aro S-K. 2018. Hyvän välitystavan vaikutus käytetyn asunnon kauppaan. Opinnäytetyö, AMK. Vaasan ammattikorkeakoulu, Liiketalouden koulutusohjelma. Viitattu 15.9.2020. <https://www.theseus.fi/bitstream/handle/10024/146943/Hyvan%20valitystavan%20vaikutus%20kaytetyn%20asuntokauppaan.pdf?sequence=1&isAllowed=y>
- Asuntokauppalaki 23.9.1994/843. Viitattu 15.5.2020. <https://www.finlex.fi/fi/laki/ajantasa/1994/19940843>
- Asuntomarkkinointiasetus. Valtioneuvoston asetus asuntojen markkinoinnissa annettavista tiedoista. 2001. <https://www.finlex.fi/fi/laki/alkup/2001/20010130>
- Asunto-osakeyhtiölaki 22.12.2009/1599. Viitattu 15.5.2020. <https://finlex.fi/fi/laki/ajantasa/2009/20091599>
- Husa, J., Mutanen, A. & Pohjolainen, T. 2008. Kirjoitetaan juridiikkaa. 2. uud. p.Helsinki: Talentum.
- Jalava L. 2018. Hyvän välitystavan toimivuus. Opinnäytetyö, AMK. Satakunnan ammattikorkeakoulu, Liiketalouden koulutusohjelma. Viitattu 15.9.2020. https://www.theseus.fi/bitstream/handle/10024/152595/Jalava_Laura.pdf?sequence=1&isAllowed=y
- Kananen J. 2017. Laadullinen tutkimus pro graduna ja opinnäytetyönä. Jyväskylän ammattikorkeakoulu
- Kananen J. 2015. Opinnäytetyön kirjoittajan opas: näin kirjoitan opinnäytetyön tai pro gradun alusta loppuun. Jyväskylän ammattikorkeakoulu
- Kasso M. 2010. Kiinteistönvälitys- ja arviointi. Alma Talent Oy
- KVKL 2019a. Kiinteistönvälitysalan keskusliitto. Ohje hyvästä välitystavasta, 2019. <https://kvkl.fi/wp-content/uploads/2019/09/Ohje-Hyv%C3%A4st%C3%A4-v%C3%A4litystavasta-2019.pdf>
- KVKL 2019b. Kiinteistönvälitysalan keskusliitto. Hyvä välitystapa. Viitattu 20.08.2019. <https://kvkl.fi/rules/hyva-valitystapa/>
- KVKL 2020a. Kiinteistönvälitysalan keskusliitto. Laki- ja lausuntovaliokunta. Viitattu 20.08.2019 <https://kvkl.fi/mita-teemme/laki-ja-lausuntovaliokunta/>

KVKL 2020b. Kiinteistönvälitysalan keskusliitto. Rahanpesun estäminen. Viitattu 20.08.2019. <https://kvkl.fi/tietopankki/miten-kiinteistonvalittaja-voi-torjua-rahampesua/>

Korkein oikeus 2020a. Korkeimman oikeuden ennakkopäätös. KKO:2020:23. <https://korkeinoikeus.fi/fi/index/ennakkopaatokset/1583226697651.html>

Korkein oikeus 2020b. Korkeimman oikeuden ennakkopäätös. KKO:2020:26. <https://korkeinoikeus.fi/fi/index/ennakkopaatokset/1585047754959.html>

Kuluttajariitalautakunta 2019. Asuntoasiat. Viitattu 23.9.2020. <https://www.kuluttajariita.fi/fi/index/kuluttaja-asiat/asuntoasiat.html>

Kuluttajariitalautakunta 2010. Kuluttajariitalautakunnan ratkaisu 2637/81/08.. Kiinteistönvälitys. Toimeksiantosopimuksen irtisanominen. Vahingonkorvausvaatimus. Yksinkertainen käsittely. <https://www.kuluttajariita.fi/fi/index/kuluttajariitalautakuntaratkaisut/kuluttajariitalautakuntaratkaisu/1378909493486.html>

Kuluttajariitalautakunta 2016. Kuluttajariitalautakunnan ratkaisu 20.10.2016. KIINTEISTÖN KAUPPA. RAKENTAMATON KIINTEISTÖ. KESKENERÄINEN RAKENNUSURAKKA. KIINTEISTÖSTÄ ANNETUT TIEDOT. KIINTEISTÖNVÄLITTÄJÄN TIEDONANTOVELVOLLISUUS. TYÖNJOHTAJAN VASTUU. VAHINGONKORVAUS. <https://www.kuluttajariita.fi/fi/index/kuluttajariitalautakuntaratkaisut/kuluttajariitalautakuntaratkaisu/1476945318116.html>

Laki kiinteistöjen ja vuokrahuoneistojen välityksestä 2000/1074. Viitattu 15.5.2020 <https://finlex.fi/fi/laki/ajantasa/2000/20001074>

Laki kiinteistönvälitysliikkeistä ja vuokrahuoneiston välitysliikkeistä 15.12.2000/1075. Viitattu 15.5.2020 <https://www.finlex.fi/fi/laki/ajantasa/2000/20001075>

Laki varallisuus oikeudellisista oikeustoimista 1929/228. Viitattu 15.5.2020 <https://finlex.fi/fi/laki/ajantasa/1929/19290228>

Maakaari 1995/540. Viitattu 20.5.2020 <https://www.finlex.fi/fi/laki/ajantasa/1995/19950540>

Mattila E. 2017. Kiinteistönvälittäjän työssä huomioitavat säädökset. Opinnäytetyö, AMK. Turun ammattikorkeakoulu, Liiketaouden koulutusohjelma. Viitattu 15.9.2020 https://www.theseus.fi/bitstream/handle/10024/137315/Mattila_Enni.pdf?sequence=1&isAllowed=y

Nevala T., Palo M., Sirén M., Haulos S., 2017. Kiinteistönvälittäjän käsikirja 2017. Suomen Kiinteistönvälittäjät ry. Print Best 2017.

Oikeustoimilaki. Laki varallisuus oikeudellisista oikeustoimista 1929/228. <https://www.finlex.fi/fi/laki/ajantasa/1929/19290228>