



LAUREA
AMMATTIKORKEAKOULU

Uuden edellä

Käytetyn asunnon asunto-osakkeen välittäjäkauppa

Tarkki, Eerik

2013 Leppävaara

Laurea-ammattikorkeakoulu
Laurea Leppävaara

Käytetyn asunnon asunto-osakkeen välittäjäkauppa

Eerik Tarkki
Liiketalouden koulutusohjelma
Opinnäytetyö
Joulukuu 2013

Eerik Juhani Tarkki

Käytetyn asunnon asunto-osakkeen välittäjäkauppa

Vuosi

2013

Sivumäärä

76

Tässä opinnäytetyössä tutkitaan käytetyn asunnon asunto-osakkeen välittäjäkauppaa. Asunto kaupan tutkiminen on erittäin laaja-alainen ja pitää sisällään paljon erilaisia tapauksia joten työ rajattiin välittäjän avulla suoritettavaan kuluttajien väliseen asuntokauppaan. Asuntokaupan ohella työssä tutustutaan tarkemmin kiinteistönvälitystoimintaan elinkeinotoimintana ja välitysliikkeen rooliin asuntokaupassa. Välitystoimintaa tarkasteltiin laajalti läpi koko tutkimuksen käymällä läpi myyntitoimeksiantosopimuksen suorittaminen markkinoinnista asuntokauppaan ja sen jälkitoimenpiteisiin.

Työssä tutustutaan kahteen erilliseen sopimussuhteeseen, välitysliikkeen ja toimeksiantajan (tässä tapauksessa myyjän) väliseen toimeksiantosopimussuhteeseen sekä varsinaisten asuntokaupan osapuolten eli myyjän ja ostajan väliseen kauppasopimukseen perustuvaan sopimussuhteeseen jonka tarkoituksena on toteuttaa asunto-osakkeen kauppa. Työssä käydään läpi sopimusosapuolten vastuu- ja velvollisuuskysymyksiä (varsinkin välitysliikkeen ja vastaavan hoitajan), sekä tutustutaan tarkemmin sitovan sopimuksen syntymiseen, sopimusrikkomuksiin ja sopimusvelkojen oikeussuojakeinoihin.

Työ toteutettiin perehtymällä alan teoriakirjallisuuteen ja aihetta käsittelevään lainsäädäntöön. Työstä on hyötyä niille, joille asuntokauppa on ajankohtainen. Lisäksi se antaa kuvan kiinteistönvälitystoiminnasta ammattina siitä kiinnostuneille. Työn alussa kerrotaan välitystoiminnasta elinkeinona ja käydään läpi välitystoiminnan aloittamiseen ja sen harjoittamiseen liittyviä vaatimuksia. Tämän jälkeen käydään läpi markkinointia, myyntitoimeksiantosopimusta, myyntineuvotteluvaihetta, ostotarjouksia, tarjouksen hyväksymiseen ja sen sitovuuteen liittyviä kysymyksiä, kaupantekovaihetta sekä kaupan jälkitoimenpiteitä. Työn lopussa käydään vielä erikseen läpi mahdollisesti syntyviä sopimusrikkomustilanteita ja niihin liittyviä sopimusvelkojen oikeussuojakeinoja.

Työstä käy ilmi että myyjällä on laaja tiedonantovelvollisuus ostajaa sekä välitysliikettä kohtaan ja että siitä huolimatta myös ostajalla on selonottovelvollisuus myytävästä kohteesta. Välitysliike ei ole asuntokaupassa mukana sopimuksen osapuolena, vaan sen tehtävä on löytää toimeksiantajan määräämälle kohteelle ostaja ja toimia kaupassa asiantuntijana ja toteuttaa sekä ostajan että myyjän kannalta onnistunut asuntokauppa. Välitysliike toimii toimeksiantajansa edustajana, mutta sen tulee toimia lain ja hyvän välitystavan mukaisesti sekä molempien kaupan osapuolten etujen mukaisesti. Välitysliikkeeltä ja välittäjältä vaaditaan ammattitaitoa ja sillä on laaja selonotto- sekä tiedonantovelvollisuus kohteesta ja sen ominaisuuksista. Välitysliike ja vastaava hoitaja ovat toiminnastaan myös vastuussa ja nämä voivat joutua korvausvastuuseen virheellisestä toiminnasta. Välitysliikkeen käyttämisen tulisin edesauttaa asuntokaupan osapuolia pääsemään molempia tyydyttävään asuntokauppaan ja vähentää onnistunutta kauppaa haittaavia riskejä ja väärinkäsityksiä. Työstä käy ilmi että välitysliikettä apuna käytettäessä kohteen ostaminen turvaa varsinkin asunnon ostajan asemaa kaupoissa.

Eerik Juhani Tarkki

Brokerage housing transaction sales

Year	2013	Pages	76
------	------	-------	----

This thesis shows how housing transaction is carried out with the help of a real estate agent. Thesis was limited to study transactions between consumers in sale of used apartment where real estate agent is used as an expert. In addition thesis also gives a look in to the real estate business in general and shows the requirements of it. Thesis gives a picture of what brokerage firm's role is in housing sales when it is used as help. Real estate activity is looked into throughout the thesis by going through the sales performance of the assignment from marketing to closure of the sales and its post-measures. The thesis was carried out by studying the theoretical literature and the laws law's related to the topic.

This thesis also examines two separate contractual relationships. It studies the contractual relationship between real estate agency firm and the client (in this case, the seller) and the contractual relationship between buyer and seller which is based on trade agreement of the house. The thesis examines what kind of different liabilities, responsibilities and obligations there is between the contracting parties in both relationships and it studies how contract becomes binding. Thesis also examines what happens if other party does not honor valid contract and what kind of remedies he or she has to protect against this kind of violation of contract.

Thesis is useful for those who are thinking about selling or buying house. In addition, it provides a picture of what kind of business real estate profession is for those who are interested in it. At the beginning thesis shows how it is subjected to license and how it is supervised by different authorities and laws. After this it clarifies what kind of role realtor has in the housing trade and studies how the trade is done.

Thesis shows that though realtor works for contractor he or she has different duties and responsibilities towards both parties the buyer and the seller and he or she has to supervise both parties' best interests during the process. Working as realtor requires skills and expertise and the real estate company or realtor can be made liable if he or she gives wrong information or works unprofessionally. Therefore it should be safer to sell and especially buy apartment when realtor is involved.

Key words, housing transaction, share in limited liability housing company, real estate broker

Sisällys

1	Johdanto	7
2	Kiinteistönvälitystoiminta elinkeinoalana	8
2.1	Ohjesääntöinen elinkeino	8
2.1.1	Rekisteri-ilmoitus - toimilupa	9
2.1.2	Vastuuvakuutus	9
2.1.3	Vastaava hoitaja	10
2.2	Välitystoimintaa koskeva lainsäädäntö	11
2.3	Valvonta	12
2.4	Välitystoiminta ja asunto-osakkeen välittäjäkauppa tapahtumaketjuna	14
3	Välityspalveluiden markkinointi	15
3.1	Kuluttajansuojalaki - markkinoinnin menettelytavat	15
3.2	Hintamerkintäasetus - välityspalvelun hinnan ilmoittaminen	16
4	Toimeksiantosopimus - myyntitoimeksiantosopimus	17
4.1	Sisältö	17
4.2	Muotovaatimukset	18
4.3	Voimassaoloaika	18
4.3.1	Irtisanominen	19
4.3.2	Purkaminen	19
4.4	Sitovuus	20
4.5	Välitysliikkeen tiedonantovelvollisuus toimeksiantajalle	21
4.5.1	Hinta-arvio	21
4.5.2	Verotus	22
4.5.3	Eriyisongelmat	23
4.6	Asiakkaan tunnistamisvelvollisuus - rahanpesun ja terrorismin rahoittamisen ehkäisy	23
4.7	Myyntioikeuden selvittäminen	25
4.7.1	Yhteisomistus	25
4.7.2	Puolison suostumus	25
5	Selonottovelvollisuus - myytävän kohteen selvittäminen	26
5.1	Toimeksiantajan haastattelu - toimeksiantosopimuksen selostusliite	26
5.2	Katselmus	27
5.3	Asiapaperit	28
5.3.1	Isännöitsijäntodistus	29
5.3.2	Yhtiöjärjestys	29
5.3.3	Tilinpäätösasiakirjat	30
5.3.4	Asunnon pohjapiirros	30
5.3.5	PTS tai vastaava kuntoa koskeva selvitys	30
5.3.6	Muut sopimukset	31

	5.3.7	Kaavoitustiedot	31
	5.3.8	Selvitys osakkeiden mahdollisesta panttauksesta tai sijainnista.....	32
	5.3.9	Pinta-alan selvittäminen	32
	5.3.10	Tehdyt muutostyöt	32
6		Kohteen markkinointi - tietojen antaminen kohteesta.....	33
	6.1	Ilmoitteluvaihe	33
	6.1.1	Ilmoittaminen internetissä.....	34
	6.1.2	Myyty- ja varattu merkinnät ilmoittelussa.....	34
	6.1.3	Ilmoitus kohteesta, josta on ostotarjous.....	35
	6.2	Esittelyvaihe	35
	6.2.1	Esite	36
	6.3	Ostoneuvotteluvaihe.....	37
	6.3.1	Kaikki tiedot.....	38
	6.3.2	Asiakirjat.....	38
	6.4	Salassapitovelvollisuus	39
	6.5	Ostajan selonottovelvollisuus	39
7		Ostotarjous.....	40
	7.1	Sopimuksen syntyminen - tarjous vastaus	40
	7.2	Ostotarjoustyypit.....	41
	7.2.1	Käsirahallinen ostotarjous	42
	7.2.2	Vakiokorvausehdollinen tarjous.....	44
	7.2.3	Muu tarjous	44
	7.3	Tarjousten vastaanottaminen.....	45
	7.3.1	Useita ostotarjouksia - ei käsirahaa.....	46
	7.3.2	Käsirahaton ostotarjous hyväksytty, kohteesta halutaan jättää uusi tarjous	46
	7.3.3	Käsirahattomaan ostotarjoukseen tehty vastatarjous, kohteesta saataisi uusi tarjous.....	46
	7.4	Tarjouksen hyväksyminen - myyjä hyväksyy	47
	7.5	Välitysliikkeen vastuu tarjoustilanteessa	47
8		Asuntokauppa	47
	8.1	Asunto-osake	48
	8.2	Ennen kaupantekoa varmistettavat asiat	48
	8.3	Kauppakirja	50
	8.3.1	Keskeinen sisältö	50
	8.3.2	Omistusoikeuden siirtyminen.....	52
	8.3.3	Osakekirjojen luovutus	52
	8.3.4	Kauppahinnan vakuusjärjestelyt.....	52
	8.3.5	Huoneiston vapautuminen	57

	8.3.6	Maksujen vastuusta sopiminen	57
	8.3.7	Vaaranvastuu	59
	8.3.8	Selvitys tietojen saamisesta	59
8.4		Kaupanteko tilaisuus	59
8.5		Kaupanteon jälkeen	60
	8.5.1	Saannon rekisteröinti	60
	8.5.2	Välityspalkkio	60
	8.5.3	Reklamaatio	62
9		Välitystoiminnan vastuut	62
9.1		Kuka vastaa - isännänvastuu	62
9.2		Työnantajan takautumis- eli regressioikeus	63
9.3		Tuottamusvastuu	63
9.4		Vahinko, syy-yhteys ja ennakoitavuus	64
9.5		Vastuuvakuutus	64
9.6		Eri vastuusuhteet	64
	9.6.1	Vastuu suhteessa toimeksiantajaan	64
	9.6.2	Vastuu suhteessa toimeksiantajan vastapuoleen	66
	9.6.3	Välitysliikkeen takautumisoikeus	67
	9.6.4	Reklamaatio - virheilmoitus	67
	9.6.5	Vastaavan hoitajan korvausvastuu	67
10		Sopimusrikkomukset	68
10.1		Viivästykset	69
	10.1.1	Myyjän viivästys	69
	10.1.2	Ostajan viivästys	70
10.2		Virheet	70
	10.2.1	Laatuvirhe	71
	10.2.2	Taloudellinen virhe	71
	10.2.3	Oikeudellinen virhe	72
10.3		Ennakkotarkastus	72
10.4		Reklamaatio	72
10.5		Virheen seuraamukset	73
11		Yhteenveto ja pohdinta	74

1 Johdanto

Opinnäytetyön aiheena on käytetyn asunnon asunto-osakkeen välittäjäkauppa, jossa kaupan osapuolet ovat kuluttaja-asemassa olevia luonnollisia henkilöitä. Työn tarkoitus on näyttää miten välitysliikkeelle niin sanotusti tavallinen asuntokauppa toteutetaan, millaista ammattimainen välitystoiminta on elinkeinona, millaisia sen toiminnan edellytykset ovat ja miten sitä tulee harjoittaa. Aihe valikoitui koska se oli kirjoittajalle asuntokaupan myötä ajankohtainen. Vaikka työtä ei toteutettukaan suoranaisesti yritykselle, kirjoittaja työskentelee välitystoimistossa Helsingissä joten siitä oli apua kirjoittajalle välitystoimintaan perehdyttäessä, työtä voidaan käyttää myös apuna uutta työntekijää perehdytettäessä koska siitä näkee hyvin perinteisen asuntokaupan vaiheet alusta loppuun.

Työn alku keskittyy kuvaamaan välitystoimintaa elinkeinotoimintana koska se poikkeaa niin sanotuista normaaleista elinkeinoista siihen liittyvien taloudellisten riskien ja ammattitaitovaatimusten vuoksi. Välitystoiminta luetaan niin sanottuihin ohjesääntöisiin elinkeinoihin ja sen harjoittaminen on luvanvaraista, laeilla erikoissäänneltyä ja viranomaisten valvomaa toimintaa.

Tämän jälkeen välitystoimintaa ja asuntokauppaa tarkastellaan läpi tapahtumaketjuna välitysprosessin ja kaupan osapuolten näkökulmasta. Työ etenee vaiheittain ja tapahtumat etenevät välitystoiminnan aloittamisesta, sen edellytyksistä välityspalvelujen markkinointiin, toimeksiantosopimuksen tekemiseen, kohteen ja asiakkaan selvittämiseen, markkinointiin (kohteesta tiedottamiseen ostajille), ostotarjousten vastaanottamiseen (ostoneuvotteluvaihe), asuntokauppaan, sen jälkitoimenpiteisiin sekä mahdollisiin sopimusrikkomuksiin.

Työssä tarkastellaan myös sopimuksen sitovuuden merkitystä ja sitä miten sitova sopimus velvoittaa sen osapuolia toimimaan sopimuksessa sovitulla tavalla. Työssä erotetaan toisistaan kaksi sopimukseen perustuvaa sopimussuhdetta, toimeksiantajan ja välitysliikkeen toimeksiantoon perustuva sopimussuhde sekä varsinaiseen asuntokauppaan osapuolia velvoittava kauppasopimukseen ja ostotarjouksen hyväksymiseen perustuva sopimussuhde jossa osapuolina ovat asunnon myyjä sekä ostaja. Työn lopussa käydään läpi mahdollisesti syntyviä sopimusrikkomustilanteita ja tutkitaan mitä eri oikeussuojakeinoja sopimusvelkojalla on käytettävissä rikkomusten varalle. Työssä tuodaan esille sopimusosapuolten vastuu ja velvollisuus seikat vaiheittain ja lopuksi käydään läpi vielä erikseen välitysliikkeen ja sen vastaavan hoitajan vastuukysymyksiä koska nämä liittyvät olennaisesti asuntokauppaan.

2 Kiinteistönvälitystoiminta elinkeinoalana

Ammattimainen kiinteistönvälitystoiminta poikkeaa niin sanotusta normaalista elinkeinonharjoittamisesta, sillä sitä ei voi harjoittaa kuka tahansa ja miten tahansa. Kiinteistönvälitystoiminta on luvanvaraista, viranomaisten valvoma ja laeilla erityissäänneltyä toimintaa. Kiinteistönvälitystä saa harjoittaa ainoastaan sellainen luonnollinen henkilö tai oikeushenkilö, joka on merkitty aluehallintoviraston välitysliikerekisteriin, täyttää rekisteröinnille asetetut edellytykset ja noudattaa toiminnalle asetettuja vaatimuksia. (Yritys-suomi, Kiinteistöjen ja vuokrahuoneistojen välitystoiminta)

Välitystoiminnan harjoittamisen edellytyksistä ja hyvästä välitystavasta säädetään laissa ja näitä avataan myöhemmin tässä luvussa. Välitysliikkeiden valvontaviranomaisena toimii aluehallintovirasto, joka voi puuttua epäasianmukaisesti harjoitettuun välitystoimintaan pakkokeinoin ja viime kädessä poistaa välitysliikkeen rekisteristä. (Yritys-suomi, Kiinteistöjen ja vuokrahuoneistojen välitystoiminta)

2.1 Ohjesääntöinen elinkeino

Suomen perustuslain mukaan jokaisella on oikeus harjoittaa elinkeinotoimintaa sillä tavalla kuin siitä on laissa säädetty ja tämä periaate konkretisoituu lähinnä elinkeinotoiminnan harjoittamisen oikeudesta annetussa laissa (myöh. ElinkL tai elinkeinolaki). Elinkeinolain mukaan jokaisella on oikeus harjoittaa elinkeinotoimintaa, ilman viranomaiselta haettavaa lupaa, ellei tästä ole erikseen muuta säädetty (niin sanottu elinkeinovapauden periaate). Näiden ns. avointen elinkeinojenkin osalta on kuitenkin yleensä tehtävä elinkeinoilmoitus patentti- ja rekisterihallitukselle. (Toiviainen 2006, 29-32)

Eräät elinkeinot ovat kuitenkin sellaisia, ettei niitä ole voitu katsoa sallittavan harjoittaa vapaasti vaan toiminta on luvanvaraista, erikseen laeilla säänneltyä ja usein myös viranomaisen valvoma. Kiinteistönvälitystoiminta kuuluu juuri näihin ns. ohjesääntöisiin elinkeinoihin. ElinkL:n 3 § sisältää luettelon kaikista ohjesääntöisistä elinkeinoista. Näiden elinkeinojen harjoittamisen katsotaan edellyttävän tiettyä ammatillista osaamista tai ne sisältävät turvallisuuteen tai talouteen liittyviä riskejä. Kiinteistönvälitystoiminnassa kyseessä voi olla lähes koko kuluttajan omaisuus, joten toimintaan liittyy huomattava taloudellinen intressi, eikä toimintaa voi harjoittaa ilman ammatillista pätevyyttä. (Toiviainen 2006, 31)

2.1.1 Rekisteri-ilmoitus - toimilupa

Välitysliikkeiden toimintaa seurataan ja niistä pidetään rekisteriä. Jo ennen välitystoiminnan aloittamista välitysliike tulee rekisteröidä aluehallintoviraston ylläpitämään välitysliikerekisteriin ja tätä kautta välitysliikkeen on saatava lupa toiminnan aloittamiselle. Aluehallintovirasto valvoo välitysliikkeiden toimintaa. Rekisteröinti suoritetaan toimittamalla rekisteri-ilmoitus sille aluehallintovirastolle, jonka alueella liikkeen hallintoa on tarkoitus pääasiallisesti hoitaa. (Nevala, Palo, Sirén ja Haulos 2010, 31)

Rekisteröinti välitysliikerekisteriin edellyttää, että (Välitysliikel 8 §):

1. Ilmoituksen tekijällä on oikeus harjoittaa elinkeinoa Suomessa
2. Jos ilmoituksen tekijä on luonnollinen henkilö, hänen on oltava täysi-ikäinen, hän ei saa olla konkurssissa eikä hänen toimintakelpoisuuttaan saa olla rajoitettu
3. Ilmoituksen tekijällä tulee olla riittävä vastuuvakuutus (ks. kpl 2.1.2)
4. Välitysliikkeellä on oltava aina vaatimukset täyttävä vastaava hoitaja (ks. kpl 2.1.3)

Mikäli edellä mainitut rekisteröinnin edellytykset täyttyvät, tulee aluehallintoviraston merkitä välitysliike rekisteriin ja välitysliike voi aloittaa toimintansa. Rekisteröintipäätös on maksullinen ja se maksaa tällä hetkellä 180 euroa. Välitysliikerekisteri on avoin ja kaikilla on oikeus saada välitysliikettä koskeva rekisteriote ja muut sinne merkityt tiedot välitysliikkeestä. Rekisteristä näkyy esimerkiksi aluehallintoviraston välitysliikkeelle määräämät varoitukset, kehotukset, kiellot tai muut mahdolliset pakkokeinot. (Nevala Ym. 2010, 33)

2.1.2 Vastuuvakuutus

Rekisteröinnin edellyttämän vastuuvakuutuksen on oltava toiminnan laatu ja laajuus huomioon ottaen riittävä toiminnasta mahdollisesti aiheutuvien vahinkojen korvaamiseksi, lisäksi sen tulee vastata alan tavanomaista vakuutuskäytäntöä. Yleensä pienten välitysliikkeiden osalta aluehallintovirasto pitää varallisuusvastuuvakuutusta riittävänä, kun kiinteistönvälitysliikkeen vakuutusmäärä on vähintään 50 000 euroa ja omavastuuosuus enintään 1000 € ja vuokravälitystoimintaa harjoittavan liikkeen vakuutusmäärä on vähintään 20 000 € ja omavastuuosuus enintään 1 000 €. Suurten liikkeiden osalta määrät ovat yleensä riittäviä vakuutusmäärien ollessa vähintään 100 000-200 000 € ja omavastuuosuuksien ollessa enintään 2 000-3000 €. (Nevala Ym. 2010, 31-32)

2.1.3 Vastaava hoitaja

Vastuuvakuutuksen lisäksi välitysliikkeellä tulee olla jokaisessa toimipisteessään seuraavat vaatimukset täyttävä vastaava hoitaja palveluksessaan;

1. Vastaavan hoitajan on oltava täysi-ikäinen ja luotettava
2. Vastaava hoitaja ei saa olla konkurssissa, eikä hänen toimintakelpoisuuttaan saa olla rajoitettu
3. Vastaavalla hoitajalla on oltava ammattipätevyys

Luotettavana vastaavaa hoitajaa voidaan pitää jos häntä ei ole viiden viimeisen vuoden aikana tuomittu vankeuteen eikä kolmen viimeisen vuoden aikana sakkoon rikoksesta, jonka voidaan katsoa osoittavan hänen olevan ilmeisen sopimaton vastaavaksi hoitajaksi. Tällaisia sopimattomia rikoksia ovat esimerkiksi kavallukset ja petokset, joissa pyritään tavoittelemaan taloudellista hyötyä toisen kustannuksella. Myös liiketoimintavelvollisuuksien laiminlyömiseen liittyvät rikokset kuten kirjanpitorikokset ovat tällaisia epäluottamusta osoittavia rikoksia. Vastaavaa hoitajaa ei voida pitää luotettavana myöskään silloin, jos hänen aiempien toimien-
sa puolesta voidaan osoittaa ilmeiseksi, ettei hän ole tehtävään sopiva. Tällaista sopimatto-
muutta voi osoittaa esimerkiksi lainvoimaa vailla oleva tuomio edellä mainituista rikoksista tai määräys liiketoimintakieltoon asettamisesta. (Nevala Ym. 2010, 34-35)

Lisäksi vastaavalta hoitajalta edellytetään kiinteistönvälittäjäkokeen eli LKV-kokeen suoritamista. Kokeita järjestää Keskuskauppakamarin välittäjälautakunta ja koe järjestetään kaksi kertaa vuodessa Helsingissä, Oulussa ja Tampereella. Koemaksu on tällä hetkellä 225 €. Vain kiinteistönvälittäjäkokeen suorittanut henkilö voi käyttää ammattinimikettä kiinteistönvälittäjä tai lyhennettä LKV, eli laillistettu kiinteistön välittäjä. (Keskuskauppakamari, LKV ja LVV). (Nevala Ym. 2010, 34-35)

Koe ei ole vielä tällä hetkellä pakollinen kaikille alalla työskenteleville, mutta lain mukaan jokaisessa kiinteistönvälitysliikkeessä tulee olla vähintään yksi LKV-tutkinnon suorittanut henkilö vastaavana hoitajana. Tutkinnon pakollisuus on ollut alalla puheena jo pitkään. Kiinteistönvälitysalan Keskusliiton (KVKL) aloitteesta lähti liikkeelle hanke välityslainsäädännön muuttamiseksi ja lakimuutos saatiin aikaiseksi. Nyt kiinteistönvälittäjien pätevyysvaatimukset kiristyvät. Jatkossa välitysliikkeen vastaavan hoitajan on huolehdittava siitä, että välitysliikkeen palveluksessa ja sen jokaisessa toimipaikassa välitystehtäviä suorittavista henkilöistä vähintään puolella on välittäjäkokeessa osoitettu ammattipätevyys. Myös muilla välitystehtäviä suorittavilla henkilöillä on oltava tehtävän edellyttämä riittävä ammattitaito. Laki tuli voimaan 1.5.2013, mutta lain 5 pykälän ensimmäinen momentti tulee voimaan kuitenkin vasta 1.1.2016. (Nevala Ym. 2010, 34-35)

Tämä muutos on herättänyt paljon positiivista keskustelua välitysalalla, tavoitteena on välitystoimintaan osallistuvien henkilöiden ammattipätevyysvaatimuksia laajentamalla parantaa välitysliikkeiden palveluiden laatua. Välitystoiminta on haastavaa ja osaamista vaativaa työtä ja LKV-tutkinnon suorittaminen tuo varmuutta työntekijän ammattitaitoon. Muutos parantaa myös välitysalan imagoa, joka valitettavasti aina silloin tällöin esiintyy myös hieman huonossa valossa. (Nevala Ym. 2010, 35-36)

Ammattipätevyysvaatimusten lisäksi vastaavan hoitajan on myös jatkuvasti ylläpidettävä ammattitaitoaan. Vastaavan hoitajan on oltava selvillä alaan liittyvästä lainsäädännöstä, sen muutoksista ja seurattava alan kirjallisuutta sekä osallistuttava alan koulutustilaisuuksiin. Välittäjäkokeeseen ollaan myös suunnittelemassa muutosta, jossa jokaisen LKV-tutkinnon suorittaneen tulisi myös uusia välittäjäkoe viiden vuoden välein jotta ammattitaidon ylläpysymisestä varmistuttaisiin paremmin. (Nevala Ym. 2010, 36)

Vastaavan hoitajan tehtävä on huolehtia, että välitystoiminnassa noudatetaan lakia ja hyvää välitystapaa. Vastaavan hoitajan tulee huolehtia myös, että kaikilla välitystoimintaan osallistuvilla henkilöillä on tehtävän edellyttämä riittävä ammattitaito eli hänen tulee varmistua siitä, että työntekijät ovat saaneet riittävän perehdytyksen työtehtäviinsä. Lakimuutoksen jälkeen vastaavan hoitajan on huolehdittava siitä, että välitysliikkeen palveluksessa ja sen jokaisessa toimipaikassa välitystehtäviä suorittavista henkilöistä vähintään puolella on välittäjäkokeessa osoitettu ammattipätevyys ja että muillakin välitystehtäviä suorittavilla henkilöillä on tehtävän edellyttämä riittävä ammattitaito. (Nevala Ym. 2010, 36)

Vastaava hoitaja voi joutua henkilökohtaiseen korvausvastuuseen laiminlyönneistään, mikäli laiminlyönnit ovat johtuneet tahallisuudesta tai törkeästä huolimattomuudesta. Välitysliikkeen, välitysliikkeen työntekijän ja vastaavan hoitajan vastuutilanteita käsitellään tarkemmin tässä työssä kappaleessa 9. (Nevala Ym. 2010, 36)

2.2 Välitystoimintaa koskeva lainsäädäntö

Laki kiinteistönvälitysliikkeistä ja vuokrahuoneiston välitysliikkeistä (myöhemmin välitysliikelaki tai VälitysliikeL) määrittää välitystoiminnan elinkeino-oikeudellisen sääntelyn. Laki tuli voimaan 1.3.2001 ja siihen liittyy myös asetus kiinteistönvälitysliikkeistä ja vuokrahuoneiston välitysliikkeistä. (Nevala Ym. 2010, 27)

Välitystoimintaa koskee myös laki kiinteistöjen ja vuokrahuoneistojen välityksestä (myöhemmin välityslaki tai Välitysl). Välityslaki sääntelee välitystapahtumaa ja sen oikeussuhteita,

laki astui voimaan 1.3.2001 ja korvasi aiemman erityislain kuluttajansuojasta kiinteistönvälityksessä. (Nevala Ym. 2010, 27)

Välitysliikkeen ja kuluttajan välisiin suhteisiin sovelletaan lisäksi tietyiltä osin myös kuluttajansuojalakia (myöhemmin KSL) sekä tämän lain nojalla annettua asetusta kulutushyödykkeen hinnan ilmoittamisesta markkinoinnissa (myöhemmin HintamerkintäA tai hintamerkintäasetus). Välitysliikkeen kuluttajiin kohdistamaan markkinointiin sovelletaan myös asetusta asuntojen markkinoinnissa annettavista tiedoista (myöhemmin asuntomarkkinointiasetus). (Nevala Ym. 2010, 28)

Näiden lakien ja asetusten lisäksi sekä välitysliikelaki että välityslaki edellyttävät hyvän välitystavan noudattamista, lait eivät kuitenkaan erikseen määrittele mitä hyvä välitystapa on. Hyvä välitystapa on joustava normi, joka muuttuu jatkuvasti ja sen sisältöön vaikuttavat muun muassa tuomioistuinten päätökset, kuluttajariitalautakunnan suositukset, eri viranomaisten ohjeet, alan vakiintunut käytäntö sekä uudet menettelytavat ja arvostukset. (Kiinteistönvälitysalan Keskusliitto ry 2011, 4)

Hyvän välitystavan on tarkoitus varmistaa että välitystoimintaa toteutetaan ammattimaisesti, luotettavasti ja avoimesti ja että välitystehtäviä hoidetaan tunnollisesti ja huolellisesti. Hyvä välitystapa edellyttää välitysliikkeiltä myös lojaaliutta toimeksiantajaa ja tämän vastapuolta sekä kilpailevia elinkeinonharjoittajia kohtaan. (Kiinteistönvälitysalan Keskusliitto ry 2011, 4)

Kiinteistönvälitysalan keskusliiton (myöh. KVKL) laki- ja lausuntovaliokunta on myös laatinut erillisen ohjeen hyvästä välitystavasta, joka kiteyttää hyvän välitystavan periaatteet. Tätä ohjetta sovelletaan silloin kun välityspalveluita käyttävät kuluttaja-asemassa olevat tahot ja se on luettavissa internetissä osoitteessa http://www.kvkl.fi/hyva_valitystapa_ohje.html

2.3 Valvonta

Luvanvaraisena elinkeinona kiinteistönvälitystoiminta on erikoissääntelyn lisäksi myös eri viranomaisten valvonnan alaista toimintaa. Viranomaiset valvovat, että välitysliike täyttää elinkeinon harjoittamisen edellytykset myös toiminnan aloittamisen jälkeen. Rekisteröintiviranomaisena toimiva aluehallintovirasto valvoo, että välitysliikkeet noudattavat toiminnassaan välitysliikelakia. Aluehallintovirastolla on myös laajat valtuudet puuttua luvattomaan tai vastoin määräyksiä hoidettavaan välitystoimintaan, sillä välitysliikelaki takaa viranomaiselle pakkokeinot toiminnan oikaisemiseen. Aluehallintovirastolla on käytössään seuraavat pakkokeinot: (Nevala Ym. 2010, 40)

1. Kehotus (tehosteena uhkasakko)
2. Kielto (tehosteena uhkasakko)
3. Varoitus
4. Määräaikainen toimintakielto (tehosteena rekisteristä poistaminen)

Ensin velvollisuutensa laiminlyönyttä välitysluokkaa voidaan kehoittaa määräaikaan mennessä täyttämään velvollisuutensa, jotta muihin rangaistuksiin tai pakkotoimenpiteisiin ei tarvitsisi ryhtyä. Laiminlyönti voi koskea esimerkiksi pakollisen päiväkirjan pitämistä, rekisteritietojen muutoksista tai uudesta vastaavasta hoitajasta ilmoittamista, asiakasvarojen erillään pitämistä yrityksen omista varoista tai tiedonantovelvollisuutta aluehallintovirastolle. Kehotuksen tehosteeksi voidaan asettaa myös uhkasakko. (Nevala Ym. 2010, 40)

Aluehallintoviraston on kiellettävä lainvastaisesti tai ilman rekisteröintiä harjoitettava välitystoiminta. Kielto kohdistetaan usein välitystoimintaa harjoittavaan yhteisöön tai elinkeinonharjoittajaan. Erityisistä syistä kielto voidaan kohdistaa myös välitystoimintaa harjoittavan yrityksen työntekijään tai muuhun tahoon, joka toimii välitystoimintaa harjoittavan luokan. Tällainen henkilöön kohdistuva kielto on perusteltu esimerkiksi silloin kun on syytä olettaa, että yritykselle määrättyä kielloa aiotaan kiertää jatkamalla kiellettyä toimintaa uudessa yrityksessä. Aluehallintovirasto on velvollinen asettamaan kiellon tehosteeksi uhkasakon, jolle ei se erityisestä syystä ole tarpeeton. (Nevala Ym. 2010, 39)

Jos laiminlyönnit ovat vakavia tai jos ne annetusta kehotuksesta ja/tai varoituksesta huolimatta toistuvat, aluehallintovirasto voi kieltää liikkeen toiminnan määräajaksi osin tai kokonaan. Toimintakiellon enimmäispituus on kuusi kuukautta. Toimintakielto on aiheellinen esimerkiksi kun välitysluokka on sekoittanut asiakasvaroja omiin varoihinsa tai jos vastaava hoitaja on annetusta varoituksesta huolimatta laiminlyönyt toistuvasti valvontavelvollisuuttaan. (Nevala Ym. 2010, 41)

Laiminlyöntien laatu ja laajuus määrää sen kielletäänkö välitysluokalta sen koko välitystoiminta vai esimerkiksi ainoastaan jonkin tietyn toimipaikan välitystoiminta. Kieltopäätös voidaan kohdistaa myös tiettyyn välitystoimintaan kuten esimerkiksi ainoastaan kieltämällä vuokratvälitystoiminta sikäli jos laiminlyönnit ovat aiheutuneet ainoastaan tästä tietystä välitystoiminnasta. (Nevala Ym. 2010, 40)

Seuraavissa tilanteissa aluehallintoviraston tulee poistaa välitysluokka kokonaan rekisteristä: (Nevala Ym. 2010, 40-41)

- Välitysluokka on lopettanut toiminnan
- Rekisteröinnin edellytyksiä ei enää ole

- Yrityksen kotipaikka on siirtynyt ETA:n ulkopuolelle
- Luonnollisen henkilön toimintakelpoisuutta on rajoitettu tai välitysliikkeellä ei enää ole vastuuvakuutusta
- Liike harjoittaa toimintaa toisen välikätenä
- Liikkeellä ei ole vaatimukset täyttävää vastaavaa hoitajaa eikä se ole kehotuksessa annetussa määräajassa ilmoittanut uutta sellaista
- Aiemmin määräaikaiseen toimintakieltoon asetetun liikkeen tai sen vastaavan hoitajan vakavat tai toistuvat laiminlyönnit ovat jatkuneet senkin jälkeen, kun välitysliike on saanut jatkaa toimintaansa
- Välitysliike on asetettu konkurssiin

Edellä mainittujen aluehallintoviranomaisten pakkokeinojen lisäksi myös käräjäoikeus voi tuomita välitysliikkeen sakkorangaistukseen välitystoimintaan liittyvistä sääntörikkomuksista. Jos joku harjoittaa tahallaan tai törkeästä huolimattomuudesta välitystoimintaa ilman rekisteröitymistä, tuomitaan hänet välitystoimintarikkomuksesta sakkorangaistukseen. Niin ikään sakkorangaistukseen tuomitaan taho, joka käyttää lainvastaisesti nimikettä kiinteistönvälittäjä, lyhennettä LKV, nimikettä vuokrahuoneiston välittäjä tai lyhennettä LVV. Myös asiakasvarojen erillään pitämistä ja säilyttämistä koskevan säännön rikkomisesta seuraa käräjäoikeuden määräämä sakkorangaistus. Nämä sakkorangaistukset ovat siis käräjäoikeuden määräämiä eivätkä aluehallintoviraston. Aluehallintoviraston uhkasakolla tehostetun kiellon rikkojaa ei voida tuomita samasta teosta enää käräjäoikeuden sakkorangaistukseen. (Nevala Ym. 2010, 41)

2.4 Välitystoiminta ja asunto-osakkeen välittäjäkauppa tapahtumaketjuna

Edellä on kerrottu kiinteistönvälitystoiminnasta elinkeinonalana ja toiminnan aloittamisen sekä harjoittamisen edellytyksistä. Seuraavissa luvuissa käydään läpi välitystoimintaa ja välittäjäkauppaa tapahtumaketjuna. Tapahtumat ovat jaoteltu seuraaviin vaiheisiin: välityspalvelun markkinointi (toimeksiantojen saamiseksi), toimeksiantosopimuksen tekeminen (ja välitysliikkeen tiedonantovelvollisuus toimeksiantajaa kohtaan), kohteen selvittäminen (välitysliikkeen selonottovelvollisuus), välitettävän kohteen markkinointi ostajaehdokkaille (tiedoksiantovelvollisuus ostajalle), ostoneuvottelu ja ostotarjous, tarjouksen hyväksyminen ja asunto-kauppa sekä sen jälkitoimenpiteet. Kaupan osapuolten (ostajan ja myyjän) vastuu- ja velvollisuuskysymyksiin paneudutaan kappaleissa viisi ja kuusi, välitysliikkeen vastuu- ja velvollisuuskysymyksiin paneudutaan kappaleessa yhdeksän, sopimusrikkomuksiin tutustutaan tarkemmin kappaleessa kymmenen.

3 Välityspalveluiden markkinointi

Markkinointi kuuluu olennaisesti välitystoimintaan. Välitysliike harjoittaa mainontaa ja markkinointia kahdessa tarkoituksessa. Välitysliike markkinoi palveluitaan saadakseen toimeksiantosopimuksia eli niin sanotusti asiakkaita (osto- myynti- tai vuokraustoimeksiantoja), tämän jälkeen se markkinoi toimeksiantoaan (tässä tapauksessa myytävänä olevaa asuntoa) jotta se saadaan suoritetuksi. Tässä kappaleessa keskitytään välityspalvelun markkinointiin, toimeksiannon kohteen markkinointia käsitellään myöhemmin luvussa 6

Kuluttajan aseman suojaamisen vuoksi välitysliikkeen markkinointia kuluttaja-asemassa oleville on katsottu tarpeen säännellä, eikä sitä voi suorittaa täysin vapaasti. Kun välityspalveluiden tarjonta ja markkinointi kohdistuu kuluttajiin, sovellettaviksi tulevat hyvän välitystavan-, hyvän liiketavan yleiset ohjeet, laki sopimattomasta menettelystä elinkeinotoiminnassa, kuluttajansuojalaki sekä asetus hinnan ilmoittamisesta markkinoinnissa (hintamerkintäasetus). Jos markkinointi taas kohdistuu ainoastaan toisiin elinkeinonharjoittajiin, ainoat sovellettavat säännökset ovat hyvän välitystavan lisäksi hyvää liiketapaa koskevat yleiset ohjeet ja laki sopimattomasta menettelystä elinkeinotoiminnassa. (Nevala Ym. 2010, 41-42)

3.1 Kuluttajansuojalaki - markkinoinnin menettelytavat

Kuluttajansuojalain keskeisimmät säännökset koskevat markkinointia sekä koti- ja etämyyntiä. Kuluttajansuojalaki on yleislaki, joka koskee kulutushyödykkeiden tarjontaa, myyntiä ja muuta markkinointia elinkeinonharjoittajilta kuluttajille. Välityspalveluita markkinoitaessa välitysliike katsotaan lain tarkoittamaksi elinkeinonharjoittajaksi ja välityspalvelu kulutushyödykkeeksi. Kuluttajansuojalakia sovelletaan välitystoiminnassa pääasiassa välityspalveluiden markkinointiin, asuntojen tarjontaan, myyntiin ja markkinointiin, sikäli kun se kohdistuu kuluttajaan. Kuluttajansuojalain kuluttajana pidetään henkilöä, joka hankkii kulutushyödykkeen (välityspalvelun) pääasiassa muuhun tarkoitukseen kuin elinkeinonharjoittamiseen. (Finlex 1978, 1978/38; Nevala Ym. 2010, 42)

Kuluttajansuojalain mukaan markkinoinnissa ei saa antaa totuudenvastaisia tai harhaanjohtavia tietoja tai menetellä kuluttajien kannalta sopimattomalla tavalla. Markkinoinnissa on myös annettava riittävästi tietoja kuluttajien päätöksenteon pohjaksi ja luonnollisesti välitysliikkeen on meneteltävä markkinoinnissa antamansa kuvan mukaisesti. Markkinointia koskevien sääntöjen noudattamista valvoo kuluttaja-asiamies. Välitysliikkeiden osalta välityspalveluiden markkinointia valvoo myös kiinteistönvälittäjien liitto, niiden liikkeiden osalta jotka kuuluvat kiinteistönvälittäjien liittoon. (Nevala Ym. 2010, 63; Finlex 1978, 1978/38)

Välityspalveluiden markkinoinnin osalta kuluttajansuojalain sääntelyllä on erityistä merkitystä esimerkiksi siltä osin, kun välitysliikkeellä on olemassa oleva ostotoimeksiantosopimus ja sitä myöten valmis ostaja tietyn tyyppiselle kohteelle. Kuluttaja-asiamies on antanut erityisiä ohjeita tilanteeseen liittyvän ilmoittelun osalta. Välitysliike ei saa antaa markkinoinnissaan sellaista kuvaa, että sillä olisi tietyn tyyppiselle kohteelle ostaja, jos tosiasiallinen tarkoitus on vain saada uusi myyntitoimeksiantosopimus yritykselle. Jos välitysliike antaa markkinoinnissaan sellaisen kuvan, että sillä olisi ostaja valmiina tietyn tyyppiselle kohteelle, sillä tulee olla kirjallinen ostotoimeksianto valmiilta ostajilta. Ostotoimeksiannossa toimeksiantajana on asuntoa etsivä ostaja joka maksaa välitysliikkeelle palkkion, kun sopivasta kohteesta päästään tekemään kauppaa. Jos välitysliikkeellä on jo olemassa ostotoimeksianto, se ei saa enää edellyttää myyjää tekemään myyntitoimeksiantoa kaupan syntymiseksi olemassa olevan ostajan kanssa. (Nevala Ym. 2010, 43-44)

3.2 Hintamerkintäasetus - välityspalvelun hinnan ilmoittaminen

Kuluttajansuojalain nojalla annettu hintamerkintäasetus sääntelee välityspalvelun hinnan ilmoittamista kuluttajalle. Asetuksen mukaan palvelun hinta on ilmoitettava selkeällä, yksiselitteisellä, kuluttajan kannalta helposti ymmärrettävällä ja havaittavalla tavalla. Palvelun hinta on ilmoitettava aina kokonaishintana, tällä tarkoitetaan sitä että vaikka palvelun hinta muodostuisi eri osista (arvonlisäverosta ja muista hinnanmääräytymisperusteista), kuluttajalle on annettava selkeä kuva palvelusta perittävästä kokonaishinnasta. Hintailmoittelussa voidaan käyttää lyhenteitä, kunhan merkinnät ovat riittävän selkeitä ja ymmärrettäviä. (Nevala Ym. 2010, 47-48)

Välityspalveluissa palvelun hinta peritään välityspalkkiona vain ja ainoastaan toimeksiantajalta. Välityspalkkiosta sovitaan aina erikseen toimeksiantosopimusta tehtäessä ennen kuin toimeksiantosopimus allekirjoitetaan. Palkkion määrälle ei ole asetettu ylärajaa, mutta sen on oltava kohtuullinen. Yleensä palkkio peritään prosenttiosuutena toteutuneesta kauppahinnasta eikä sitä yleensä peritä mikäli toimeksiantosopimus ei johda kauppaan. Jos palkkio on prosenttiperusteinen, toimeksiantajalle on ilmoitettava lasketaanko palkkio kauppahinnasta vai asunnon velattomasta hinnasta. Välitysliike voi esimerkiksi ilmoittaa palvelunsa hinnan tällöin seuraavasti: ”välityspalkkio 3 % kauppahinnasta”. Yleensä prosenttiperusteiset välityspalkkiot vaihtelevat 2-5,5 % välillä kauppahinnasta. (Nevala Ym. 2010, 48)

Välitysliike voi kuitenkin sopia myös muista maksuperusteista kuten ilmoituskuluista tai minimipalkkioista. Tuolloin palvelun hinta kokonaisuudessaan on ilmoitettava siten, että siitä ilmenee myös perittävän kulukorvauksen peruste ja enimmäismäärä. Hinta voidaan tuolloin ilmoittaa esimerkiksi seuraavasti; ”*Välityspalkkio 3 % velattomasta hinnasta. Jos kauppaa ei*

synny, ilmoituskulut enintään 200 €”, tai ”välityspalkkio 3 % kauppahinnasta, vähimmäispalkkio 5.000 €”. (Nevala Ym. 2010, 48)

Hintamerkintäasetuksen 11 §:n mukaan elinkeinonharjoittajalla on oltava maksuluettelo tai joku muu selvitys maksujen määräytymisperusteista. Tämän maksuluettelon tai niin sanotun palveluhinnaston on myös oltava näkyvillä liikkeen toimipaikassa sellaisessa paikassa, jossa se on kuluttajalle helposti havaittavissa. Välitysliikkeillä on yleensä erilaisia palveluhinnastoja ja ne sisältävät usein erilaisia paketteja, jotka ovat räätälöityjä asiakkaiden tarpeiden mukaisesti. Välitysliikkeen palvelun hinta on ilmoitetuista hinnoista huolimatta aina tapauskohtaisesti myös erikseen sovittavissa ja palkkiosta sovitaan toimeksiantosopimuksen yhteydessä. Toimeksiantosopimuksen sisältöä käsitellään tarkemmin seuraavassa luvussa. (Nevala Ym. 2010, 49)

4 Toimeksiantosopimus - myyntitoimeksiantosopimus

Tässä työssä käydään läpi käytetyn asunnon asunto-osakkeen kauppa, jossa toimeksiantaja on tehnyt kiinteistönvälitysliikkeen kanssa myyntitoimeksiannon. Vaikka asuntokauppa tehtäisiin kiinteistönvälitystoimistoa apuna käyttäen, asuntokaupan varsinaisina osapuolina ovat ainoastaan asunnon myyjä sekä asunnon ostaja, välittäjä on kaupassa mukana ainoastaan ulkopuolisena välittäjänä - ei siis kaupan osapuolena (ostajana tai myyjänä). Välitysliikkeen tehtävä on suorittaa saamansa toimeksianto ja saattaa kaupan varsinaiset osapuolet yhteen, jotta toimeksianto toteutuu. Välitysliike huolehtii asiantuntijana kaupan toteuttamisesta valvoen kaupan molempien osapuolten etuja.’

Toimeksiantosopimuksessa osapuolina ovat välitystoimisto sekä toimeksiantaja. Toimeksiantajana voi olla joko asunnon myyjä tai asunnon ostaja, toimeksiantosopimuksesta riippuen. Toimeksiantona voi olla joko ostotoimeksiantosopimus, jossa asuntoa etsivä tekee välitysliikkeen kanssa ostotoimeksiantosopimuksen asunnon ostamisesta ja välitysliike lupautuu etsimään tälle toimeksiannon mukaisen asunnon. Suomessa on kuitenkin yleisimpänä käytäntönä myyntitoimeksiantosopimus, jossa toimeksiantaja tekee välitysliikkeen kanssa myyntitoimeksiantosopimuksen asunnon myymiseksi, tällöin välitysliikkeen on etsittävä asunnolle ostaja. Jäljempänä toimeksiantosopimuksella tarkoitetaan juuri myyntitoimeksiantosopimusta.

4.1 Sisältö

Toimeksiantosopimuksessa sovitaan välitysliikkeen ja toimeksiantajan kanssa kaupan kohteen myynnin ehdoista ja välitysliikkeen palkkiosta. Lisäksi se sisältää toimeksiantajan haastatte-

lun perusteella täytettävän selostusliitteen, jonka avulla välitysliike aloittaa myytävän kohteen selvittämisen. Toimeksiantosopimus sisältöineen on käytävä huolellisesti läpi toimeksiantajan kanssa ja välitysliikkeen on varmistuttava siitä, että toimeksiantaja on ymmärtänyt mihin hän sopimuksella on ryhtymässä. (Nevala Ym. 2010, 54)

Välityslain mukaan toimeksiantosopimuksessa on mainittava vähintään:

1. Toimeksiantajan nimi ja osoite
2. Välitysliikkeen toiminimi, käyntiosoite ja asiaa hoitavan henkilön nimi
3. Toimeksiannon sisältö ja toimeksiannon suorittamisesta maksettava korvaus riittävästi yksilöitynä
4. Toimeksiannon vastaanottopäivä ja voimassaoloaika

4.2 Muotovaatimukset

Sopimus on tehtävä kirjallisesti tai sähköisesti siten, että sopimusehtoja ei voida yksipuolisesti muuttaa ja että ne säilyvät myös toimeksiantajan saatavilla (VälitysL 5 §). Kirjallinen sopimus on laadittava kahtena kappaleena, joista toinen jää toimeksiantajalle ja toinen välitysliikkeelle. Käytännössä hyvän välitystavan mukaan välitysalalla on yleisesti käytössä kuluttaja-asiamiehen tarkastamat ja hyväksymät valmiit toimeksiantosopimuslomakkeet. Tämä sopimus koostuu erillisestä sopimusosasta sekä selostusliitteestä ja se sisältää edellä mainittuja välityslain vaatimia välttämättömiä minimiehtoja tarkemmat sopimusehdot. (Nevala Ym. 2010, 53-54)

4.3 Voimassaoloaika

Sopimuksen voimassaoloajasta on aina sovittava nimenomaisesti ja se voidaan sopia määräaikaiseksi tai toistaiseksi voimassa olevaksi. Kun toimeksiantosopimukseen sovelletaan välityslakia, voi toimeksiantosopimus olla voimassa enintään neljä kuukautta kerrallaan, jonka jälkeen sitä voidaan taas jatkaa merkitsemällä tehtyyn toimeksiantosopimukseen uusi alkamispäivämäärä. Jatkamisesta ei voida sitovasti sopia puhelimitse tai sähköpostein, vaan jatkamisesta on nimenomaisesti sovittava joko kokonaan uudella toimeksiannolla tai merkitsemällä tieto siitä vanhaan toimeksiantosopimukseen. Toimeksiantajan on myös mainittava jatketaanko sopimusta vanhojen ehtojen mukaisesti vai muutetaanko jatkatussa toimeksiantosopimuksessa jotain sopimusehtoja. (Nevala Ym. 2010, 54)

4.3.1 Irtisanominen

Toimeksiannon voi irtisanoa tai purkaa kesken sopimuskauden vain jos siihen on välityslaissa määritellyt perusteet (erityiset irtisanomisperusteet). Välitysliikkeellä ei ole oikeutta irtisanoa sopimusta, ellei siitä ole erikseen sovittu. Välitysliikkeellä voi kuitenkin olla oikeus purkaa sopimus, mikäli toimeksiantaja rikkoo sitä olennaisesti esimerkiksi antamalla välitysliikkeelle vääriä tietoja tai estämällä tätä myymästä kohdetta. (Nevala Ym. 2010, 57)

Toimeksiantajalle on annettu erityisiä irtisanomisperusteita, jolloin sopimus voidaan irtisanoa päättymään välittömästi. Tämä on mahdollista jos sopimuksen mukainen välitystehtävä on tullut hänelle suhteettoman epäedulliseksi tai epätarkoituksenmukaiseksi. Irtisanomisoikeutta ei kuitenkaan ole enää siinä vaiheessa, kun toimeksiantaja on hyväksynyt välitettävää kohdetta koskevan ostotarjouksen ostajalta. Välityslaissa määriteltyjä irtisanomisperusteita ovat esimerkiksi toimeksiantajan sairaus, toimeksiantajan lähiomaisen tai tähän verrattavan sairaus tai kuolema ja lain tai viranomaisen toimenpide. Toimeksiantajalla on oikeus irtisanomiseen myös silloin, kun sopimus muusta hänestä riippumattomasta syystä muuttuu hänelle epäedulliseksi tai epätarkoituksenmukaiseksi, tällaisena voidaan esimerkiksi pitää toimeksiantajan tarvetta ottaa välitettävänä oleva kohde omaan asumiskäyttöön. (Nevala Ym. 2010, 57)

Edellä mainitut irtisanomisperusteet edellyttävät myös, että olosuhteet ovat muuttuneet toimeksiantosopimuksen tekoajankohdan jälkeen. Jos toimeksianto irtisanotaan pätevän irtisanomisperusteen vuoksi, toimeksiantaja voi joutua korvaamaan välitysliikkeelle ilmoittelusta, asiakirjojen hankinnasta ja muista välitystehtävien suorittamisesta aiheutuneet kohtuulliset kulut jos välitysliike näin vaatii. Käytännössä näillä tarkoitetaan juuri tavanomaisista markkinointi-, ja asiakirjojen hankkimis- ja esittelykustannuksia aiheutuneiden kulujen korvaamista. Varsinaiseen välityspalkkioon välitysliikkeellä ei kuitenkaan ole oikeutta. Mahdollisten kulukorvaustenkin ylärajaksi on sovittu välityspalkkion määrä. (Nevala Ym. 2010, 57)

4.3.2 Purkaminen

Molemmilla osapuolilla on oikeus purkaa toimeksiantosopimus, jos välitystehtävän suorittaminen tulee sopimusosapuolista riippumattomista ulkopuolisista syistä mahdottomaksi. Lisäksi toimeksiantajalla on oikeus purkaa toimeksiantosopimus, jos välitysliike on toiminut virheellisesti. Virheellisellä toimimisella tarkoitetaan sellaista toimintaa joka ei vastaa lain määräyksiä tai sopimusehtoja. Kyse voi olla esimerkiksi tiedonantovelvollisuuden laiminlyönti, virheellinen tiedonanto tai tilanne jossa välitysliike on selkeästi arvioinut kohteesta mahdollisesti

saatavan myyntihinnan liian korkeaksi. Luonnollisesti välitysliike toimii virheellisesti myös silloin kun sen toiminta ei vastaa toimeksiantosopimuksessa sovittuja ehtoja. Sopimusta ei kuitenkaan voi purkaa, jos virhe on toimeksiantajan kannalta vähäinen, eikä sen jälkeen kun toimeksiantaja on hyväksynyt ostotarjouksen. (Nevala Ym. 2010, 57-58)

Jos toimeksianto puretaan välitysliikkeen virheen johdosta, toimeksiantaja voi itse jatkaa kohteen myyntiä tai tehdä toisen välitystoimiston kanssa uuden toimeksiantosopimuksen, ilman että aiempi välitysliike olisi oikeutettu palkkioon tai kulukorvaukseen. (Nevala Ym. 2010, 58)

4.4 Sitovuus

Toimeksiantosopimusta koskevat samat periaatteet kuin muitakin sopimuksia, joten sopimus sitoo yhtä lailla sopimuksen molempia osapuolia. Sopimuksen syntymisen ja sitovuuden periaatetta tarkastellaan myöhemmin tarkemmin luvussa 7.

Toimeksiantosopimuksen myötä välitysliikkeelle syntyy toimimisvelvollisuus, jonka mukaan sen on ryhdyttävä sopimuksessa sovitulla tavalla suorittamaan toimeksiantoa heti sopimuksen allekirjoittamisen jälkeen, ellei ole muuta sovittu. Välityslain mukaan tehtävä tulee suorittaa ammattitaitoisesti, huolellisesti ja hyvää välitystapaa noudattaen. Vaikka välitysliike ajaa toimeksiantajansa etuja ja toimii tämän asiamiehenä, sen on toiminnassaan huomioitava sekä toimeksiantajan edut että tämän vastapuolen edut. Välitysliikkeen on huolehdittava että kohteesta saadut ja ostajalle annetut tiedot pitävät paikkansa ja että kohteen arvo todella vastaa sitä mitä ollaan myymässä. Välitysliikkeen on annettava tiedot ostajaehdokkailla objektiivisesti myös toimeksiantajan kannalta epäedullisista asioista salaamatta mitään. Kohteen selvitystyötä avataan tarkemmin seuraavassa luvussa, välitysliikkeen tiedonantovelvollisuutta toimeksiantajan vastapuolta kohtaan käydään tarkemmin läpi luvussa 6.

Vastaavasti toimeksiantajan on annettava välitysliikkeen myydä kohdetta sovitun mukaisesti. Toimeksiantosopimuksessa toimeksiantaja sitoutuu välityspalkkion maksamiseen, mikäli välitysliike löytää sovittujen ehtojen mukaisen ostajan joka olisi valmis tekemään ehtojenmukaisen ostotarjouksen. Toimeksiantajan ei kuitenkaan ole pakko myydä asuntoa ostajaehdokkaalle vaikka saatu tarjous olisikin toimeksiantosopimuksen mukainen, tällöin välitysliikkeelle kuitenkin usein syntyy oikeus toimeksiantosopimuksen mukaiseen palkkioon vaikka asunto-kauppaa ei toimeksiantajasta johtuvasta syystä toteutettaisi. (Nevala Ym. 2010, 56)

4.5 Välitysliikkeen tiedonantovelvollisuus toimeksiantajalle

Välitysliikkeen tiedonantovelvollisuus toimeksiantajaa kohtaan syntyy jo ennen toimeksiantosopimuksen allekirjoittamista. Välitysliikkeen on ensimmäisenä huolehdittava, että toimeksiantaja ymmärtää toimeksiantosopimuksen sisällön ja sen mihin siinä ryhdytään. Toimeksiantajalle on annettava ennen kaupan tai sopimuksen päättämistä kaikki tiedot, joiden välitysliike tietää tai sen pitäisi tietää vaikuttavan kaupasta tai sopimuksesta päättämiseen (VälitysL 8 §). Tämä tarkoittaa sitä, että välitysliikkeen on kerrottava toimeksiantosopimusta tehtäessä toimeksiantajalle keskeisistä kaupan tekemiseen liittyvistä seikoista samoin kuin kohteen arvoon liittyvistä seikoista. (Nevala Ym. 2010, 58)

4.5.1 Hinta-arvio

Toimeksiantosopimusta tehtäessä välitysliikkeen on arvioitava realistisesti kohteen myyntihinta. Tehdyn arvion tulee perustua mahdollisuuksien mukaan toteutuneisiin kauppoihin. Käytännössä välitysliike selvittää samalta alueelta toteutuneiden samantyyppisten asuntojen toteutuneet kauppahinnat ja vertailee niitä markkinatilanteeseen. Hinta-arvion antamisen yhteydessä välitysliikkeen on myös kyettävä antamaan toimeksiantajalle realistinen arvio kohteen myyntiajasta (arvio ajasta jonka kuluessa välitysliike uskoo löytävänsä ostajan). Mikäli toimeksiantaja itse ehdottaa välitysliikkeelle kohteen myyntiä johonkin tiettyyn hintaan, tulee välitysliikkeen arvioida onko tämä esitetty tavoitehinta järkevässä suhteessa yleiseen hintatasoon. Välitysliike ei saa niin sanotusti sumuttaa toimeksiantajaa liian suurella hinta-arviolla koska se on hyvän välitystavan vastaista. (Nevala Ym. 2010, 58-59)

Ennen toimeksiantosopimuksen allekirjoittamista välitysliikkeen on myös varmistuttava että toimeksiantaja ymmärtää jo tässä vaiheessa kauppahinnan ja velattoman hinnan käsitteet. Jos asunto-osakkeeseen kohdistuu lainaosuus, kokonaishinta on kauppahinta lisättynä lainaosuudella, tuota yhteissummaa kutsutaan velattomaksi hinnaksi. (Nevala Ym. 2010, 59)

Hinta-arvion antaminen ei ole aivan helppoa, eikä realistisestikaan tehty arvio välittämättä toteudu, sillä kohteen hinnan arviointimahdollisuudet vaihtelevat kohdetyypin ja markkinatilanteen mukaan. Jokainen asunto on yksilöllinen ja joskus kohde saattaa olla niin erikoinen, että tarkan arvion antaminen voi olla vaikeaa. Aina tulee kuitenkin pyrkiä siihen, että toimeksiantaja saa parhaan mahdollisen hinta-arvion käytettävissä olevan tiedon pohjalta.

Mikäli toimeksiantajan ja välitysliikkeen näkemykset hinta-arviosta eroavat toisistaan, sopimukseen on kirjattava erikseen myös välitysliikkeen näkemys hinnasta. Mahdollisista hinnan-

muutoksista on aina erikseen sovittava toimeksiantajan kanssa. Esimerkiksi jos kohteen hinta todennäköisesti nousee tai laskee markkinatilanteen tai kohteen kunnosta saadun uuden tiedon vuoksi, on välitysliikkeen ilmoitettava tästä kirjallisesti toimeksiantajalle esimerkiksi sähköpostitse. Hintapyyynnön muuttaminen on viimekädessä toimeksiantajan valinta. (Nevala Ym. 2010, 58)

4.5.2 Verotus

Myös kohteen myymisestä seuraavat luovutusvoittoseuraamukset voivat vaikuttaa toimeksiantajan myyntipäätökseen tai myynnin ajankohtaan. Nämä seuraamukset voivat olla merkittävästi erilaisia riippuen toteutuuko kauppa heti vai lykätäänkö sitä kenties myöhäisemmäksi. Yleisin esille nouseva kysymys verotukseen liittyen on omana tai perheen vakituksena kotina käytetyn asunnon luovutusvoiton verovapaus. Luovutusvoitto on verovapaata, jos toimeksiantaja myy asunnon, jota hän tai hänen perheenjäsenensä on omistusaikanaan käyttänyt asuntonaan yhtäjaksoisesti vähintään kahden vuoden ajan. Jos omistusaikaa ja asumisaikaa koskevat edellytykset ovat kerran jo täyttyneet, luovutusvoitto on verovapaa, vaikka asunto luovutettaisiin vasta myöhemmin. (Nevala Ym. 2010, 59; Verohallitus 2010. Omaisuuden luovutusvoiton verotus)

Verotuksellisesti järkevä myynti voi edellyttää myös muitakin oikeustoimia, esimerkiksi ositusta. Tällöin asiakasta on kehotettava kääntymään asiantuntijan puoleen. Luovutusvoiton verotukseen liittyvistä seikoista on hyvän välitystavan mukaista kertoa toimeksiantajalle, jotta tämä ei joutuisi kärsimään turhia taloudellisia menetyksiä. (Nevala Ym. 2010, 59)

Luovutusvoiton verotuksen arvioinnissa välitysliikkeen tulee kiinnittää erityistä huomiota muun muassa seuraaviin seikkoihin:

- Milloin myyjän omistusaika on alkanut ja milloin se on päättynyt
- Milloin myyjän asumisaika on alkanut ja milloin se on päättynyt
- Kuinka suuri osa asunnosta on ollut vakituksessa asumiskäytössä
- Ovatko puoliset omistaneet kohteen yhdessä
- Onko asunto saatu lahjaksi ja milloin lahja on saatu

Lähtökohtaisesti välitysliikkeen edustajan on tunnettava luovutusvoittoverotus ja siihen liittyvät ratkaisukäytännöt, mutta hän ei kuitenkaan ole verotuksen erityisasiantuntija, joten epäselvissä tilanteissa on syytä pidättäytyä antamasta neuvoja ja ohjata asiakas selvittämään asia veroviranomaisen tai muun veroasiantuntijan kanssa. Tällöin kehotuksesta on tehtävä myös toimeksiantosopimukseen merkintä. (Nevala Ym. 2010, 59)

4.5.3 Erityisongelmat

Jos välitettävään kohteeseen liittyy jotain monimutkaisia oikeudellisia kysymyksiä tai erityisosaamista vaativia ongelmia (esimerkiksi rakennusteknisiä ongelmia), välitysliikkeen tulee tuoda asia esille ja ohjata toimeksiantaja kääntymään oikean asiantuntijan puoleen. Näin toimeksiantaja voi itse hankkia tarvittavat selvitykset asiantuntijan avulla. (Nevala Ym. 2010, 60)

4.6 Asiakkaan tunnistamisvelvollisuus - rahanpesun ja terrorismin rahoittamisen ehkäisy

Myös asiakkaan tunnistamisvelvollisuus on yksi esimerkki ohjesääntöisen elinkeinon harjoittamisen erikoissääntelystä. Aina ennen toimeksiantosopimuksen lopullista solmimista välitysliikkeen on tunnistettava toimeksiantaja todentamalla hänen henkilöllisyytensä hyväksytystä henkilöllisyystodistuksesta. Tällä hetkellä hyväksyttyjä henkilöllisyystodistuksia ovat ajokortti, poliisiviranomaisen 1.3.1999 jälkeen antama henkilökortti, passi, kuvallinen Kela-kortti, muukalaispassi tai pakolaisen matkustusasiakirja. Yleisimmät tunnistamisessa käytettävät henkilöllisyystodistukset ovat ajokortti, passi tai Kela-kortti. Mikäli toimeksiantajan puolesta toimii joku muu henkilö (valtakirjalla), myös valtuutetun henkilöllisyys on selvitettävä virallisesta henkilöllisyystodistuksesta. (Nevala Ym. 2010, 60)

Samoin oikeushenkilön eli yhteisön tai säätiön henkilöllisyys on todennettava luotettavalla asiakirjalla. Näitä ovat muun muassa kaupparekisteriote sekä vastaava ote jostain muusta julkisesta rekisteristä. (Nevala Ym. 2010, 60)

Tunnistamisvelvollisuus sisältyy rahanpesun ja terrorismin rahoittamisen estämisestä ja selvittämisestä annettuun lakiin (myöhemmin RahanpesuL tai rahanpesulaki) ja sen laiminlyönti on rangaistavaa. Sekä Keskusrikospoliisi, että Kiinteistönvälitysalan Keskusliiton laki- ja lausuntovaliokunta ovat antaneet ohjeita rahanpesun estämiseen liittyvistä käytännön toimista. Käytännössä välitysliikkeen on toiminnallaan varmistuttava, ettei asiakkaan toimintaan liity mitään epäilyttävää ja että rahan alkuperä on laillinen. (Kiinteistönvälitysalan Keskusliitto ry, laki- ja lausuntovaliokunta, 5)

Rahanpesulla tarkoitetaan toimia, joilla pyritään häivyttämään tai peittämään rikoksella saadun omaisuuden alkuperä. Rahanpesu on liitännäinen teko, joka edellyttää aina ns. esirikosta, josta varat ovat lähtöisin. Rahanpesun selvittelykeskuksen mukaan suurin osa Suomessa pestävistä varoista on peräisin talous- ja huumausainerikoksista, terrorismin rahoittamiseen käytetyt varat voivat olla alkuperältään laillisiakin. Sekä rahanpesua että terrorismin rahoitta-

mista pyritään kuitenkin torjumaan samoilla keinoin eli rikoshyötyyn ja rahoituskanaviin puutumalla. (Kiinteistönvälitysalan Keskusliitto ry, laki- ja lausuntovaliokunta, 5)

Rahanpesulaissa säädetyt tunnistamistoimet koskevat kaikkia välitysliikkeen asiakkaita silloin, kun suoritettavan liiketoimen suuruus tai toisiinsa kytkeytyvien toimenpiteiden suuruus yhteensä on vähintään 15.000 euroa eli käytännössä jokaisen myyntitoimeksiannon kohdalla. Asiakkaalla tarkoitetaan välitysliikkeen palvelua pyytävää tai käyttävää luonnollista tai oikeudellista henkilöä, joten tunnistamistoimet on suoritettava myöhemmin ennen kaupantekoa myös toimeksiantajan vastapuolen osalta (ostajan). Toimeksiantajan vastapuolen tunnistamisvelvollisuus johtuu samoista syistä ja säännöksistä, eli tarkoitus on rahanpesun ja terrorismin rahoittamisen ehkäisy. (Kiinteistönvälitysalan Keskusliitto ry, laki- ja lausuntovaliokunta, 3)

Tunnistamistoimien laajuus ja perusteellisuus määritellään riskiperusteisen arvion perusteella. Jos asiakkaaseen liittyy normaalia korkeampi riski, tunnistamista koskevat toimet tulee tehdä tehostetummin, välitysliike itse suorittaa palveluidensa ja asiakkaidensa riskiperusteisen arvioinnin liiketoimintansa yhteydessä. Tehostetumpaan tunnistamiseen voi olla aihetta, jos asiakkaalla on yhteyksiä valtioon, jonka rahanpesun estämis- ja selvittämisjärjestelmä ei täytä kansainvälisiä vaatimuksia. Valtioneuvoston päätöksen mukaan tällaisia valtioita ovat tällä hetkellä muun muassa Iran, Uzbekistan, Pakistan sekä Turkmenistan. Myös toisessa maassa poliittisesti vaikutusvaltaisten henkilöiden osalta tulee noudattaa tarkempaa tunnistamisvelvollisuutta suuremman rahanpesuriskin vuoksi. (Kiinteistönvälitysalan Keskusliitto ry, laki- ja lausuntovaliokunta, 4)

Jos tehostetumpaan tunnistamiseen on aihetta edellä mainituista tai muista välitysliikkeelle ilmenevistä syistä, tulee asiakkaasta ja asiakassuhteen laadusta hankkia mahdollisimman paljon tietoa esimerkiksi hankkimalla tietoa tämän liiketoimien taustoista ja tarkoituksesta sekä varojen alkuperästä. Lisäksi asiakkaaksi ottamisen päätös tulee silloin pyytää organisaatiossa ylemmältä taholta esimerkiksi myyntipäälliköltä tai toimiston vastaavalta hoitajalta. (Nevala Ym. 2010, 159)

Jos liiketoimi vaikuttaa epäilyttävältä tai välitysliike epäilee että asiakkaalla on yhteyttä rahanpesuun tai terrorismin rahoitukseen, välitysliikkeen on pyrittävä selvittämään varojen alkuperä ja varojen käyttötarkoitus, selvitys voidaan pyytää vapaamuotoisesti. Jos toimi yhä selvitysten jälkeen epäilyttää, tulee välitysliikkeen ilmoittaa asia rahanpesun selvityskeskuskelle. Välitysliike voi ja sen on jopa suotavaa suorittaa liiketoimi loppuun, jotta kieltäytyminen ei paljastaisi tehtyä rahanpesuilmoitusta. Välitysliikkeen on suoritettava epäilyttävästä liiketoimesta ilmoitus rahanpesun selvityskeskuskelle seuraavissa tapauksissa:

1. välitysliike suorittaa epäilyttävän liiketoimen
2. keskeytetty liiketoimi on selvitystenkin jälkeen epäilyttävä

3. välitysliike kieltäytyy suorittamasta epäilyttävää liiketointa
4. välitysliike saa liiketoimen suoritettuaan tietoon seikan, joka osoittaa liiketoimen epäilyttäväksi
5. asiakas kieltäytyy antamasta riittävää selvitystä liiketoimeen sisältyvien varojen alkuperästä tai käyttötarkoituksesta; tai
6. asiakas vetäytyy liiketoimen suorittamisesta

4.7 Myyntioikeuden selvittäminen

Toimeksiantoa tehtäessä välitysliikkeen on myös selvitettävä kuka myytävän kohteen omistaa, kenellä on oikeus tehdä sitä koskeva myyntipäätös ja kenen kaikkien allekirjoitukset toimeksiantosopimukseen vaaditaan. Tarvittaessa myös erilaisten suostumusten tarpeellisuus on selvitettävä jo tässä vaiheessa. Toimeksiantosopimus pitääkin sisällään useita kysymyksiä joiden tarkoitus on selvittää nämä seikat. Jokaisen omistajan on allekirjoitettava toimeksiantosopimus joko itse tai valtuuttamansa asiamiehen välityksellä. (Nevala Ym. 2010, 60)

4.7.1 Yhteisomistus

Yhteisomistus tilanteessa kaksi tai useampi henkilö omistaa yhdessä saman asunto-osakkeen. Yhteisomistaja ei omista omaisuudesta mitään tiettyä, rajallisesti määrättyä osaa vaan osuuden koko yhteisomistuksen kohteena olevasta omaisuudesta. Tällöin puhutaan määräosaisesta yhteisomistussuhteesta ja tyypillisimmillään tilanteessa puoliset yhdessä omistavat myytävän omaisuuden. (Nevala Ym. 2010, 61)

Yhteisomistuksessa olevan omaisuuden myyntiin vaaditaan aina kaikkien yhteisomistajien suostumus. Toisaalta vaikka yhteisomistaja ei ilman muiden suostumusta voi päättää koko omaisuuden myymisestä, hän voi ilman muiden suostumusta myydä oman osuutensa. Käytännössä osuudelle on kuitenkin hankala löytää mahdollista ostajaa ja asunto-osakkeen kaupassa määräosuuden myyminen on erittäin harvinaista. (Nevala Ym. 2010, 61)

4.7.2 Puolison suostumus

Vaikka välitettävänä olisikin toimeksiantajan yksin omistama asunto, joka on pääasiallisesti tarkoitettu käytettäväksi aviopuolisoiden yhteisenä kotina, hän tarvitsee kaupan myös aviopuolisensa suostumuksen. Vastaava tilanne pätee kaupan osalta myös rekisteröityyn parisuhteeseen mutta ei avopuolisoon. Keskeisenä seikkana on siis asuinkäyttö ja jos omaisuus

den käyttötarkoitus on joku muu, ei suostumusta puolisolta tarvita lainkaan. Suostumus vaaditaan, kunnes avioliitto on lainvoimaisesti purkautunut ja ositus on lainvoimaisesti toimitettu. Myöhempien mahdollisten näyttösyiden vuoksi suostumus asunto-osakkeen luovutukseen on syytä ottaa kirjallisena. Puolison suostumuksesta on syytä kertoa toimeksiantajalle jo toimeksiantosopimusta tehtäessä ja yleensä puolison suostumus pyydetään kirjallisena jo toimeksiantosopimuksen yhteydessä. (Nevala Ym. 2010, 61-62)

5 Selonottovelvollisuus - myytävän kohteen selvittäminen

Ennen kuin välitysliike voi markkinoida toimeksiannon kohdetta ostajaehdokkaille, sen on tutustuttava omistajien lisäksi myös myytävänä olevaan asuntoon tarkemmin. Käytännössä kohdetta koskevat seikat selvitetään selostusliitteen, kohteessa paikanpäällä suoritettua katselmuksen ja kohteesta hankittujen asiakirjojen avulla. Välitysliikkeen tulee myös vertailla hankkimiaan tietoja keskenään mahdollisten ristiriitojen, epäselvyyksien tai virheiden varalta. Välitysliikkeen selonottovelvollisuudesta säädetään välityslaissa ja se voidaan jakaa yleiseen selonottovelvollisuuteen sekä erityiseen selonottovelvollisuuteen.

Yleisen selonottovelvollisuuden mukaan välitysliikkeen on aina selvitettävä ja hankittava tietyt vähimmäistiedot välitettävästä kohteesta, selvitettävät tiedot ilmenevät lähinnä välityslaista, asuntomarkkinointiasetuksesta ja hyvästä välitystavasta. (Nevala Ym. 2010, 64)

Erityisellä selonottovelvollisuudella tarkoitetaan välitysliikkeen velvollisuutta varmistaa saamiensa tietojen todenperäisyys, jos välitysliikkeellä on sille asetettujen ammattitaito- ja huolellisuusvaatimusten perusteella aiheutta epäillä tietojen todenperäisyyttä. Tietojen oikeellisuus on tarvittaessa selvitettävä vaikka saadut tiedot olisivat peräisin esimerkiksi toimeksiantajalta. Selonottaminen on aiheellista esimerkiksi silloin jos eri asiakirjoista ilmenevissä tiedoissa ilmenee ristiriitaisuuksia tai jotkin tiedot ovat vanhentuneita. Välitysliikkeellä on kuitenkin oikeus luottaa esimerkiksi isännöitsijältä saadun isännöitsijäntodistuksen tietoihin, jollei sillä ole erityistä syytä epäillä sitä. (Nevala Ym. 2010, 79)

5.1 Toimeksiantajan haastattelu - toimeksiantosopimuksen selostusliite

Laki ei aseta toimeksiantosopimuksen sisällölle kovinkaan laajoja vaatimuksia. Hyvän välitystavan mukaan toimeksiantosopimuksen liitteenä tai sen osana on kuitenkin oltava myös toimeksiantajan antama selvitys kohteen ominaisuuksista. Tämä niin sanottu selostusliite sisältää ainoastaan toimeksiantajan antamia tietoja kaupan kohteesta. Selostusliitteen huolellinen

läpikäyminen toimeksiantajan kanssa on tärkeää ja samalla ensimmäinen osa välitysliikkeen selonottovelvollisuuden täyttämistä. (Nevala Ym. 2010, 64)

Selostusliitteen on käytännössä tarkoitus tuoda esille kohdetta koskevia tietoja, joista toimeksiantaja on tietoinen. Erityisesti välitysliikkeen on painotettava, että toimeksiantajan on kerrottava kaikki hänen tiedossaan olevat kohteessa sattuneet kosteus- tai muut vauriot, siinäkin tapauksessa, vaikka nämä olisivat jo korjattu. Mahdollisten vaurioiden osalta välitysliikkeen tulee mahdollisuuksiensa mukaan selvittää onko näistä ilmoitettu asuntoyhtiölle ja kuka korjaukset on suorittanut. Tarkoitus on myös selvittää mitä kaikkea korjaustöitä toimeksiantaja on kohteessa suorittanut ja onko korjaustyöt mahdollisesti dokumentoitu. Jos toimeksiantaja ei tiedä jotain selostusliitteessä kysyttyä seikkaa on kyseisen kohdan osalta mainittava, ettei se ole toimeksiantajan tiedossa. Selostusliitteeseen ei saa jälkikäteen lisätä mitään ilman toimeksiantajan allekirjoittamaa vahvistusta. Allekirjoittamalla toimeksiantosopimuksen, toimeksiantaja myös vahvistaa antamansa selostusliitteen tiedot oikeiksi. (Nevala Ym. 2010, 64)

5.2 Katselmus

Välitysliikkeen on aina tutustuttava myytävään kohteeseen myös paikan päällä eli suoritettava siellä katselmus. Asunto-osakkeen kohdalla tämä tarkoittaa tutustumista huoneiston kaikkiin tiloihin sekä osakkaan välittömässä hallinnassa oleviin tiloihin, kuten mahdollisiin kellari-, tai ullakotiloihin. Myös yhteisiin tiloihin tulee pyrkiä tutustumaan. (Nevala Ym. 2010, 64)

Katselmuksessa välitysliikkeen ei tarvitse suorittaa mitään teknisiä mittauksia, purkaa rakenteita tai siirrellä huonekaluja, ellei tähän ole jotain erityistä syytä. Oikeuskäytäntö on katsonut, ettei välitysliikkeellä ei ole myöskään velvollisuutta selvittää esimerkiksi kodinkoneiden toimivuutta. Kodinkoneiden toimivuudesta ja huoneistossa olevista vaurioista on syytä kysyä selostusliitteessä toimeksiantajalta. Olisi hyvän välitystavan vastaista markkinoida kohdetta mikäli välitysliike ei voisi olla varma kodinkoneiden toimivuudesta. Jos toimeksiantaja on selostusliitettä täytettäessä ilmoittanut esimerkiksi kodinkoneiden olevan toimintakuntoisia, on välitysliikkeellä oikeus luottaa siihen. Näin ollen jos esimerkiksi myöhemmin kaupanteon jälkeen ilmenisikin, että jokin kodinkone ei olisikaan ollut ehjänä, on välitysliike vastuusta vapaa ja mahdollinen korvausvelvollisuus näin toimeksiantajalla. Ostajalla puolestaan on oikeus luottaa esimerkiksi lieden toimivuuteen ja mikäli välitysliike ei sen toimivuutta ole testannut tai varmistanut selostusliitteessä voi tälle syntyä asiasta korvausvelvollisuus. (Nevala Ym. 2010, 65-66)

Katselmuksen suoritettuaan välitysliikkeen on myös tarvittaessa kerrottava toimeksiantajalle mahdollisuudesta teettää kohteessa pinta-alamittaus, kosteusmittaus tai kuntotarkastus ennen myynnin aloittamista, mikäli niihin näyttäisi olevan tarvetta. (Nevala Ym. 2010, 65)

5.3 Asiapaperit

Laki ei määrittele mitä asiakirjoja kohteesta välitysliikkeen on selonottovelvollisuutensa perusteella hankittava. Asuntomarkkinointiasetus kuitenkin määrittelee mitä asiakirjoja välitysliikkeen on hankittava kohteen markkinointia varten, lisäksi välityslaki kertoo mitä papereita ostajalle on viimeistään ostoneuvotteluvaiheessa esitettävä asuntomarkkinointiasetuksen mukaisten papereiden lisäksi. Näiden säännösten ja hyvän välitystavan perusteella on muodostunut käytäntö, jonka mukaan välitysliikkeen on hankittava kohteen markkinointia varten seuraavat asiapaperit ja selvitykset;

1. Isännöitsijäntodistus
2. Energiatodistus (sisältyy usein isännöitsijäntodistukseen)
3. Yhtiöjärjestys
4. Viimeinen tilinpäätös (tuloslaskelma, tase ja toimintakertomus)
5. Talousarvio (jos sellainen on laadittu)
6. Pohjapiirros (voi myös itse piirtää)
7. Kuntoselvitys
8. Selvitys muista sopimuksista joissa menetellään jollain tavoin yhtiöjärjestyksestä poikkeavasti
9. Kaavoitustiedot
10. Selvitys panttauksesta tai sijainnista
11. Mahdollinen vuokrasopimus
12. Turva-asiakirjat
13. Pinta-ala
14. Tehdyt muutostyöt

Hankituista dokumenteista saatuihin tietoihin on myös tutustuttava ja niitä on vertailtava keskenään. Mikäli jotakin asiakirjaa ei saada tai jokin tieto on puutteellinen, se tulee selvittää ja jos asia ei selviä, siitä pitää kertoa toimeksiantajalle sekä ostajaehdokkaille. (Nevala Ym. 2010, 65)

5.3.1 Isännöitsijäntodistus

Isännöitsijäntodistus on tärkeä tiedonlähde ja sitä tarvitaan myös kauppakirjan tekoon. Kaupanteon jälkeen se on lopulta annettava myös ostajalle. Isännöitsijäntodistus pitää sisällään suurimman osan ostajille pakollisina annettavista asuntomarkkinointiasetuksen edellyttämistä tiedoista. Omistusoikeuden lisäksi isännöitsijäntodistuksesta selviää muun muassa asunto-osaketta mahdollisesti rasittavan lainaosuuden määrä, huoneiston pinta-ala, yhtiössä jo suoritettut sekä tulevat korjaustyöt, osakkeeseen kohdistuvien vastikkeiden määrä sekä mahdolliset lunastuslausekkeet. Lisäksi isännöitsijäntodistuksen pitäisi sisältää energiatodistus, josta selviää asunnon energiatehokkuusluku. (Nevala Ym. 2010, 65)

Välitysliike saa lähtökohtaisesti luottaa isännöitsijäntodistuksen sisältöön, mikäli se on saanut ristiriitaista tietoa tai sillä on aihetta epäillä tietojen todenperäisyyttä, on asiasta oltava yhteydessä isännöitsijään ja tiedusteltava tältä tilanne. (Nevala Ym. 2010, 67)

Uusin isännöitsijäntodistus on hankittava toimeksiantosopimuksen allekirjoittamisen jälkeen, eikä se saa olla toimeksiantoa suoritettaessa kolmea kuukautta vanhempi. Kaupantekopäivää varten tulisi myös aina hankkia uusi isännöitsijäntodistus tai muutoin luotettavasti tarkistaa etteivät jo hankitussa isännöitsijäntodistuksessa olevat tiedot ole muuttuneet ja ettei se ole kolmea kuukautta vanhempi. (Nevala Ym. 2010, 65)

5.3.2 Yhtiöjärjestys

Yhtiöjärjestys on toinen tärkeä asiakirja, sillä se määrää pääosin myytävän asunto-osakkeen tuottamat oikeudet ja velvollisuudet. Velvollisuuksista keskeisin syntyy yhtiövastikkeen maksamisesta ja sen maksuperusteet on määritelty yhtiöjärjestyksessä. Näiden lisäksi yhtiöjärjestys sisältää määräykset huoneiston kunnossapitovastuun jakautumisesta osakkaan ja yhtiön kesken sekä mahdolliset lunastuslausekkeet. Välitysliikkeen on kiinnitettävä erityisesti huomiota mahdolliseen lunastuslausekkeeseen ja kertoa sen merkityksestä. Välitysliikkeen on myös selvitettävä onko osakkaan ja yhtiön välisestä kunnossapitovastuusta sovittu asunto-osakeyhtiölaista poikkeavasti. (Nevala Ym. 2010, 166)

Osakkeen omistajan keskeisin oikeus on oikeus hallita tiettyä huoneistoa ja siihen liittyvää piha-aluetta yms. Kaikkien yhtiön kiinteistöllä sijaitsevien tilojen osalta on muistettava, että ellei aluetta ole erikseen yhtiöjärjestyksen määräyksellä osoitettu osakkaan hallintaan, ne kuuluvat yhtiölle ja niiden käytöstä päättää silloin yhtiön hallitus. On keskeistä varmistua,

että tilat joita ollaan myymässä, ovat todella yhtiöjärjestyksessä osoitettu kaupan kohteena olevien osakkeiden hallintaan (esimerkiksi autopaikka). (Nevala Ym. 2010, 166)

5.3.3 Tilinpäätösasiakirjat

Viimeisimmät tilinpäätösasiakirjat; tuloslaskelma, tase ja toimintakertomus selvittävät taloyhtiön taloudellista tilannetta. Jos toimeksiantosopimuksen jälkeen vahvistetaan uusi tilinpäätös, välitysliikkeen on hankittava se. (Nevala Ym. 2010, 67)

5.3.4 Asunnon pohjapiirros

Pohjapiirroksen on tarkoitus selvittää lähinnä millainen asunnon huonejako on. Pohjapiirroksen saa tavallisesti isännöitsijältä tai rakennusvalvontavirastolta. Mikäli pohjapiirrosta ei jostain syystä saada, se tulee tehdä itse. Jos piirros on jouduttu itse tekemään, on ostajalle selkeästi ilmoitettava, ettei piirros perustu mihinkään virallisiin piirustuksiin. (Nevala Ym. 2010, 67-68)

5.3.5 PTS tai vastaava kuntoa koskeva selvitys

Mikäli asunto-osakeyhtiössä on isännöitsijäntodistuksen mukaan suoritettu tai teetetty PTS, eli pitkän tähtäimen kunnossapitosuunnitelma tai joku muu vastaava asunto-osakeyhtiön rakennusten kuntoa koskeva suunnitelma on välitysliikkeen hankittava kyseinen asiakirja ja tutustuttava siihen ja se tulee myös esittää ostajaehdokkaille. (Nevala Ym. 2010, 67-68)

Hyvän taloyhtiö pitää itsestään huolta ja sen tulisikin varautua kiinteistössä ennemmin tai myöhemmin väistämättä vastaan tuleviin korjauksiin hyvissä ajoin niin teknisesti kuin taloudellisesti. Parhaiten tämä tapahtuu kuntoarvion ja siihen liitetyn teknisen PTS:n avulla. Kuntoarvio ja PTS antaa kokonaiskuvan kiinteistön kunnosta, tulevista korjaustarpeista, niiden ajankohdista ja kustannuksista. Jos kyse on vanhasta yhtiöstä jossa ei vielä ole suoritettu peruskorjauksia tai tehty minkään laisia kuntoarvioita voi ostajaa odottaa ikävä yllätys, sillä suuret putki- ja julkisivuremontit tulevat usein melko kalliiksi. Tästä voi myös syntyä potentiaalinen riitatilanne kaupanteon jälkeen, jos ostaja ei ole varautunut tuleviin remontteihin joiden tarve ilmenee osapuolille vasta pian kaupanteon jälkeen. (Taloyhtio.net, Kuntoarvio ja PTS)

Kuntoarviohankkeeseen kuuluvassa kiinteistötarkastuksessa ryhmä asiantuntijoita, yleensä kolme henkeä (erikoisaloina rakennustekniikka, LVI-tekniikka ja sähkötekniikka), arvioi taloyhtiön kunnossapitovastuun piiriin kuuluvien rakennus-, LVI- ja sähkötekniisten rakennusosien, laitteiden ja asennusten kunnon ja korjaustarpeen seuraavan kymmenen vuoden ajalle. Kullekin tarpeelliselle korjaukselle arvioidaan alustava korjausmenetelmä, toteutuskustannukset laadintahetken kustannustasossa sekä suositeltava toteutusajankohta. Tämän kuntoarvioryhmän laatiman PTS-ehdotuksen tarkistaminen ja hyväksyminen kuuluu taloyhtiön hallintoelimille ja tulevista parannustöistä päätetään taloyhtiön kokouksessa osakkeen omistajien päätöksellä. (Taloyhtio.net, Kuntoarvio ja PTS)

5.3.6 Muut sopimukset

Välitysliikkeen on selvitettävä toimeksiantajalta myös muut yhtiössä mahdollisesti laaditut osakassopimukset tai osakkaiden suostumuksin omaksutut käytännöt, joiden johdosta meneellään joltain osin yhtiöjärjestyksestä poikkeavasti. Kaupan osapuolia tulee myös muistuttaa siitä että yhtiökokous on voinut tehdä muitakin yhtiöjärjestyksestä tai asunto-osakeyhtiölaista poikkeavia päätöksiä. (Nevala Ym. 2010, 68)

Vuokratun huoneiston osalta välitysliikkeen tulee pyytää vuokranantajalta vuokrasopimus ja antaa ostajalle tieto sen sisällöstä sekä selvitettävä vuokravakuuden sijainti. Välitysliikkeen on myös selvitettävä onko vuokralainen mahdollisesti irtisanottu vuokratusta huoneistosta huoneenvuokralain mukaisesti tai milloin vuokrasopimus muutoin päättyy. Välitysliikkeen on myös huomioitava riski, ettei huoneisto välttämättä vapaudu irtisanomisajan päättyessä. (Nevala Ym. 2010, 68)

5.3.7 Kaavoitustiedot

Asuntoa koskevan alueen kaavoitustilanne tulee aina selvittää. Mikäli alueella on vahvistettu asemakaava eikä kaavamuutoksia ole vireillä, riittää valmiiksi rakennetuilla alueilla pelkkä tieto kaavasta sekä kaavoitusviranomaisesta. Jos kyse on osittain rakentamattomasta alueesta, tulee välitysliikkeen antaa tieto kaavan vaikutuksista ja hankkia kaavaote sekä selvittää niiden merkitys kaupan osapuolille. Välitysliikkeen tulee myös kertoa vireillä olevasta kaavamuutoksesta, voimassaolevan kaavan vastaisesta rakennustavasta sekä käyttämättömästä rakennusoikeudesta (jos tämä pystytään asiakirjoin todistamaan), mikäli edellä mainituilla tiedoilla olisi vaikutusta ostopäätökseen. (Nevala Ym. 2010, 68)

5.3.8 Selvitys osakkeiden mahdollisesta panttauksesta tai sijainnista

Toimeksiantosopimuksessa kysytään osakekirjan panttauksesta. Jos osakekirja on pantattuna luottojen vakuudeksi, tulee välitysliikkeen selvittää panttivastuiden määrä sekä varmistuttavilla ehdoilla osakekirja on vapautettavissa panttivastuusta. Jos osakekirjaa ei ole pantattu, välitysliikkeen tulee selvittää osakekirjan sijainti, tavallisesti osakekirjaa säilytetään ostajan pankissa, tallelokerossa tai muussa turvallisessa paikassa. (Nevala Ym. 2010, 68)

5.3.9 Pinta-alan selvittäminen

Asuntomarkkinointiasetus vaatii välitysliikettä ilmoittamaan markkinointivaiheessa asunnon pinta-alan. Pinta-ala tulee eritellä asuintiloihin ja muihin tiloihin, yleensä selvityksen saa isännöitsijäntodistuksesta. Asuintilojen pinta-alaan voidaan lukea tilat, jotka ovat lämmitettyjä ja palvelevat asumiskäyttöä. Esimerkiksi asunnon pesutilat ovat asuintiloja toisin kuin varastohuoneet ja tekniset tilat, jotka ovat erikseen ilmoitettavia muita tiloja. Muina tiloina pidetään yleensä sellaisia tiloja, jotka asuinrakennuksen pääasiallisesta käyttötarkoituksesta poikkeavina eivät sisälly rakennuksen kerrosalaan. Asunnon sauna ja pesutilat voidaan markkinoinnissa sisällyttää asuintiloihin vaikka ne eivät kuuluisikaan kerrosalaan. Tilojen jakautuminen on tuotava markkinoinnissa selkeästi esiin. Jos pinta-alasta ei ole varmuutta, tulee esitteeseen selkeästi kirjata pinta-alatietoa koskeva epävarmuus. (Nevala Ym. 2010, 69)

5.3.10 Tehdyt muutostyöt

Jos selviää, että osakas tai joku muu on tehnyt kohteessa muutostöitä, tulee selvittää kuka nämä työt on tehnyt, onko niistä ilmoitettu yhtiölle ja onko niihin haettu tarvittavat luvat. Toimeksiantajalta on tarkasti selvitettävä mitä muutostöitä on tehty ja onko tilat uusittu vain osittain vai kenties kokonaan. Jos selvityksiä ei yrityksistä huolimatta saada, tulee asiasta kertoa kaupan molemmille osapuolille. Vaikka muutostöille olisikin myönnetty asianmukaiset luvat, tulee välittäjän huomauttaa osapuolia siitä, että yhtiö ei välttämättä siitäkään huolimatta vastaa osakkaan muutosten kunnossapidosta tai ennallistamisesta. (Nevala Ym. 2010, 70)

6 Kohteen markkinointi - tietojen antaminen kohteesta

Kohteen markkinointi ostajille voidaan aloittaa kun toimeksiantosopimus on allekirjoitettu ja välitysliike on täyttänyt selonottovelvollisuutensa myös kohteen ominaisuuksien osalta. Tässä vaiheessa välitysliikkeelle syntyy tiedonantovelvollisuus myös toimeksiantajan vastapuolta kohtaan. Käytännössä välitysliikkeen on tiedotettava toimeksiantajan vastapuolta kaikista niistä seikoista, joista sen on täytynyt kohteen selonottovelvollisuutensa puolesta ottaa selvää. Tiedonantovelvollisuus kohteesta perustuu useisiin eri säädöksiin, jotka ilmenevät pääosin asuntokauppalaista, kuluttajansuojalaista, välityslaista sekä asetuksesta asuntojen markkinoinnissa annettavista tiedoista (myöhemmin asuntomarkkinointiasetus). (Nevala Ym. 2010, 80-81)

Tietojen antaminen ostajaehdokkaille voidaan jakaa kahteen vaiheeseen: markkinointivaiheeseen ja ostoneuvotteluvaiheeseen. Käytännössä toimeksiantajan vastapuolta kohtaan suoritettava tiedonantovelvollisuus suoritetaan jo markkinointi vaiheessa, joka puolestaan on jaettava ilmoittelu- ja esittelyvaiheeseen. Kuitenkin viimeistään ostoneuvotteluvaiheessa kohteesta tarjoustu tekeväälle on annettava kaikki ne tiedot joilla saattaa olla merkitystä kaupan teon kannalta. (Nevala Ym. 2010, 80-81)

6.1 Ilmoitteluvaihe

Ilmoittelulla tarkoitetaan välitysliikkeen käyttämiä lehti-ilmoituksia, koteihin jaettavia lehtisiä, toimiston ikkunaan kiinnitettäviä mainoksia sekä asuntojen tarjoamista television tai internetin välityksellä. Mikäli toimeksiannon kohdetta ilmoitellaan edellä mainituilla tavoilla, asuntomarkkinointiasetus edellyttää, että ilmoituksessa on mainittava vähintään seuraavat perustiedot asunnosta; (Nevala Ym. 2010, 70)

- Asunnon tyyppi
- Asunnon sijainti
- Asunnon asuintilojen pinta-ala
- Huoneluku
- Välitysliikkeen nimi
- Välitysliikkeen osoite
- Asunnon myyntihinta
- Asunnon velaton hinta (jos se poikkeaa myyntihinnasta)
- Suunnitteilla tai rakenteilla olevan asunnon valmistumisaika

Näiden perustietojen lisäksi ilmoituksessa on erikseen mainittava tieto siitä jos asunnon kunto poikkeaa normaalista asumistasosta, tai tieto siitä jos se myydään keskeneräisenä tai jos sen varustus on olennaisesti puutteellinen. Ilmoituksessa on myös erikseen mainittava jos asunto myydään vuokrattuna. (Nevala Ym. 2010, 82)

Jos kohteesta esitetään ilmoituksessa kuvia, tulee näiden myös lähtökohtaisesti olla tosiasiasa kohteesta otettuja ja jos näin ei ole, tulee tämä selkeästi käydä ilmi ilmoittelussa. Kohteen kuvaamisesta on aina sovittava omistajan kanssa erikseen. Jos kohde on vuokrattu, tulee myös vuokralaisen kanssa sopia asunnon kuvaamisesta. (Nevala Ym. 2010, 82)

6.1.1 Ilmoittaminen internetissä

Ilmoituksessa vaadittavien tietojen sisältö on esittelyssä ja esitteessä vaadittavia tietoja suppeampi. Välitysliikkeen on huomioitava, että kohteesta Internetsivuilla annettavat tiedot eivät sellaisenaan muodosta erikseen vaadittavaa esitettä, vaan internetsivulla olevia kohdetta koskevia tietoja pidetään alustavasti myynti-ilmoituksena. Internetsivulla on selkeästi kerrottava, mikäli kyse kuitenkin on esitteestä. Jos ostajaehdokkailla on mahdollisuus saada kohteen myyntiesite internetsivulta, välitysliikkeen on kiinnitettävä huomiota siihen, että esite myös sisältää asuntomarkkinointiasetuksen mukaiset tiedot ja siis samat tiedot kuin paperimuotoinen esite. Esitteessä vaadittavia tietoja käsitellään tarkemmin myöhemmin tässä luvussa kappaleessa 6.2.1. (Nevala Ym. 2010, 82).

6.1.2 Myyty- ja varattu merkinnät ilmoittelussa

Välitysliike saa markkinoida vain sellaisia asuntoja, joista sillä on myyntitoimeksiantosopimus, ilman toimeksiantosopimusta välitysliike ei voi ilmoitella tai markkinoida mitään kohdetta. Myös jo myydyn kohteen markkinointi on kiellettyä, joten ilmoittaminen myyty-merkinnällä on pääsääntöisesti kiellettyä. Toimeksiantajan luvalla välitysliike voi toki näyttää esimerkiksi omilla Internet-sivuilla myymiään kohteita. (Nevala Ym. 2010, 82)

Asunnon varaaminen on mahdollista ainoastaan uudiskohteiden ennakkomarkkinoinnin yhteydessä. Tuolloin kohteen ilmoitukseen voidaan varaussopimuksen syntymisen jälkeen merkitä ”varattu”. Muissa tilanteissa kohteen varaaminen ei ole mahdollista eikä markkinoinnissakaan voida silloin käyttää ”varattu” merkintää. (Nevala Ym. 2010, 84)

6.1.3 Ilmoitus kohteesta, josta on ostotarjous

Käsirahallinen ostotarjous estää välitysliikkeen ottamasta vastaan uutta tarjousta. Uusi tarjous voidaan ottaa vastaan vasta, kun maksettu käsiraha on palautettu tarjouksen tekijälle tai kun on selvinnyt, että käsiraha jää toimeksiantajalle. Jos välitysliike ei voi ottaa vastaan uusia ostotarjouksia, ei se voi myöskään hyvän välitystavan mukaan markkinoida kyseistä kohdetta aktiivisesti, eikä se esimerkiksi silloin voi järjestää kohteessa esittelyitä. Kohdetta voi kuitenkin yhä markkinoida ilmoituksin, kunhan ilmoituksessa ilmenee selvästi, että kohteesta on otettu vastaan käsirahallinen ostotarjous. (Nevala Ym. 2010, 83)

Jos välitysliike on vastaanottanut vakiokorvausehtoisen tarjouksen, saa välitysliike ottaa uusia tarjouksia siihen asti kunnes tarjous on hyväksytty. Kohdetta voi tällöin markkinoida merkinöin ”ostotarjous vastaanotettu” tms. (Nevala Ym. 2010, 83)

Jos kaupan tekemisestä on sitovasti sovittu esimerkiksi siten, että asunto-osakkeen ostotarjous on hyväksytty, ei välitysliike saa ottaa vastaan uusia ostotarjouksia. Siinäkin tilanteessa, jossa ostajaehdokaas on tehnyt ehdollisen ostotarjouksen (esim. oman asunnon myynti), jonka toimeksiantaja on hyväksynyt, välitysliike ei lähtökohtaisesti saa ottaa vastaan uusia ostotarjouksia. Myöskään kohteen markkinointi ei tuolloin ole sallittua. Jos myyjä on hyväksynyt ostajan ehdollisen ostotarjouksen myös omalta osaltaan ehdollisena (varannut itselleen oikeuden hyväksyä muita ostotarjouksia kyseisen ostotarjouksen aikana), välitysliike on oikeutettu markkinoimaan kohdetta normaalisti ja ottamaan vastaan uusia ostotarjouksia. (Nevala Ym. 2010, 83)

6.2 Esittelyvaihe

Esittely on tilaisuus, jossa asunnon ostoa aikovalle annetaan tilaisuus tutustua myytävänä olevaan asuntoon. Esittely tapahtuu useimmiten siten, että ostajaehdokaas käy välitysliikkeen järjestämällä näytöllä katsomassa asuntoa, tai sitten hän tutustuu asuntoa koskeviin asiakirjoihin ja muihin selvityksiin välitysliikkeen toimistossa tai muussa sovitussa paikassa. Esittelijänä voi toimia ainoastaan välitysliikkeessä työskentelevät henkilöt, siten kuin toimeksiantajan kanssa on sovittu. Toimeksiantajan kanssa on etukäteen sovittava asunnossa pidettävän esittelyn ajankohdasta ja siitä kuka sitä pitää. (Nevala Ym. 2010, 84, 88)

Jos esiteltävä asunto on vuokrattu, välitysliikkeen on huomioitava että se on vuokralaisen kotina. Esittelystä tulee tällöin sopia myös vuokralaisen kanssa etukäteen. Esittely tulee jär-

jestää siten, että ajankohta ja tapa ovat molempien osapuolten kannalta kohtuullisia. (Nevala Ym. 2010, 88-89)

Esittelytilanteessa ostajaehdokkaalle on aina annettava esite, josta käy ilmi asuntomarkkinointiasetuksen vaatimat tiedot kohteesta. Esitteen lisäksi esittelytilanteessa on oltava nähtävänä yhtiöjärjestys, viimeinen tilinpäätös, asunnon pohjapiirros sekä energiatodistus. Asuntomarkkinointiasetus ei edellytä välitysliikettä ottamaan esittelyyn mukaan isännöitsijäntodistusta, mutta sen mukanaolo on usein tarkoituksenmukaista. Kopioita isännöitsijäntodistuksesta jaetaan esittelyn yhteydessä vain ostopäätöstä tosissaan harkitseville koska se ei ole asunto-osakeyhtiölain mukaan julkinen asiakirja. (Nevala Ym. 2010, 84)

Esittelyn aikana välitysliikkeellä on valvontavelvollisuus ja sen on katsottava, ettei asunnosta rikota tai varasteta mitään esittelyn aikana. Välitysliike on vastuussa toimeksiantajalle, mikäli se laiminlyö selkeästi tämän valvontansa. Välitysliike ei kuitenkaan ole vastuussa, jos joku anastaa asunnosta jotain valvonnasta huolimatta. Toimeksiantajan on itse huolehdittava siitä, ettei esille jätetä mitään arvokasta tai helposti mukaan otettavaa kuten esimerkiksi käteistä rahaa. (Nevala Ym. 2010, 88)

6.2.1 Esite

Esittelytilanteessa ostajaehdokkailla tulee olla saatavilla kohteesta laadittu esite, josta käy ilmi asuntomarkkinointiasetuksen edellyttämät (AsuntomarkkinointiA 5 §) ja muut olennaiset tiedot myytävänä olevasta kohteesta. Esite on asunnon ostajaehdokkaan keskeisin tiedonlähde ja sen vuoksi välittäjän on laadittava se huolellisesti. Asuntomarkkinointiasetuksen esitteeltä edellytettävät tiedot vaihtelevat hieman sen mukaisesti onko myytävänä kohteena käytetyn asunnon asunto-osake, suunnitteilla tai rakenteilla oleva huoneisto vai kiinteistö. Käytetyn asunnon asunto-osakkeen esitteen tulee sisältää vähintään seuraavat tiedot;

1. Markkinoinnista vastaavan elinkeinonharjoittajan nimi (välitysliikkeen) ja yhteystiedot
2. Asunnon osoite
3. Asunnon tyyppi (kerrostalo, pientalo, vapaa-ajan asunto jne.)
4. Asunnon hallintamuoto (asunto-osake, osaomistusasunto jne.)
5. Asunnon huoneluku
6. Pinta-ala (eriteltynä asuintiloihin ja muihin tiloihin)
7. Asunnon hallintaan oikeuttavien osakkeiden tai muiden osuuksien numerot tai muut yksilöintitiedot
8. Rakennuksen kerrosluku
9. Asuinkerros (vain kerrostaloasunnoissa)

10. Vapautuminen tai arvioitu valmistumisaika
11. Poikkeukselliset kohteen arvio tai asumisviihtyvyyttä vähentävät tekijät (esim. hissin tai vesijohdon puuttuminen asumiskäyttöön tarkoitettussa asunnossa)
12. Taloyhtiön tai muun yhteisön nimi
13. Rakennuksen käyttöönottovuosi tai arvio siitä
14. Rakennuksen pääasiallinen rakennusmateriaali
15. Kattotyyppi ja päällysmateriaali
16. Lämmitysjärjestelmä
17. Huoneistojen lukumäärä ja muiden tilojen erittely
18. Asuinhuoneistojen ja liikehuoneistojen pinta-alat
19. Yhteisölle kuuluvat asukkaiden käytössä olevat pysäköintitilat
20. Asunnon käyttöä ja luovutusta koskevat rajoitukset (lunastusoikeus yms.)
21. Isännöitsijän tai vastaavan yhteystiedot
22. Päätetyt tai tiedossa olevat rakennusta tai kiinteistöä koskevat huomattavat peruskorjaukset sekä arvio niiden toteuttamisajankohdasta ja kustannuksista
23. Velvoitteet, jotka myöhemmin saattavat aiheuttaa ostajalle kustannuksia (esimerkiksi myöhemmin rakennettavat autopaikat yms.)
24. Tontin pinta-ala. Mikäli vuokratontti, tieto vuokra-ajasta, vuokran määrästä ja tontin omistajasta
25. Asumiskustannukset (vastikkeet, mahdolliset vesimaksut, mahdolliset rahoitusvastikkeet)
26. Kaavoitustilanne ja viranomaisen jolta voi kysyä lisätietoja (ei tarvitse mainita, jos sijainti huomioon ottaen tarpeetonta kuten keskusta-alueilla.)
27. Palvelut ja liikenneyhteydet (ellei sijainti huomioon ottaen tarpeetonta)
28. Asunnon myyntihinta ja velaton hinta
29. Osuus yhteisön pitkäaikaisista lainoista sekä maininta voiko lainaosuuden maksaa pois

6.3 Ostoneuvotteluvaihe

Ostoneuvotteluvaiheella tarkoitetaan sitä vaihetta jossa asunnon ostoa harkitsevalle on viimeistään annettava kaikki kauppaan mahdollisesti vaikuttavat tiedot kohteesta ja sen ympäristöstä. Ostoneuvotteluvaiheen ja esittelyvaiheen erottelu on muodollista, sillä on järkevää ottaa jo esittelyvaiheeseen mukaan kaikki tarvittavat asiakirjat, jotka voidaan esittää ostajaehdokkaalle, mikäli tämä on kiinnostunut ostotarjouksen tekemisestä. Tässä kappaleessa käydään läpi tiedot, jotka ostajalle on annettava ennen kuin tämä tekee ostotarjouksen, ostotarjousta sekä sopimuksen syntymistä käsitellään tarkemmin seuraavassa luvussa.

6.3.1 Kaikki tiedot

Välitysliikkeen on annettava kohdetta tarjotessaan toimeksiantajan vastapuolelle kaikki tiedot, joiden välitysliike tietää tai sen pitäisi tietää vaikuttavan ostajan päätökseen. Tiedot voivat koskea itse asuntoa tai sen ympäristöä sekä alueen palveluita ja ne tulee antaa viimeistään ostoneuvotteluvaiheessa ennen kuin ostotarjous voidaan antaa toimeksiantajalle. Useimmiten kaikki kaupasta päättämiseen vaikuttavat tiedot ovatkin jo esittelyasiakirjojen perusteella ostajan tiedossa. (Nevala Ym. 2010, 89, 174)

6.3.2 Asiakirjat

Välityslaki luettelee ne asiakirjat ja selvitykset, jotka ostajalle on esitettävä ennen sopimusta koskevaa päätöksentekoa (VälitysL 10 §). Näitä asiakirjoja tai selvityksiä ei tarvitse välttämättä esittää ostajaehdokkaille vielä esittelytilanteessa, mutta ne tulee esittää kohteen ostamista harkitsevalle ennen kuin hän tekee sitovan ostotarjouksen kohteesta. Selvitykset on annettava hyvissä ajoin, jotta ostajalle jää kohtuullinen aika tutustua asiakirjoista ilmeneviin tietoihin. Hyvä välitystapa edellyttää välitysliikettä myös selventämään ostajalle mitä asiakirjoista ilmenevät keskeiset tiedot merkitsevät käytännössä. Ennen kaupasta päättämistä on ostajalle esitettävä viimeistään nyt seuraavat selvitykset; (Nevala Ym. 2010, 90)

- Selvitys omistusoikeudesta (käytännössä isännöitsijäntodistus)
- Selvitys osakkeiden mahdollisesta panttauksesta tai sijainnista (merkitään usein välitysliikkeen toimesta ostotarjouslomakkeelle)
- Kohteesta mahdollisesti laadittu kuntotarkastusraportti (välitysliikkeen on huomioitava millainen selvitys kohteen kunnosta on tehty; onko kyse asuntokaupan kuntotarkastuksesta laadittujen ohjeiden mukaan tehdystä tarkastuksesta vai jostain muunlaisesta kuntoa selvittävästä tutkimuksesta, välittäjän on myös painotettava osapuolia tutustumaan raporttiin)
- Osapuolten maksukyky. Myyjän maksukyvyttömyys voi vaikuttaa ostajan mahdollisuuden saada välityskohteen virheen perusteella myyjältä hinnanalennusta tai toteuttaa kaupan purku. Ostajalle on hyvän välitystavan mukaan kerrottava myyjän mahdollisesta tuomioistuinvelkajärjestelystä tai maksukyvyttömyydestä. Jos välitysliike epäilee myyjän maksukykyä välitystehtävissä esille nousseiden seikkojen perusteella, on tämän selvitettävä ulosottoviranomaiselta toimeksiantajaa koskeva todistus ulosotto-rekisteristä ja mikäli maksukyvyttömyys käy ilmi, on siitä tiedotettava ostajalle.

- Veroseuraamukset. Ostajalle tulee kertoa kaupasta maksettavasta varainsiirtoverosta, sekä mahdollisesta ensiasunnon ostajan varainsiirtoverovapaudesta.
- Välittäjän havaitsemat kaupan kohteeseen liittyvät asumista objektiivisesti haittaavat häiriötekijät

6.4 Salassapitovelvollisuus

Tiedonantovelvollisuutta koskee myös salassapitovelvollisuus. Välitysliike saa antaa ostajalle tai ostajaehdokkaalle ainoastaan sellaisia toimeksiantajan antamia tietoja, joilla on merkitystä kaupan kannalta. Näitä tietoja ovat muun muassa kohteen fyysisiin ominaisuuksiin, toimeksiantajan oikeudelliseen statukseen sekä vallintaoikeuteen liittyvät seikat. Ostajaehdokkaalle voi myös kertoa kuinka monta henkilöä asunnossa on asunut. (Nevala Ym. 2010, 90)

Salassapitovelvollisuuden alaisia tietoja ovat toimeksiantajan henkilöön ja hänen toimintaansa liittyvät seikat. Esimerkiksi toimeksiantajan myyntipäätöksen syytä (työttömyys, avioero tms.) ei saa kertoa ostajaehdokkaalle ilman toimeksiantajan lupaa. Heille ei myöskään saa kertoa toimeksiantajan ammattia, toimeksiantosopimuksen sisältöä tai toimeksiantajan taloudelliseen tilanteeseen liittyviä seikkoja, lukuun ottamatta tietoa myyjän maksukyvyttömyydestä. Myös aiempien ostotarjousten tekijöiden henkilöllisyys sekä toimeksiannon kohteen myynnissäoloaika ovat salassa pidettävää tietoa. (Nevala Ym. 2010, 90)

6.5 Ostajan selonottovelvollisuus

Myyjän sekä välitysliikkeen tiedonantovelvollisuudesta huolimatta myös ostajalla on selonottovelvollisuus, joka velvoittaa sitä tutustumaan kohteeseen. Asuntokaupan virheen osalta ostaja ei voi vedota sellaiseen seikkaan, jonka hänen voidaan olettaa tienneen ennen kaupan tekoa (AsKL). Säännös koskee sekä asuntoon että sen ympäristöön liittyviä seikkoja. Jos ostaja on ollut alun perin tietoinen asioiden oikeasta tilasta, hän ei voi enää vedota siihen, että myyjä on antanut virheellistä tai puutteellista tietoa tai jättänyt antamatta jonkin tiedon. Ostajan ei kuitenkaan tarvitse tarkastaa myyjän kohteesta antamien tietojen paikkansapitävyyttä ellei siihen ole erityistä syytä. (Nevala Ym. 2010, 175)

Käytännössä ostaja suorittaa selonottovelvollisuutensa käymällä esittelytilaisuudessa tutustumassa asuntoon. Mitä vanhemmasta asunnosta on kyse, sitä enemmän ostajalla on aiheutta odottaa asunnossa olevan vikoja tai puutteita. Tämän vuoksi vanhojen asuntojen osalta ostajalta voidaan edellyttää huolellisempaa ja perusteellisempaa tarkastusta kuin jos kyseessä olisi uusi tai vasta peruskorjattu asunto. Ennakkotarkastuksessa ostajan ei tarvitse ilman eri-

tyistä syytä ryhtyä teknisiin mittauksiin tai muihin tavanomaisesta poikkeaviin järjestelyihin kuten pinta-ala-, lämpö-, kosteusmittauksiin. Ostajan ei myöskään tarvitse testata asunnon tarpeiston toimivuutta eikä sen tarvitse siirrellä asunnossa esittelyn yhteydessä olevia kalusteita. (Nevala Ym. 2010, 175)

7 Ostotarjous

Varsinaista kaupantekoa edeltää vaihe jossa myyjä ja ostaja yrittävät päästä lopulliseen sopimukseen asuntokaupasta. Edetään tilanteessa jossa myyjä on jättänyt niin sanotun myynti-ilmoituksen eli tarjouksen asunnon myymisestä josta asunnosta kiinnostunut ostaja pyrkii usein tinkimään kunnes päästään lopulliseen sopimukseen. Kiinnostunut ostajaehdokkaas jättää välityslielle ostotarjouksen, jonka välityslie puolestaan toimittaa myyjälle hyväksyttäväksi. Ostajaehdokkaan tekemä ostotarjous voi joko vastata täysin myyjän kaupalle asettamia ehtoja tai se voi olla niin sanotusti tingitty tarjous, joka poikkeaa niistä jollain tavoin. (Nevala Ym. 2010, 91-92)

Ostotarjouksia on kolmenlaisia ja ne ovat eroteltavissa toisistaan riippuen siitä miten ne mahdollistavat tarjouksesta vetäytymisen ja mitä mahdollisesta vetäytymisestä seuraa. Ostotarjoustyypppejä ovat käsirahallinen ostotarjous, vakiokorvausehtoinen tarjous ja muu tarjous. Välittäjäkaupassa välitysliekeen tulee selventää kaupan osapuolille ostotarjoukseen ja sen hyväksymiseen liittyvät kysymykset, erityisesti osapuolille on selvitettävä käsirahan menettämismahdollisuudesta sekä vakiokorvauksen mahdollisesta maksuvelvollisuudesta. Tässä luvussa käydään läpi erilaiset ostotarjoukset ja niiden oikeusvaikutukset, mutta ennen sitä on syytä selventää myös yleisemmin sitovan sopimuksen syntymistä ja tarjousten sitovuuden merkitystä. (Nevala Ym. 2010, 91-92)

7.1 Sopimuksen syntyminen - tarjous vastaus

Sopimuksen syntymistä säännellään oikeustoimilaissa ja sen mukaan sitova sopimus syntyy niin sanotun tarjous-vastaus periaatteen mukaan. Tällä tarkoitetaan sitä, että sitova sopimus syntyy, kun tarjouksen tekijä on saanut siihen vastapuoleltaan hyväksyvän vastauksen. Tarjous, sekä tarjoukseen annettu vastaus sitovat sekä myyjää että ostajaa. Asuntokaupan osalta tässä on huomattava, että myyjän asuntoa koskeva myynti-ilmoitus ei vielä ole myyntitarjous sen laajassa merkityksessään, vaan ainoastaan kehotus tarjouksen tekemiseen. Näin ollen myyjällä on aina harkintavalta sen osalta hyväksyykö hän saamansa ostotarjouksen. (Nevala Ym. 2010, 176)

Molempia osapuolia kaupantekoon sitova sopimus syntyy, kun myyjä on hyväksynyt ostajan asunto-osakkeesta tekemän ostotarjouksen, tai kun ostaja on hyväksynyt myyjän antaman uuden ehdotuksen aiemmin hylkäämäänsä ostotarjoukseen. Sopimuksen sitovuus merkitsee sitä, että sopimus velvoittaa molempia osapuolia toimimaan jatkossa sopimuksessa määritellyllä tavalla, tässä tapauksessa tarkoitus on toteuttaa asuntokauppa. Toinen osapuoli voi vapautua syntyneestä sopimuksesta vain, jos asiasta on nimenomaan etukäteen sovittu. Asuntokaupassa tämä mahdollisuus annetaan yleensä sopimalla käsirahasta tai vakiokorvauksesta, mikäli siitä ole erikseen sovittu, sopimus todella velvoittaa osapuolia toteuttamaan sopimuksen. (Hemmo 2004, 7; Nevala Ym. 2010, 176)

Sitovan sopimuksen syntymiseksi tarjoukseen annetun vastauksen tulee olla sisällöltään täsmällinen ja sen on oltava oikea-aikainen. Tällä tarkoitetaan sitä, että tarjoukseen annetun vastauksen on vastattava tarjouksen tekijän sille asettamia ehtoja ja tarjous on hyväksyttävä sille asetetussa ajassa. Jos myyjä esimerkiksi hyväksyy jollain tavoin muutettuna ostajan tekemän tarjouksen, on kyse myyjän tekemästä uudesta tarjouksesta ja vanhan tarjouksen hylkäämisestä eli niin sanotusta vastatarjouksesta, jonka puolestaan alkuperäisen tarjouksen tekijä, eli ostaja voi nyt hylätä tai hyväksyä. Mikäli ostaja päättää hyväksyä myyjän tekemän vastatarjouksen sille annetussa ajassa, myyjä ei voi enää kieltäytyä siitä. (Hemmo 2004, 13) Tarjouksesta voi kuitenkin vetäytyä ilman seuraamuksia, jos osapuolelle on annettu ennen tarjouksen hyväksymistä puutteellista tai virheellistä tietoa. Virheellisyyden tai puutteellisuuden tulee kuitenkin olla sellainen, että se vaikuttaisi kaupasta päättämiseen tai kaupan ehtoihin. (Nevala Ym. 2010, 177)

7.2 Ostotarjoustyypit

Asunto-osakkeen kaupassa voidaan erottaa kolme erilaista ostotarjoustyyppiä sen mukaan, onko tarjouksesta vetäytymisen mahdollisuudesta sovittu vai ei, ja mitä tarjouksesta vetäytymisestä seuraa. Erilaisia tarjoustyyppejä ovat:

1. Käsirahallinen ostotarjous
2. Vakiokorvausehdollinen tarjous
3. Muu tarjous

7.2.1 Käsirahallinen ostotarjous

Käsirahallista ostotarjousta koskeva sääntely löytyy asuntokauppalaista sekä välityslaista. Käsirahan maksamisen on tarkoitus vahvistaa tarjouksen tekijän asemaa asuntokaupan syntymisessä. Käsirahan vastaanottamisen jälkeen kohteesta ei voida enää vastaanottaa uutta käsirahaa tai tarjousta, ennen kuin ensimmäinen käsiraha on palautettu tarjouksen tekijälle tai kun on käynyt selväksi, että se jää toimeksiantajan hyväksi. Hyvän välitystavan mukaan kohdetta ei myöskään tule edes markkinoida aktiivisesti sinä aikana, kun käsirahallinen ostotarjous on edelleen avoinna. Välityslain mukaan välitysliike saa ottaa käsirahan ostotarjouksen vakuudeksi vain, jos tästä on nimenomaan toimeksiantosopimuksessa sovittu. (Nevala Ym. 2010, 95, 178)

7.2.1.1 Käsirahan merkitys

Kuten sanottu käsiraha vahvistaa ostajan asemaa tarjousta tehtäessä sillä jos myyjä tai välitysliike vastaanottaa käsirahan, saa ostaja maksamansa käsirahan sekä sitä vastaavan korvauksen itselleen, mikäli kaupan toteutuminen jää myyjästä johtuvasta syystä tekemättä. Asuntokauppalain kolmannen luvun 3 §:ssä on määrätty käsirahan merkityksestä seuraavaa:

1. Käsiraha on kaupan toteutuessa laskettava kokonaisuudessaan osaksi kauppahintaa.
2. Myyjä saa pitää käsirahan jos kauppa jää syntymättä tarjouksen tekijästä johtuvasta syystä. Oikeus pitämiseen ei edellytä myyjää näyttämään toteen, että hän olisi kärsinyt vahinkoa
3. Jos myyjä ei hyväksy tarjousta tai jos kauppa jää syntymättä muista kuin tarjouksen tekijästä johtuvasta syystä, myyjän on viipymättä palautettava saamansa käsiraha.
4. Jos myyjä tarjouksen tekijästä riippumattomasta syystä kieltäytyy tekemästä kauppaa niillä ehdoilla, joista on myyjän kanssa tai myyjän lukuun sovittu käsirahan vastaanottamisen yhteydessä, myyjän on käsirahan palauttamisen lisäksi suoritettava tarjouksen tekijälle hyvityksenä sovittua käsirahaa vastaava määrä.
5. Kaupasta vetäytyvän vastapuolella ei ole oikeutta muuhun kuin edellä mainittuun seuraamukseen

Usein toimeksiantosopimuksessa sovitaan siten, että jos kauppaa ei synny tarjouksen tekijästä johtuvasta syystä ja käsiraha jää toimeksiantajalle, niin välitysliike saa puolet käsirahasta. Välitysliikkeelle jäävä osuus saa olla enintään puolet käsirahasta, eikä se saa ylittää toimeksiantosopimuksessa sovittua välityspalkkiota. (Nevala Ym. 2010, 98, 179)

7.2.1.2 Käsirahan kanssa päällekkäisten tarjousten kieltö

Asuntokauppalain mukaan käsirahan vastaanottaminen estää myyjää sekä välitysliikettä ottamasta vastaan toista käsirahallista tai muuta tarjousta, ennen kuin ensimmäinen käsiraha on palautettu tarjouksen tekijälle tai kun on käynyt selväksi, että se jää myyjän hyväksi. Myyjän tai välitysliikkeen onkin harkittava onko tarjous sellainen, että käsirahallisen tarjouksen vastaanottaminen on kannattavaa. Jos myyjä on ottanut päällekkäisiä käsirahoja, tarjoukset joiden johdosta käsirahat on annettu, eivät sido tarjouksen tekijöitä (AsKL 3:5 §). (Nevala Ym. 2010, 99, 180)

7.2.1.3 Käsirahallisen ostotarjouksen muoto

Jos ostotarjouksen vakuudeksi maksetaan käsiraha, tulee välitysliikkeen huolehtia siitä, että tarjouksesta laaditaan asiakirja, johon sisällytetään kaikki tarjouksen ehdot ja ehto käsirahan mahdollisesta menettämisestä. Poikkeuksellisesti asiakirjaa ei tarvitse laatia, jos tarjous on tehty olosuhteissa, joissa velvollisuuden täyttäminen olisi kohtuuttoman hankalaa. Poikkeustilanteessa välitysliike on velvollinen näyttämään toteen, että tarjous on tehty tällaisissa poikkeuksellisissa olosuhteissa. Välityslain muotovaatimusten vastaisesti tehty sopimus ei kuitenkaan ole pätemätön myyjän ja tarjouksen tekijän välisessä suhteessa, mutta se saattaa aiheuttaa välitysliikkeelle korvausvelvollisuuden. (Nevala Ym. 2010, 96, 179)

7.2.1.4 Käsirahan määrä

Käsirahan suuruudelle ei periaatteessa ole määrätty mitään ylärajaa koska sen tarkoitus on myös olla osa varsinaista kauppahintaa. Asuntokauppalaki kuitenkin määrää menetettävän käsirahan tai myyjän maksaman vastaavan korvauksen ylärajaksi neljä prosenttia kauppahinnasta. Rajan ylimenevää osaa pidetään kauppahinnan ennakkona ja se on aina palautettava tarjouksen vaikka kauppa jäisikin syntymättä. (Nevala Ym. 2010, 181)

Jos käsirahan tai hyvityksen määrä osoittautuu tilanteeseen nähden kohtuuttomaksi, sitä on mahdollista sovitella, vaikka se jäisikin määrältään asetuksen mukaista ylärajaa pienemmäksi. Kohtuuttomuuden arvioinnissa huomioidaan esimerkiksi miksi kauppa jäi syntymättä, vasta puolelle aiheutunut todellinen vahinko ja muutkin olosuhteet kokonaisuudessaan. Osaltaanhan kaupan syntymättä jääminen saattaa johtua myös molemmista osapuolista, joten korvauksen suuruuden arvioinnissa voidaan ottaa huomioon molempien osapuolten vaikutus. Myös kaupan

esteen ennakoitavuus sekä osapuolen mahdollisuus estää se toiminnallaan voidaan ottaa arvioinnissa huomioon. (Nevala Ym. 2010, 181)

7.2.2 Vakiokorvausehdollinen tarjous

Käsirahallisten ostotarjousten käyttäminen on vähentynyt viime aikoina osittain päällekkäisten tarjousten kiellon vuoksi. Tarjouksia myös tehdään usein jo heti esittelyn yhteydessä, eikä ihmisillä ole tapana pitää käteistä rahaa mukanaan, tästä syystä sovitaankin usein käsirahan sijasta tietyn suuruista vakiokorvauksesta. Rahaa käytetään siis vasta myöhemmin jos jompikumpi osapuolista rikkoo sopimusta, tarjouksen tekohetkellä rahaa ei käytetä. (Nevala Ym. 2010, 181)

Vakiokorvausehdolla on samanlainen molemminpuolinen merkitys kuin käsirahallakin, eikä sen saaminen edellytä näyttöä vahingon kärsimisestä. Kaupasta vetäytyvän osapuolen vastapuolella ei ole oikeutta muuhun kuin sovittuun vakiokorvausta vastaavaan rahamäärään. Kuten käsirahassa myös vakiokorvauksen ylärajaksi on määritelty neljä prosenttia tarjouksen kauppahinnasta. Vakiokorvausehtoa koskevat säännökset ovat käsirahallisen ostotarjouksen ehdon tapaisesti pakottavia. (Nevala Ym. 2010, 181)

Vakiokorvausehtoista tarjouksesta on laadittava välityslain mukaan kirjallinen asiakirja, johon sitoumus korvauksen suorittamisesta ja muista ehdoista kirjataan. Tarjous on myös hyväksyttävä kirjallisesti tai muuten dokumentoidusti. (VälitysL 17 a §)

7.2.3 Muu tarjous

Muunlainen tarjous, siis tarjous johon ei sisälly ehtoa vakiokorvauksesta tai käsirahasta voi osoittautua osapuolille ankaraksi jos tarjous on hyväksytty ja sopimuksesta halutaankin vetäytyä. Toinen osapuoli voi vedota sopimuksen syntymiseen ja vaatia vastapuolta sopimuksen mukaiseen toimintaan. Kumpikaan osapuolista ei voi näin ollen vapautua sopimuksesta käsirahalla tai vakiokorvauksella vaan hän joutuu korvaamaan toiselle sopijapuolelle sopimuksen rikkomisesta aiheutuneet vahingot täysimääräisinä. Tällöin korvauksen suuruutta ei ole etukäteen määritelty ja se voi nousta käsirahaa tai vakiokorvausta suuremmaksi, vaikka siitä ei olisi voitu etukäteen tarjouksen tekohetkellä sopia. (Nevala Ym. 2010, 182)

Ostotarjoukseen on myös mahdollista kirjata maininta, ettei hyväksytty ostotarjous sido sen tekijää tai myyjää. Tällöin kyse ei ole kuitenkaan varsinaisesta tarjouksesta eikä sitovasta

esisopimuksesta koska silloin kumpi tahansa osapuolista voi vetäytyä sopimuksesta ilman, että toinen osapuoli saa esittää vaatimuksia peruutuksesta. (Nevala Ym. 2010, 182)

7.3 Tarjousten vastaanottaminen

Tarjouksia voidaan ottaa vastaan esittelyn yhteydessä, sen jälkeen tai jo ennen esittelyä. Ostajaehdokkaalle voi myös ilmoittaa päivämäärän johon mennessä ostotarjous tulisi tehdä. Välitysliikkeen on otettava vastaan kaikki sellaiset tarjoukset, jotka ovat toimeksiantajan kannalta tarkoituksenmukaisia ja järkeviä. Jos toimeksiantaja on ilmoittanut, että hän ei ota vastaan alle tietyn rahamäärän jääviä tarjouksia, välitysliikkeen ei tule ottaa niitä vastaan. Jos tarjouksille ei ole sovittu rahamääräistä rajaa, kaikki järkevät tarjoukset, jotka ovat riittävän lähellä pyydettyä hintaa, on otettava vastaan ja esitettävä toimeksiantajalle. Tarjouksen järkevyyttä arvioitaessa on otettava huomioon muun muassa markkina- ja kysyntätilanne. (Nevala Ym. 2010, 92)

Välitysliike voi kieltäytyä vastaanottamasta tarjousta esimerkiksi, jos kohteella on selkeästi kysyntää, kyseessä on ensimmäinen näyttö, ja välitysliike arvioi myöhemmin saavansa parempia tarjouksia. Välitysliikkeen ei myöskään tarvitse ottaa vastaan tarjousta joka on merkittävästi huonompi kuin aiemmat tarjoukset, olivatpa ne hylättyjä tai avoimia. (Nevala Ym. 2010, 92)

Ostotarjouksia arvioitaessa tulee huomioida myös, ettei niiden keskinäinen paremmuus ratkea ainoastaan tarjouksen rahamäärän perusteella. Tarjousten laatuun vaikuttavat myös tarjouksen muut ehdot, kuten maksuehdot. Se että ostaja jättää ostotarjouksensa ensimmäisenä, ei tuo hänelle etusijaa myöhempiin ostotarjouksen tekijöiden tekijöihin nähden. Välitysliikkeen on tarvittaessa selvitettävä tilanne tarjouksen tekijälle. (Nevala Ym. 2010, 92)

Kuten sanottu, välitysliike ei saa käsirahan maksamisen jälkeen enää vastaanottaa toista käsirahaa tai tarjousta, ennen kuin ensimmäinen käsiraha on palautettu tarjouksen tekijälle tai ennen kuin on käynyt selväksi, että käsiraha jää toimeksiantajan hyväksi. Uuden tarjouksen ehdottajalle on kerrottava tilanteesta. Jos välitysliike on saanut kohteesta muun kuin käsirahallisen ostotarjouksen, välitysliikkeen tulee kertoa uudelle ostajaehdokkaalle jo saamastaan aiemmasta, vielä avoinna olevasta tarjouksesta. Välitysliikkeellä ei ole velvollisuutta kertoa tuon aiemman tarjouksen rahamäärää tai muita ehtoja, mutta sillä on oikeus kertoa ne ja se onkin usein tarkoituksenmukaista myyntineuvotteluiden ja paremman tarjouksen saamisen kannalta. (Nevala Ym. 2010, 93)

7.3.1 Useita ostotarjouksia - ei käsirahaa

Kaikki vastaanotetut tarjoukset täytyy esittää toimeksiantajalle ja lopulta toimeksiantaja päättää minkä ostotarjouksen hän hyväksyy tai vastaavasti hän voi järjestää uuden tarjouskierroksen ostajaehdokkaiden kesken. Jos toimeksiantaja haluaa uuden tarjouskierroksen, välitysliikkeen tulee huolehtia sen käytännön järjestelyistä. Uusintakierros voidaan järjestää suljetuin kuorin tiettyyn päivään mennessä tai vastaavasti erillisellä tilaisuudella jossa ostajaehdokkaat voivat suullisesti esittää oman tarjouksensa ja korottaa sitä. Jos toimeksiantaja päättää järjestää uuden tarjouskierroksen, eivät vanhat tarjoukset sido enää niiden tekijää sillä kyse on toimeksiantajan tekemästä uudesta tarjouksesta. (Nevala Ym. 2010, 103)

Hyvän välitystavan mukaan välitysliikkeen on ilmoitettava uudelle ostajaehdokkaalle jo aiemmin saamastaan, mutta toistaiseksi avoimesta ostotarjouksesta. Välitysliikkeellä ei ole velvollisuutta kertoa aiemman tarjouksen rahamäärää tai muita ehtoja. Välitysliike voi kuitenkin kertoa onko missä suhteessa jo saatuun tarjoukseen uusi ostotarjous on ja jos uusi tarjous on aiempaa merkittävästi huonompi voi välitysliike kertoa aiemman tarjouksen rahamäärän tai sen muut ehdot. (Nevala Ym. 2010, 103)

7.3.2 Käsirahaton ostotarjous hyväksytty, kohteesta halutaan jättää uusi tarjous

Välitysliike ei lähtökohtaisesti saa ottaa vastaan uusia tarjouksia jos toimeksiantaja on jo hyväksynyt jonkin ostotarjouksen. Jos uusi tarjous kuitenkin olisi aiempaa merkittävästi suurempi, välitysliike voi ilmoittaa siitä toimeksiantajalle. Tällöin välitysliikkeen on myös kerrottava toimeksiantajalle aiemmin tehdyn, toimeksiantajan hyväksymän ja siten häntä sitovan sopimuksen merkityksestä sekä sopimuksen rikkomisen seuraamuksista. (Nevala Ym. 2010, 104)

7.3.3 Käsirahattomaan ostotarjoukseen tehty vastatarjous, kohteesta saataisi uusi tarjous

Tässä tilanteessa osapuolten välillä ei ole vielä sitovaa sopimusta, vaan ainoastaan myyjää sitova tarjous. Ostaja voi harkita hyväksyykö hän tehdyn vastatarjouksen, jolloin sitova sopimus syntyisi. Hyvä välitystapa estää välitysliikettä vastaanottamasta uusia tarjouksia sinä aikana, kun myyjän tekemä vastatarjous on vielä voimassa. Uuden ostotarjouksen voi ottaa vastaan vasta kun myyjän vastatarjouksen hyväksymiselle varattu aika on kulunut umpeen, tai kun ostaja on ilmoittanut, ettei hyväksy sitä. (Nevala Ym. 2010, 104)

Myyjä voi tehdä vastatarjouksensa myös ehdollisena ja siten pidättää itsellään oikeuden ottaa vastaan ja hyväksyä muita ostotarjouksia siihen asti, kunnes alkuperäisen tarjouksen tekijä on ilmoittanut, hyväksyykö hän vastatarjouksen. (Nevala Ym. 2010, 104)

7.4 Tarjouksen hyväksyminen - myyjä hyväksyy

Välittäjäkaupassa ostotarjous jätetään tavallisesti toimeksiantajan edustajalle eli välitysliikkeelle, joka toimittaa sen edelleen toimeksiantajalleen eli myyjälle. Välitysliike ei voi ilman erillistä valtuutusta päättää, kenen tarjous hyväksytään ja kenelle kohde lopulta myydään, tästä päättäminen kuuluu yksinomaan myyjälle. Asuntokaupan kohteiden luonteesta johtuen myyjä saa hyväksyä kenen tarjouksen tahansa. Myyjä voi siis hyväksyä myös tarjouksen, jossa tarjottu hinta ei ole korkein tai joka ei ole muutoin ehtojensa puolesta välttämättä paras saaduista ostotarjouksista. Myyjän ei tietenkään ole myöskään pakko hyväksyä mitään tarjousta vaan hän voi myös hylätä sellaisen tarjouksen, joka vastaa ehtojensa mukaan hänen tekemäänsä myynti-ilmoitusta. Tällaisessa tilanteessa myyjä tosin usein joutuu maksamaan välitysliikkeelle toimeksiantosopimuksessa sovitun välityspalkkion koska välitysliikkeen on tuolloin velvollisuutensa täyttänyt ja kaupat olisi syntynyt mikäli toimeksiantaja näin olisi halunnut. (Nevala Ym. 2010, 93)

7.5 Välitysliikkeen vastuu tarjoustilanteessa

Välityslain mukaan välitysliikkeen tulee ottaa toiminnassaan huomioon sekä toimeksiantajan että tämän vastapuolen edut (VälitysL 7 §), lopullisen kaupan ja kauppahinnan osalta välitysliikkeen tulee kuitenkin pyrkiä toimeksiantajan kannalta parhaaseen mahdolliseen tulokseen. Välitysliikkeen on selvitettävä sekä toimeksiantajalle että ostotarjouksen tekijälle tarjoukseen ja sen hyväksymiseen liittyvistä kysymyksistä sekä käsirahan menettämismahdollisuudesta ja sen oikeusvaikutuksista. Jos välitysliike rikkoo tätä tiedonantovelvollisuutta, se voi joutua korvaamaan jommallekummalle osapuolelle syntyneet vahingot. (Nevala Ym. 2010, 109)

8 Asuntokauppa

Ostoneuvotteluvaiheessa hyväksytty tarjous on nyt sitova sopimus jonka on tarkoitus johtaa asuntokaupan toteutumiseen. Hyväksytyn tarjouksen jälkeen välitysliikkeen on ryhdyttävä toimiin, jotta asuntokauppa saadaan tehdyksi. Välitysliikkeen tehtävä on avustaa kaupan osapuolia asuntokaupassa, sen on laadittava kauppakirja sekä huolehdittava muista kaupan toteuttamiseen liittyvistä tehtävistä, elleivät kaupan osapuolet toisin sovi. Kauppakirjan lisäksi

välitysliikkeen on huolehdittava esimerkiksi osakekirjojen siirrosta, varainsiirtoverolaskelmista ja sovittava kaupantekoaajankohta. Tässä kappaleessa käydään läpi lopullinen kaupantekovaihe ja seikat joista välitysliikkeen tulee huolehtia, jotta kauppa voidaan toteuttaa

8.1 Asunto-osake

Vastakohtana kiinteistökaupalle, asuntokaupalla tarkoitetaan irtainta asuntokauppaa jossa kaupan kohteena ovat asunto-osakkeet, jotka oikeuttavat hallitsemaan tiettyä yhtiön omistamaa huoneistoa sekä huoneistoon mahdollisesti liittyvää piha-alueita yms. Asunto-osakkeen kauppa on siten irtaimen kauppaa ja sitä sääntelee erillinen asuntokauppalaki. Laki korvasi aiemman asuntokauppaa sääntelevän kauppalain sekä kuluttajansuojalain koska nämä olivat asunto-osakkeen kaupan kannalta liian puutteellisia varsinkin tilanteissa joissa myytävässä kohteessa ilmeni virheitä. Laki tuli voimaan 1.9.1995 ja sitä muutettiin laajasti 2006, nämä muutokset tulivat pääosin voimaan 1.1.2006. (Nevala Ym. 2010, 162-165)

Asunto-osakkeen omistajalle on asunto-osakeyhtiölain mukaan annettava osakekirja, joka on painettava osakkeiden painamiseen hyväksytyssä painolaitoksessa. Tällä hetkellä ainoa hyväksytty painolaitos on Gemalto Oy (entinen Setec Oy). Vanhoissa asunto-osakeyhtiöissä eli ennen 1.1.1992 perustetuissa, ei vielä ole ollut velvollisuutta painaa osakekirjoja. Vanhatkin asunto-osakeyhtiöt ovat kuitenkin yleensä antaneet osakkeenomistajilleen asunnon hallintaan oikeuttavan osakekirjan tai osakekirjat. (Nevala Ym. 2010, 165)

8.2 Ennen kaupantekoa varmistettavat asiat

Ennen kaupantekoa välitysliikkeen on vielä varmistettava seuraavat asiat:

1. Isännöitsijäntodistuksen ajantasaisuus
2. Lainaosuuden määrä
3. Osakekirjan sijainti ja osakekirjojen siirtomerkinnät
4. Suoritettavan varainsiirtoveron määrä

Isännöitsijäntodistus ei saa koskaan olla toimeksiantosuhteen aikana kolmea kuukautta vanhempi. Lisäksi välitysliikkeen on ennen kaupantekopäivää varmistettava isännöitsijäntodistuksessa olevien keskeisten tietojen ajantasaisuus. Keskeisiä tietoja ovat muun muassa tieto omistajasta, suoritettavasta yhtiövastikkeesta ja mahdollisista vastikerästeistä, yhtiökokouspäätöksistä ja yllättävistä korjaustarpeista. Hyvän välitystavan mukaan kaupantekotilaisuuteen tulisi aina hankkia uusi isännöitsijäntodistus tai muutoin todistettavasti varmistua tietojen ajantasaisuudesta. (Nevala Ym. 2010, 67, 110)

Hyvän välitystavan mukaan välitysliikkeen on tarkistettava kaupantekohetkeä varten isännöitsijältä myös lainaosuuden suuruus hankkimalla siitä kirjallinen selvitys, käytännössä tämä selviää tuoreesta isännöitsijäntodistuksesta. Jos tarkkaa selvitystä ei ole saatavilla, tulee välitysliikkeen ilmoittaa lainaosuuden mahdollisesta pienentymisestä ja sen määrän mahdollisesta epätarkkuudesta. Molemmille osapuolille on myös ilmoitettava, jos lainaosuus on suurentunut yhtiössä tehtyjen päätösten vuoksi. (Nevala Ym. 2010, 110-111)

Asiakirjojen ajantasaisuuden lisäksi välitysliikkeen on selvitettävä hyvissä ajoin kenen hallussa kaupan kohteena oleva osakekirja on. Myytävästä osakekirjasta on myös varmistettava, että se on siirretty toimeksiantajalle asianmukaisella tavalla. Ratkaisevaa on viimeinen siirtomerkintä, jolla osakekirja on siirretty nykyiselle omistajalle. Jos toimeksiantaja on merkitty omistajaksi isännöitsijäntodistukseen, ei ennen viimeistä merkintää puuttuvilla välisaannoilla ole merkitystä, eikä niitä koskevia siirtomerkintöjä tarvitse jälkikäteen tehdä. Toimeksiantaja on velvollinen huolehtimaan mahdollisesti puuttuvien ja vaadittavien merkintöjen hankkimisesta. Puuttuvat merkinnät ei välttämättä estä toimeksiantosopimuksen tekemistä eikä myyntiä, jos saannon laillisuus on muutoin riidattomasti osoitettavissa. Osakekirjoja säilytetään usein pankissa, jos ostaja ottaa pankista lainaa ostoa varten hän saa osakekirjat itselleen vasta kun laina on maksettu takaisin. (Nevala Ym. 2010, 111)

Varainsiirtovero on vero, jonka ostaja maksaa osakkeen, muun arvopaperin tai kiinteistön luovutuksesta, mikäli veron laskennallinen määrä on 10 euroa tai tätä enemmän. Varainsiirtoveron määrä on 1.3.2013 alkaen 2 % velattomasta kauppahinnasta tai muun vastikkeen arvosta. Vastikkeeseen luetaan kauppahinnan lisäksi 1.3.2012 alkaen siis myös luovutettuihin osakkeisiin kohdistuva osuus yhtiön lainoista. Varainsiirtoveron korotus oli melko suuri, sillä aiemmin se oli vain 1,6 % myyntihinnasta. Välittäjäkaupoissa välitysliike huolehtii että ostaja maksaa varainsiirtoveron viimeistään kaupantekotilaisuudessa. Välitysliikkeen on laadittava varainsiirtoveroilmoitus ja toimitettava se ostajalle nähtäväksi ennen kaupantekoa. Kaupantekotilaisuudessa välitysliikkeen on valvottava että veron maksamiseen velvoitettu ostaja suorittaa varainsiirtoveron ja että varainsiirtoveroilmoituksessa on tarvittavat allekirjoitukset. (Varainsiirtoveron maksaminen 2013; Kasso 2006, 86-87)

Ensiasunnon ostaja on kuitenkin vapaa varainsiirtoveron suorittamisesta, mikäli tämä on täyttänyt 18 vuotta mutta on alle 40-vuotias. Verosta vapaan ostajan tulee hankkia vähintään puolet asuinhuoneiston hallintaan oikeuttavista osakkeista itselleen, lisäksi huoneistoa on ryhdyttävä käyttämään vakituksena asuntona. Asunnon käyttöönoton asumiseen on oltava tosiasiallista ja sen on tapahduttava viivytyksettä mahdollisen esteen poistuttua. (Ensiasunnon varainsiirtoverovapaus 2007)

Myöhemmin kun asuntokauppa on suoritettu, välitysliike huolehtii uuden osakkaan rekisteröinnin ja toimittaa todistuksen maksetusta varainsiirtoverosta taloyhtiön hallitukselle (käy-

tännössä isännöitsijälle joka suorittaa rekisteröinnin), lisäksi välitysliike lähettää todistuksen maksetusta varainsiirtoverosta verohallinnolle. Uuden osakkaan rekisteröinnistä ja välitysliikkeen muista asuntokaupan jälkeisistä velvoitteista kerrotaan myöhemmin luvussa 8.5.

8.3 Kauppakirja

Kun kaupanteon edellytykset on selvitetty, välitysliikkeen on laadittava kauppakirja ostotarjouksessa sovittujen ehtojen mukaisesti (VälitysL 12 §). Kauppakirjan muotoa ja sisältöä koskevista seikoista säädetään pääosin asuntokauppalaissa. (Nevala Ym. 2010, 111)

Kauppakirjassa sovittujen ehtojen on oltava yleisesti alalla noudatettavien käytäntöjen mukaisia ja kauppakirjaa laadittaessa välitysliikkeen on huomioitava sekä myyjän että ostajan edut. Välitysliikkeen on huolehdittava, että kauppakirja sisältää kaikki osapuolten kannalta olennaiset ehdot ja että sopimusehdot ovat kohtuullisia molempien osapuolten kannalta. Eri-tyisen tärkeää tämä on kun laaditaan kaupan vakuusjärjestelyjä, vakuusjärjestelyitä käydään läpi kappaleessa 8. (Nevala Ym. 2010, 113)

Kauppakirja on laadittava riittävän ajoissa ennen kaupantekotilaisuutta koska siitä on toimitettava luonnos kaupan osapuolille tarkastettavaksi. Luonnos on toimitettava osapuolille riittävän ajoissa, vähintään kaksi tai kolme päivää ennen kaupantekopäivää, jotta kaupan osapuolilla on mahdollisuus kommentoida sitä, kysyä mahdollisista epäselvyyksistä tai tehdä siihen uusia lisäehtoja. Luonnos on tarvittaessa myös toimitettava molempien osapuolten pankeille. Kun osapuolet ovat tutustuneet kauppakirjaluonnokseen, välitysliike viimeistelee lopullisen kauppakirjan joka allekirjoitetaan ja luovutetaan osapuolille kaupantekotilaisuudessa. (Nevala Ym. 2010, 113)

8.3.1 Keskeinen sisältö

Kauppakirjan keskeisimpiä kohtia ovat kaupan sopijapuolet, kaupan kohde, kauppahinta ja kaupan muut ehdot. Yleensä kauppakirjan runko on sisältöjärjestyksessään seuraavanlainen;

1. Osapuolet
 - Myyjä
 - Ostaja
2. Kaupan kohde
 - Yksilöinti
 - Tarpeisto
 - Kunto

3. Kauppahinta ja maksutapa
4. Kaupan muut ehdot
 - Omistusoikeuden siirtyminen
 - Osakekirjojen säilytys / luovutus
 - Kauppahinnan vakuusjärjestelyt
 - Huoneiston hallinnan siirtyminen
 - Huoneiston vapautuminen
 - Sopimussakko
 - Vastuu maksuista
 - Selvitys tietojen saamisesta
 - Mahdollinen vastuuvapauslauseke
 - varainsiirtovero
 - Muut ehdot
5. Päiväys
6. Allekirjoitukset
7. Mahdolliset suostumukset

Yleensä kauppakirjan alkuun merkitään kaupan osapuolten nimet, henkilötunnukset ja yhteystiedot sekä näiden omistussuhteet. Tämän jälkeen kirjataan kaupan kohde eli myytävien osakkeiden numerot, huoneiston kokoonpano ja huoneiston neliömäärä. (Nevala Ym. 2010, 189)

Kauppahinnan osalta kauppakirjaan on merkittävä myös tieto sen maksuaikataulusta, sekä mahdollisen lainaosuuden määrä. Lainaosuuden ja kauppahinnan yhteenlaskettu kokonaishinta muodostaa myytävän asunnon velattoman hinnan. Kauppakirjaan merkittävän velattoman hinnan lisäksi siinä tulee mainita miten osapuolet vastaavat lainaosuuden maksamisesta, yleensä ostaja ottaa lainaosuuden vastattavakseen. (Nevala Ym. 2010, 189)

Kaupan maksuaikataulusta ja maksujärjestelyistä voidaan vapaasti sopia. Jos siitä ei ole sovittu muuta, kauppahinta on maksettava silloin kun asunnon hallinta ja osakekirjat luovutetaan. Jos koko kauppahintaa ei sovita heti maksettavaksi, tulee huolehtia että kauppakirjassa on sovittu maksuaikataulun lisäksi myös pätevästi vakuusjärjestelyistä ja viivästyseuraamuksista eli viivästyskorosta. Viivästyskorko on suhteutettu nykyään Euroopan keskuspankin korkotasoon, jonka perusteella Suomen Pankki ilmoittaa puolivuositain viitekoron. Viivästys korko on tämä viitekorko lisättyä 7 prosenttiyksikköä. Vaikka kauppakirjassa ei olisi sovittu viivästyskorosta, koronmaksuvelvollisuus määräytyy korkolain mukaan. (Nevala Ym. 2010, 189)

8.3.2 Omistusoikeuden siirtyminen

Omistusoikeuden siirtyminen ostajalle on koko kauppatahtuman tavoite. Yleensä omistusoikeuden siirtyminen tapahtuu kaupantekohetkellä, ellei sen siirtymisestä ole erikseen muuta sovittu. Käteiskapassa omistusoikeuden siirtyminen on ongelmaton, mutta selvyyden vuoksi silloinkin siitä kannattaa kauppakirjassa mainita. (Nevala Ym. 2010, 190)

Erityisen tärkeä omistusoikeuden siirtymisestä on sopia silloin, kun omistusoikeus on tarkoitus siirtää vasta kaupanteon jälkeen. Siirtyminen voidaan kytkeä esimerkiksi loppukauppahinnan maksamiseen, jolloin siirtymistä ei erikseen määrätä päivämäärällä, vaan toteamalla että omistusoikeus siirtyy kun loppukauppahinta on maksettu. Tuolloin taas loppukauppahinnan maksamisesta on sovittava päivämäärällisesti. (Nevala Ym. 2010, 191)

8.3.3 Osakekirjojen luovutus

Osakekirjat ja muut asiakirjat on luovutettava ostajalle samaan aikaan hallinnan luovutuksen kanssa, ellei niiden luovutuksesta ole muuta sovittu. Osakekirjaa ei kuitenkaan tarvitse luovuttaa ennen kauppahinnan maksamista, ellei toisin ole sovittu. Tästä kannattaa erikseen sopia kauppakirjassa. Siirtymisen ajankohta kytkeytyy usein omistusoikeuden tavoin kaupan vakuusjärjestelyihin. Ellei osakekirjaa luovuteta kaupantekohetkellä, on syytä sopia missä sitä säilytetään kaupanteon ja hallinnan luovutuksen välisenä aikana. Osakekirjan ei tulisi jäädä kummankaan osapuolen haltuun, vaan sitä olisi suositeltava säilyttää pankissa molempien osapuolten lukuun. (Nevala Ym. 2010, 191)

Viimeistään luovutushetkellä osakekirjat on varustettava asianmukaisilla siirtomerkinnöillä. Tavallisesti merkintä tehdään osakekirjan sisä-, tai takasivulle ensimmäiselle tyhjälle sivulle. Merkintä on päivättävä ja allekirjoitettava. (Nevala Ym. 2010, 191)

8.3.4 Kauppahinnan vakuusjärjestelyt

Käteiskaupassa vakuusjärjestelyitä ei tarvita, sillä koko kauppahinta kuitataan kauppakirjassa maksetuksi kaupantekotilaisuudessa. Myyjä kuitenkin voi antaa ostajalle maksuaikaa koko loppukauppahinnan suorittamiselle ja tällöin riittävistä vakuusjärjestelyistä tulee huolehtia. Vakuusjärjestelyissä on kyse myyjän saatavan turvaamisesta sekä myös ostajan maksaman kauppahintaosuuden turvaamisesta. (Nevala Ym. 2010, 191)

Asunto-osakekaupan vakuusjärjestelyt voidaan jakaa kahteen perusvaihtoehtoon;

1. Omistusoikeuden siirtäminen ostajalle heti ja osakkeiden panttaaminen (suoraan tai toissijaisella panttioikeudella) myyjälle
2. Omistuksenpidätysehdon käyttö

Panttaukseen liittyviä järjestelyjä suunniteltaessa on muistettava, että vain se jolla on omistusoikeus, voi pantata osakkeet. Asianmukainen panttaus edellyttää aina panttaussitoumuksen lisäksi osakekirjan hallinnan luovuttamista pantinhaltijalle. Hallinta voidaan myös toteuttaa säilömällä osakekirja pankkiin, jossa pankki säilyttää pantattua osakekirjaa pantinhaltijan lukuun. (Nevala Ym. 2010, 192)

Omistuksenpidätysehdon käyttämistä pidetään myyjän kannalta parempana vaihtoehtona, mutta mitä enemmän ostaja maksaa ennen loppukauppahinnan suorittamista, sitä suuremaksi kasvaa hänen tarve saada omistusoikeus itselleen. (Nevala Ym. 2010, 192)

8.3.4.1 Omistusoikeuden siirtyminen heti

Jos kauppakirjassa sovitaan, että omistusoikeus siirtyy ostajalle heti, voidaan osakekirja pantata myyjälle panttauslausekkeella saatavan (loppukauppahinnan) vakuudeksi. Panttauslausekkeen lisäksi osakekirja pitää antaa myyjälle tai sitä on säilytettävä jonkun ulkopuolisen hallussa myyjän lukuun. Kauppakirjan ehtona voi tällöin olla esimerkiksi: *”Omistusoikeus siirtyy ostajalle tämän kauppakirjan allekirjoituksin. Ostaja panttaa tämän kauppakirjan allekirjoituksin ilman eri panttaussitoumusta kaupan kohteena olevat osakekirjat myyjälle maksamattoman kauppahinnan ja sille kertyvän viivästyskoron ja perimiskulujen maksamisen vakuudeksi.”* (Nevala Ym. 2010, 193)

Usein tällöin käytetään myös niin sanottua realisointilauseketta kuten: *”Jos ostaja ei suorita kauppakirjassa mainittuja maksuja, myyjällä on oikeus muuttaa pantti rahaksi parhaaksi katsomallaan tavalla noudattamalla kauppakaaren säännöksiä pantin myynnistä.”* (Nevala Ym. 2010, 193)

Jotta järjestelyä kannattaisi käyttää, on kauppahinnasta yleensä maksettava kaupantekotilaisuudessa huomattava osa. Pantin realisoinnista säädetään kauppakaaren 10. luvun 2 §:ssä. Pantin haltijalla on oikeus myydä pantti ja ottaa saatavansa kauppahinnasta jos;

1. saatava on erääntynyt maksettavaksi
2. pantin omistajalle on saatavan erääntymisen jälkeen ilmoitettu, että jollei saatavaa makseta tietyn, vähintään yhden kuukauden pituisen ajan kuluessa ilmoituksesta, esine myydään

3. ilmoituksessa mainittu aika on kulunut, eikä saatavaa ole maksettu

Jos pantiksi on annettu asunto-osakkeita ja huoneistoa, jonka hallintaan osakkeet oikeuttavat, käytetään pantin omistajan asuntona, on pantin omistajalle varattava vähintään kahden kuukauden pituinen aika maksaa saatava. Säännökset ovat sitovia, eikä myyjä siis voi realisoida pantiksi annettua asunto-osaketta kuin aikaisintaan kahden kuukauden kuluttua maksamatta jääneen kauppahinnan eräpäivästä. (Nevala Ym. 2010, 193)

8.3.4.1.1 Toissijainen panttaus

Toissijaista panttausta eli jälkipanttia käytetään tilanteessa, jossa osakkeiden omistaja eli ostaja panttaa osakkeet ensisijaisella panttioikeudella esimerkiksi omalle pankilleen (rahoittajalleen) ja tämän jälkeen toissijaisella panttioikeudella jollekin toiselle pantinsaajalle eli myyjälle. Tällöin ensisijaisen panttauksen saaja eli pantinhaltija antaa toissijaiselle pantinsaajalle eli myyjälle asiakirjan, josta käy ilmi; tietoisuus toissijaisesta panttauksesta, ensisijaisen panttauksen panttivastuiden enimmäismäärä, ilmoitus ettei tiedossa ole muita toissijaisia panttauksia, vahvistus että ensisijainen pantinhaltija säilyttää panttia eli osakekirjaa myös toissijaisen pantinhaltijan lukuun. (Nevala Ym. 2010, 194)

Tällöin ensisijainen pantinhaltija säilyttää panttia myös toissijaisen pantinsaajan lukuun. Vaikka varsinainen pantinhaltija saisi suorituksen saatavastaan, ei hän luovuta panttia panttaajalle, vaan toissijaiselle pantinsaajalle. Jos ensisijainen pantinhaltija ei saa suoritusta omasta saatavastaan ja pantti joudutaan realisoimaan, hän tilittää oman saatavansa ylittävän osan toissijaisen pantin saajalle. (Nevala Ym. 2010, 194)

Kauppakirjan ehto voi tällöin olla esimerkiksi seuraava: *"Omistusoikeus siirtyy ostajalle tämän kauppakirjan allekirjoituksin. Myyjä on tietoinen että ostaja panttaa osakekirjat x pankille kauppahinnan suorittamista varten ottamansa luoton vakuudeksi.*

Ostaja panttaa tämän kauppakirjan allekirjoituksin ilman eri panttaussitoumusta kaupan kohteena olevat osakekirjat myyjälle maksamattoman kauppahinnan, sen korkojen ja mahdollisten perimiskulujen suorittamisen vakuudeksi ostajan x pankin xx euron saatavan jälkeen.

Myyjä on tietoinen siitä, että tämän toissijaisen panttioikeuden syntymisen edellytyksenä on, että tästä panttauksesta ilmoitetaan ensisijaiselle pantinhaltijalle (ostajan pankille). Ostajan pankki antaa myyjälle sitoumuksen, josta käy ilmi ostajan pankin tietoisuus tästä toissijaisesta panttauksesta ja ostajan pankin saatavien enimmäismäärä.

Mikäli ostaja ei suorita tässä kauppakirjassa mainittuja maksuja kahden viikon kuluessa eräpäivästä, myyjällä on oikeus muuttaa pantti rahaksi parhaaksi katsomallaan tavalla noudattamalla kauppakaaren säännöksiä pantin myynnistä. Pantin realisointi edellyttää ensisijaisen pantinhaltijan suostumusta.” (Nevala Ym. 2010, 194-195)

Jälkipanttaus ei välttämättä turvaa ostajan koko saatavaa, sillä ensisijainen pantinhaltija ottaa realisoinnin yhteydessä ensin oman saatavansa ja vasta sen jälkeen ylimenevä osa kuuluu toissijaiselle pantinsaajalle. Tämän vuoksi ensisijaisen pantinsaajan osalta vastuu tulee rajata sellaiseen rahamäärään, että mahdollisessa realisointitilanteessa pantista saatavasta hinnasta riittää suorituskyykyä myös myyjän saatavalle. Realisointitilanteessa asunto-osakkeesta ei välttämättä saada niistä maksettua hintaa joten on otettava huomioon myös niin sanottu omarahaosuus. Tällä tarkoitetaan sitä, että ostajalla tulee kauppahinnan ensimmäistä erää maksaessaan olla myös sellaisia varoja, joiden vakuudeksi kaupan kohde ei tule. Yleensä omarahaosuuden suuruudeksi vaaditaan noin 20-30 % kauppahinnasta. Keskeisintä on, että myyjä saa ostajan pankilta sitoumuksen, joka on annettu sellaisen rahamäärän jälkeen, että mahdollisessa realisointitilanteessa pantista saatavasta hinnasta riittää suoritus myös myyjän saatavalle. (Nevala Ym. 2010, 195)

8.3.4.2 Omistuksen pidätys

Omistuksenpidätysehto on järjestely, jossa omistusoikeutta ei luovuteta ostajalle ennen kuin koko kauppahinta, tai tietty osa siitä on suoritettu. Ehtoa käytetään usein silloin, kun kauppahinnasta maksetaan kaupanteon yhteydessä pienempi osa. Myyjän kannalta järjestelyn käyttäminen on muulloinkin järkevää. (Nevala Ym. 2010, 195)

Purkuehdossa on aina syytä sopia myös vahingonkorvauksesta tai sopimussakosta, jonka myyjä pidättää jo maksetusta kauppahinnasta. Korvauksen määrässä on huomioitava mahdollisen uuden myynnin aiheuttamat lisäkustannukset. Uuden kaupan yhteydessä myös kauppahinta saattaa jäädä pienemmäksi kuin purkautuneen kaupan kauppahinta koska markkinatilanne on voinut muuttua. Omistuksenpidätysehtoa käytettäessä kauppakirjaan on syytä kirjata purkuehto esimerkiksi seuraavalla tavalla; (Nevala Ym. 2010, 195)

”Omistusoikeus siirtyy ostajalle, kun koko kauppahinta mahdollisine korkoineen on maksettu. Jos kauppahintaa tai sen osaa korkoineen ei makseta sovittuna eräpäivänä, eikä tämän jälkeenkään viimeistään 30 päivän kuluessa myyjän tekemästä kirjallisesta huomautuksesta, on myyjällä oikeus yksipuolisesti purkaa kauppa ja pidättää vakiokorvauksena (sopimussakkona) xx (kauppakirjassa sovittu määrä) euroa. Myyjällä ei ole oikeutta muuhun korvaukseen. Muu

osa kauppahinnasta palautetaan ostajalle, kun myyjä saa huoneiston käyttöönsä.” (Nevala Ym. 2010, 196)

Myyjän purkuoikeudesta säädetään asuntokauppalaissa. Myyjä saa purkaa kaupan ostajan maksuviivästyksen vuoksi, jos sopimusrikkomus on olennainen. Myyjä ei saa purkaa kauppaa enää sen jälkeen, kun osakekirja on luovutettu ostajan hallintaan, ellei omistuksenpidätysehdosta muuta johdu. Jos myyjä käyttää omistuksenpidätysehtoa, kauppa voidaan purkaa ostajan olennaisen maksuviivästyksen vuoksi, vaikka asunnon hallinta olisikin jo luovutettu. Jos ostaja tällöin viivästyy maksusta olennaisesti, voi myyjä myydä osakkeen uudelleen ja pidättää jo maksetusta kauppahinnasta purkulausekkeessa sovitun vahingonkorvauksen. (Nevala Ym. 2010, 196)

8.3.4.2.1 Ostajan vakuus

Kun omistuksenpidätysehtoa käytetään, turvataan ostajan mahdollinen jo maksettu kauppahinnan palauttamiseen perustuva saatava siten, että myyjä panttaa osakekirjan ostajalle. Osakekirjan hallinta joko luovutetaan ostajalle tai vaihtoehtoisesti ulkopuoliselle taholle kuten pankille tai välitysluokalle, joka säilyttää sitä myyjän ja ostajan lukuun. Jälkimmäinen säilytystapa on suotavampi. Kauppakirjan ehto panttauksesta voi olla esimerkiksi seuraavanlainen; (Nevala Ym. 2010, 196)

”Myyjä panttaa tämän kauppakirjan allekirjoituksin ilman eri panttaussitoumusta kaupan kohteena olevat osakekirjat ostajan maksaman kauppahintaosuuden palauttamisen ja sille lain mukaan maksettavan tuottokoron maksamisen sekä perimiskulujen vakuudeksi.” (Nevala Ym. 2010, 195)

Jos osakekirja on pantattuna pankissa myyjän velasta, voidaan ostajalle perustaa maksetun kauppahinnan vakuudeksi toissijainen panttioikeus. Osakkeet on siis pantattu ensisijaisella panttioikeudella myyjän luottojen vakuudeksi ja ne pantataan kauppakirjassa toissijaisella panttioikeudella ostajan maksaman kauppahinnan osan palautuksen vakuudeksi. Myyjän pankki antaa tällöin sitoumuksen. Ensisijaisen panttauksen raja voi olla korkeintaan maksamatta olevan kauppahinnan suuruinen, käytännössä sen kuitenkin on oltava selvästi pienempi (omaraahaosuus). Kauppakirjassa käytetty ehto voi olla esimerkiksi seuraava; (Nevala Ym. 2010, 196)

”Ostaja on tietoinen siitä, että osakekirjat ovat pantattuina x pankissa myyjän enintään xx euron suuruisten luottojen vakuutena. Myyjä panttaa tämän kauppakirjan allekirjoituksin ilman eri panttaussitoumusta kaupan kohteena olevat osakekirjat ostajan maksaman kauppa-

hintaosuuden palauttamisen ja sille lain mukaan maksettavan tuottokoron maksamisen sekä perimiskulujen vakuudeksi toissijaisella panttioikeudella myyjän pankin edellä mainitun saatavan jälkeen.

Tämän panttioikeuden syntymisen edellytyksenä on, että tästä jälkipanttauksesta on ilmoitettu ensisijaiselle pantinhaltijalle (myyjän pankille). Myyjän pankki antaa kaupantekotilaisuudessa ostajalle säilytys sitoumuksen, josta käy ilmi myyjän pankin tietoisuus tästä panttauksesta ja tieto siitä, että muita panttauksia ei ole.

Myyjän tulee kaupan purkautuessa palauttaa jo maksettu kappahinnan osa, vähennettynä myyjälle kuuluvalla edellä sovitulla xx euron suuruisella sopimussakolla. Mikäli myyjä ei palauta kauppahintaa edellä sovitulla tavalla, on ostajalla oikeus muuttaa pantti rahaksi parhaaksi katsomallaan tavalla.” (Nevala Ym. 2010, 197)

Jos toissijaista panttia ei tällöin tarvita, tulee pankilta joka tapauksessa saada kirjallinen sitoumus siitä, että osakekirjat luovutetaan ostajalle kauppakirjassa sovittua loppukauppahinnan maksua vastaan. (Nevala Ym. 2010, 197)

8.3.5 Huoneiston vapautuminen

Huoneiston vapautumisesta, eli huoneiston hallinnan luovutuksesta sovitaan kauppakirjassa yleensä päivämäärällisesti. Ehtoa tehostetaan sopimussakkolausekkeella, jonka mukaan myyjä maksaa ostajalle sovitun korvauksen, jos hallinta viivästyy ja lisäkorvauksen jokaiselta sovitua päivämäärää seuraavalta alkavalta viikolta. Sopimussakko on syytä määrätä kauppakirjaan siten, että se ylittää selkeästi vastaavanlaisen asunnon markkinoilta saatavan vuokran määrän (esimerkiksi 2-4-kertaiseksi). Näin myyjän ei ole taloudellisesti järkevää jäädä asuntoon edes vähäksi aikaa hallinnanluovutuspäivän jälkeen. Sopimussakossa on kuitenkin käytettävä koh-
tuusharkintaa. (Nevala Ym. 2010, 197)

Asuntokauppalain mukaan ostajalla on aina oikeus pidättyä maksusta ja purkaa kauppa, jos asunnon hallinnan luovutus viivästyy ja siitä aiheutuu ostajalle olennaista haittaa. Ostajalla on myös oikeus vahingonkorvaukseen samoilla perusteilla. (Nevala Ym. 2010, 197)

8.3.6 Maksujen vastuusta sopiminen

Epäselvyyksien ja väärinkäsitysten varalta on aina syytä sopia erikseen miten osapuolet vastaavat kustannuksista kuten yhtiövastikkeesta, hoito- ja ylläpitokustannuksista ja muista mak-

suista. Ellei kappakirjassa toisin ole sovittu, myyjä vastaa kaikista alla olevista maksuista hallinnan luovutukseen asti; (Nevala Ym. 2010, 198)

1. Säännöllisistä yhtiövastikkeista ja niihin rinnastettavista asuntoyhtiölle suoritettavista maksuista, jotka kohdistuvat asunnon hallinnan luovuttamista edeltävään aikaan (yhtiövastike, saunamaksu, vesimaksu, autopaikan vuokra yms.)
2. Muista asunnon hoito-, ylläpito- tai parannuskustannuksista, jotka kohdistuvat asunnon hallinnan luovutusta edeltävään aikaan, jolloin kysymyksessä on hyödykkeen käyttöön perustuva juokseva meno (esim. sähkö-, lämmitys- ja jätehuoltokustannukset), tai jotka syntyvät ennen hallinnan luovutusta, jolloin kyse on muunlainen meno (laitteiden hankinta- ja huoltokustannukset, ylimääräiset yhtiövastikkeet, huoneistokoh- taisten lainojen lyhennykset)
3. Asuntoon kohdistuvista julkisoikeudellisista maksuista, joita koskeva maksuvelvollisuus syntyy ennen hallinnan luovutusta (esim. kiinteistövero)

Jos hallinnan luovutus viivästyy ostajan takia, hän vastaa edellä mainituista kustannuksista siitä lähtien, kun luovutuksen olisi sopimuksen mukaisesti pitänyt tapahtua. (Nevala Ym. 2010, 198)

Maksuista voidaan kuitenkin sopia osapuolten kesken myös toisin ja sopimus sitoo osapuolia. Muunlainen sopiminen maksuista ei kuitenkaan ole sitova yhtiötä kohtaan ja se voi periä vastikkeet asunto-osakeyhtiölain mukaisesti. Asunto-osakeyhtiölain mukaan vastuu yhtiövastikkeiden maksuista siirtyy ostajalle omistusoikeuden siirtymisen myötä. Uusi omistaja on edellisen ohessa vastuullinen maksamattomista vastikkeista ja yhtiöjärjestyksessä vastikevastuun piiriin määritellyistä käyttömaksuista. Uuden omistajan vastuun enimmäismäärä on yhtä suuri kuin vastikkeen määrä omistusoikeuden siirtymiskuukaudelta ja sitä välittömästi edeltävältä viideltä kuukaudelta. (Nevala Ym. 2010, 198-199)

Maksamattomat vastikkeet selviävät isännöitsijäntodistuksesta, mutta isännöitsijäntodistuksen antamisen ja kaupanteon välillä on saattanut kulua aikaa, joten maksamattomien vastikkeiden määrä on syytä tarkastaa vielä kaupantekohetkellä uudella isännöitsijäntodistuksella. (Nevala Ym. 2010, 199)

Jos omistusoikeus siirtyy kaupantekohetkeä myöhemmin, vastuu maksamattomista vastikkeista koskee aikaa ennen omistusoikeuden siirtymistä. Tällöin kauppakirjan ehdoissa on huomioitava, kuka vastaa vastikkeista ja varmistettava että ne maksetaan. (Nevala Ym. 2010, 199)

8.3.7 Vaaranvastuu

Vaaranvastuulla tarkoitetaan vastuuta asunnossa kaupanteon jälkeen osapuolista riippumattomista syistä syntyneistä vahingoista (esim. naapurin huoneistosta levinnyt tulipalo tai vesivahinko). Vaaranvastuu siirtyy hallinnan luovutuksen yhteydessä. Jos hallinnan luovutus viivästyy ostajan vuoksi, vaaranvastuu on ostajalla siitä lähtien, kun luovutuksen olisi pitänyt tapahtua. Jos asunto on jo kaupantekoaajankohtana ostajan hallinnassa, vastuu siirtyy kaupantekohetkellä. Asunnon hallinnan luovuttamisen hetki on ratkaiseva tekijä vaaranvastuun siirtymisessä. Riskiin asunnon tuhoutumisesta tai vahingoittumisesta ei vaikuta se, milloin osakekirja luovutetaan ostajalle. Vastuun siirtymisestä voidaan sopia myös toisin. Vaaranvastuun osalta keskeistä on, että asunnossa on kotivakuutus sen hyväksi jolla vaaranvastuu on tai että vaaranvastuun kantava taho on ainakin tietoinen vakuuttamistarpeestaan ja riskistä. (Nevala Ym. 2010, 199)

8.3.8 Selvitys tietojen saamisesta

Kauppakirjassa on syytä vielä todeta mitä tietoja ostaja on kohteesta saanut, varsinkin jos tämä on saanut jotain erityistietoja kuten kuntotarkastusraportteja tai tarkennettuja pintaalamittauksia. Kohteesta annettuja tietoja koskevat asiakirjat on myös syytä antaa kaupanteon yhteydessä ostajalle ja ne kannattaa tarvittaessa liittää myös itse kauppakirjaan. (Nevala Ym. 2010, 200)

8.4 Kaupanteko tilaisuus

Välitysliike huolehtii kaupantekotilaisuuden järjestämisestä, usein tilaisuus järjestetään ostajan pankissa jonne välitysliikkeen edustaja sekä kaupan osapuolet saapuvat paikalle ennalta sovittuun aikaan. Välittäjäkaupoissa välitysliikkeen on huolehdittava että kaupantekotilaisuudessa osapuolet allekirjoittavat kauppakirjan ja että asunto-osakkeen osakekirjaan tehdään tarvittavat siirtomerkinnät. Lisäksi välitysliikkeen tulee varmistua että ostaja suorittaa asianmukaisen varainsiirtoveron kaupanteon yhteydessä ja että tämä saa tarvittavilla allekirjoituksilla varustetun kappaleen itselleen verottajaa varten. Kaupantekotilaisuudessa on vielä syytä tunnistaa kaupan osapuolet ja todennettava näiden henkilöllisyys.

Kauppakirjan osalta välitysliikkeen on käytävä läpi sen sisältö tarvittavilta osin vielä kaupantekotilaisuudessa ja vastattava mahdollisiin kysymyksiin. Välitysliikkeen on myös huolehditta-

va että molemmat osapuolet allekirjoittavat kauppakirjan ja tarkistettava, että kaupan osapuolet saavat omat kappaleensa kauppakirjasta sekä sen liitteinä olevista asiakirjoista.

Lisäksi välitysliike huolehtii siitä että sovittu kauppahinta ja vakuusasiakirjat siirtyvät kaupan-tekotilaisuudessa sopimuksen mukaisesti. Sen on myös tarvittaessa kerrottava kaupan osapuolille asunnon hallinnan luovutukseen liittyvien velvollisuuksien merkityksestä (esim. kohteen siivoukseen, tyhjennykseen liittyvistä seikoista ja siitä mitä huoneistosta saa viedä pois muuton yhteydessä). (Nevala Ym. 2010, 113)

8.5 Kaupanteon jälkeen

8.5.1 Saannon rekisteröinti

Asunto-osakeyhtiölain mukaan asunto-osakkeen saanto on viivytyksettä merkittävä yhtiön ylläpitämään osakeluetteloon. Rekisteröinti edellyttää että omistusoikeus on siirtynyt ostajalle, lisäksi sitä varten tarvitaan luotettava selvitys saannosta sekä varainsiirtoveron maksusta. Saanto tulee rekisteröidä muun muassa sitä varten, että yhtiöllä on dokumentoituna osakkeen uusi omistaja ja jotta se osaa osoittaa oikealle maksajalle vastikkeenmaksulaput ja muut yhtiön tiedotteet kuten yhtiökokouskutsut. (Nevala Ym. 2010, 201)

Välittäjäkaupassa välitysliikkeen tulee neuvoa ostajaa omistusoikeuden rekisteröinnissä. Käytännössä välittäjäkaupoissa välitysliike lähettää kaupanteon jälkeen yhtiön isännöitsijälle kirjeen jossa uusi osakas pyydetään rekisteröimään, eikä uuden osakkaan itse tarvitse hoitaa tätä asiaa. Merkintää varten kirjeessä on liitteenä kopiot allekirjoitetusta kauppakirjasta, maksetusta varainsiirtoverosta merkintöineen sekä osakekirjasta asianmukaisine siirtomerkintöineen ja uuden osakkaan osoite johon yhtiön vastikkeen maksulaput yms. tiedotteet voidaan jatkossa lähettää. (Nevala Ym. 2010, 201)

8.5.2 Välityspalkkio

Välitysliike harjoittaa välitystoimintaa palkkiota vastaan, palkkion välitysliike perii toimeksiantajalta kun toimeksianto on suoritettu. Yleensä palkkio peritään vain toteutuneista kaupoista, mutta säännös ei ole pakottava ja välitysliike voi sopia myös muista maksuperusteista. Välitysliike voi sopia esimerkiksi, että toimeksiantaja maksaa korvausta ilmoituskuluista tai muita korvauksia, vaikka toimeksianto jäisi toteuttamatta. Ilmoituskulujen sopiminen toimeksiannossa voi olla järkevää tapauksessa, jossa toimeksiantaja pyytää kohteesta välitysliikkeen

mielestä liian korkeaa hintaa tai kohde on muuten poikkeuksellinen tai sen markkinointitoimenpiteet ovat normaalia suuremmat. Poikkeavista palkkionmaksuperusteista tulee sopia toimeksiantosopimuksessa selkeästi ja nimenomaisesti. (Nevala Ym. 2010, 116)

Välityslain mukaan palkkion maksaa aina toimeksiantaja eikä muusta edes voida sopia. Jotta välityspalkkion maksuvelvollisuus syntyisi, tulee toimeksiannon olla todellinen. Tällä tarkoitetaan, ettei välitysliike saa esimerkiksi vaatia ostajalta ostotoimeksiantosopimuksen tekemistä tilanteessa, jossa välitysliikkeellä olisi jo olemassa myyntitoimeksiantosopimus ostajan ostamasta kohteesta. Ostotoimeksiantosopimuksen tekoa ei voi tuolloin vaatia ostajalta koska todellisuudessa välitysliike ei joudu tekemään toimeksiannon suorittamisen hyväksi mitään jos ostotoimeksiantaja olisi ostamassa kohteen, josta välitysliikkeellä on jo myyntitoimeksiantosopimus. Osto- ja myyntitoimeksiantosopimukset voivat toki kohdata todellisuudessa, mutta tuolloin välitysliike saa periä vain yhtä välityspalkkiota vastaavan korvauksen ja palkkion maksavat molemmat toimeksiantajat yhdessä. Jos taas käy niin, että erilliset myyntitoimeksiannot kohtaavat toisensa eli toimeksiantajat vaihtavat kohteita, voi välitysliike periä palkkion molemmilta toimeksiantajilta erikseen. (Nevala Ym. 2010, 117)

Välityslain mukaan välityspalkkion on oltava kohtuullinen, mutta sille ei ole määritelty mitään ylärajaa. Kohtuullisuudessa huomioidaan välitystehtävän laatu, suoritettu työmäärä, välitystehtävän taloudellisesti tarkoituksenmukainen suoritustapa ja muut seikat. Yleensä prosentti-perusteiset välityspalkkiot vaihtelevat välillä 2-5,5 % kauppahinnasta. Palkkiosta on sovittava jo toimeksiannossa ja välitysliikkeen on jo markkinointivaiheessa ilmoitettava toimeksiantajalle, lasketaanko palkkio kauppahinnasta vai velattomasta hinnasta. Välitysliike ei myöskään ole oikeutettu saamaan palkkiona toimeksiantosopimuksessa mainitun myyntihinnan ylittävää osaa tai osuutta siitä, vaan palkkio on nimenomaisesti etukäteen sovittu. (Nevala Ym. 2010, 117)

Välityspalkkion lisäksi toimeksiannossa voidaan sopia ns. jälkipalkkiosta, joka oikeuttaisi välitysliikkeen palkkioon toimeksiantosopimuksen voimassaolon jälkeen syntyneestä kaupasta jos kauppa on syntynyt kuuden kuukauden sisällä toimeksiantosopimuksen päättymisestä. Lisäksi tämä edellyttää sitä, että välitysliikkeen toimeksiantosopimuksen aikaisilla teoilla on ollut oletettavasti vaikutusta myöhemmän kaupan syntymiseen. Näyttövelvollisuus tästä on välitysliikkeellä ja käytännössä kuluttajariitalautakunnan ratkaisukäytännössä tähän on suhtauduttu erittäin tiukasti eikä käytäntö ole välitysalalla tavanomaista. (Nevala Ym. 2010, 117-118)

8.5.3 Reklamaatio

Jos ostaja kääntyy kaupan kohdetta koskevissa virheasioissa välitysliikkeen puoleen, on ostajalle selvitettävä, että välitysliikkeelle tehdään reklamaatio vain välitysliikkeen tekemästä virheestä. Jos kaupan kohteessa on ollut virhe, josta ostaja haluaa myyjän vastuuseen, on ostajaa muistutettava että hänen on tehtävä reklamaatio tässä tapauksessa suoraan myyjälle. Samalla on kerrottava, että reklamaatio tulee tehdä oikean sisältöisenä ja mahdollisimman pian virheen havaitsemisen jälkeen. Tarvittaessa osapuolille tulee kertoa riidanratkaisukeinoista ja niihin liittyvistä kuluriskeistä. Välitysliikkeen tulee myös kertoa kustannuksiltaan edullisista riidanratkaisukeinoista, kuten kuluttaja-neuvonnasta ja kuluttajariitalautakunnasta. Välittäjän tulisi riitatilanteessa edistää osapuolten sovinnontekohalukkuutta, mutta tarvittaessa on kehotettava näitä hakemaan asiantuntevaa apua. (Nevala Ym. 2010, 116)

9 Välitystoiminnan vastuut

Välitystoiminnan vastuukysymyksiä voidaan tarkastella erikseen suhteessa toimeksiantajaan (tässä tapauksessa myyjään) ja suhteessa toimeksiantajan vastapuoleen (ostajaan). Välityslain mukaan välitysliike on vastuussa toiminnastaan toimeksiantajalle sekä tämän vastapuolelle ja se sisältää hyvinkin yksityiskohtaisia määräyksiä välitysliikkeen vastuista eri tilanteissa. Lisäksi vastuukysymyksiin sovelletaan sopimusoikeudellisia säännöksiä ja vahingonkorvausoikeudellisia säännöksiä. Vastaavan hoitajan korvausvastuuta koskeva sääntely löytyy välitysliikelaista. Vastuukysymyksiä tarkasteltaessa tärkeitä seikkoja ovat isännän vastuu, tuottamusvastuu, syy-yhteys, vastaavan hoitajan korvausvastuu, takautumisoikeus sekä välitysliikkeen vastuuvakuutus.

9.1 Kuka vastaa - isännänvastuu

Tavanomaisesti vastuun aikaansaavan menettelyn suorittaa välitysliikkeen työntekijä, joka voi olla vastaava hoitaja tai joku muu välitysliikkeen lukuun työtä tekevä henkilö. Vastuu työntekijän aiheuttamista vahingoista määräytyy vahingonkorvauslain mukaan pääsääntöisesti niin sanotun isännänvastuuperiaatteen mukaisesti. Tämän periaatteen mukaan työntekijän tuottamuksella aiheutettu vahinko ikään kuin kanavoidaan työnantajan vastattavaksi, eikä työnantaja voi välttää korvausvelvollisuuttaan vetoamalla siihen, ettei hän itse ole syylistynyt tuottamukseen. Vastuun kanavoitumiselle on kuitenkin edellytyksiä. Ensinäkin vahingon on tullut aiheutua nimenomaan työntekijän työtehtäviin liittyvistä toimista, lisäksi toiminnalta edellytetään tuottamusta (ks. kappale 9.3). Isännänvastuun periaate parantaa välitysliikkeen

vastapuolen (vahingonkärsijän) asemaa, sillä välityslieke on yleensä maksukykyisempi kuin vahingon välittömästi aiheuttanut työntekijä. (Hemmo 2004, 63; Nevala Ym. 2010, 143)

Isännänvastuun periaatteen on myös tarkoitus myös suojata työntekijää liialliselta korvausvastuulta, joka onkin rajattu melko suppeaksi. Vahingon aiheuttanut työntekijä ei ole lainkaan korvausvelvollinen vahingon kärsijää kohtaan jos hänen syykseen jää vain lievä huolimattomuus. Työntekijän vastuu on työnantajan vastuuseen nähden myös toissijaista. Tällä tarkoitetaan sitä, että vahingonkärsijä voi periä korvauksen työntekijältä vain, jos hän ei onnistu saamaan sitä välitysliekeeltä (käytännössä työnantajan maksukyvyttömyyden vuoksi). Vastuunrajoitukset eivät kuitenkaan päde jos kyseessä on työntekijän tahallisesti aiheuttama vahinko, myöskään työnantajan vastuun ensisijaisuus ei päde tuolloin ja vahingonkärsijä voi halutessaan periä korvauksen heti työntekijältä. (Hemmo 2004, 63-64)

9.2 Työnantajan takautumis- eli regressioikeus

Jos välityslieke joutuu isännänvastuun perusteella korvaamaan työntekijän tuottamuksella aiheuttamia vahinkoja, se voi vaatia työntekijältään maksamaansa korvausta vastaavaa hyvitystä. Tällöin kyse on siitä, millainen takautumisoikeus työnantajalla on vahingon varsinaista aiheuttajaa kohtaan. Työntekijän suojatavoitteiden vuoksi tämä takautumisvastuu on rajattu suppeaksi. Työntekijä ei ole velvollinen korvaamaan vahinkoa, jonka hän on aiheuttanut lievällä tuottamuksella. Muun huolimattomuuden osalta mahdollinen vastuu on mitoitettava kohtuulliseksi ja mahdolliset korvausmäärät ovatkin maltillisia. (Hemmo 2004, 64)

9.3 Tuottamusvastuu

Välityslieke vastaa tuottamuksella aiheutuneesta vahingosta tai haitasta. Tuottamuksella tarkoitetaan huolimattomuutta. Huolimattomuus eli tuottamus tarkoittaa vahinkojen välttämiseksi vaadittavan huolellisuuden laiminlyöntiä toiminnassa, jossa henkilöllä on velvollisuus estää vahinkojen syntyminen. Näin ollen myös pelkkää passiivisuuttakin voidaan pitää tuottamuksellisena menettelynä jos siitä syntyy vahinkoa. Yleensä tuottamuksen toteaminen edellyttää, että vahingon aiheuttajalla olisi ollut tekohetkellä mahdollinen toimimismahdollisuus, joka olisi tuon ajankohdan tietojen perusteella johtanut parempaan tulokseen. (Hemmo 2000, 6-7.)

Välitysliekeen vastuu edellyttää, että välityslieke on toiminut virheellisesti ja virheelliseksi toiminnaksi katsotaan toiminta joka ei vastaa lain säädöksiä tai tehtyä sopimusta. Välityslieke ei voi joutua vastuuseen vaikutusmahdollisuuksiensa ulkopuolisen esteen vuoksi. Välityslieke ei

esimerkiksi vastaa siitä, täyttävätkö ostaja tai myyjä kauppakirjan mukaiset velvollisuutensa. (Hemmo 2004, 64; Hemmo 2000, 6-7.)

9.4 Vahinko, syy-yhteys ja ennakoitavuus

Luonnollisesti tuottamuksellisen virheen lisäksi vastuun syntyminen edellyttää myös vahingon syntymistä. Vahingon lisäksi sillä on oltava myös syy-yhteys, tällä tarkoitetaan sitä, että vahingon tai haitan on johduttava välityслиikkeen menettelystä. Syy-yhteyden arvioinnissa pohditaan usein olisiko vahinko tapahtunut, vaikka sen aiheuttaja olisi menetellyt toisin. Syy-yhteys saattaa katketa jonkun ulkopuolisen toimenpiteen johdosta, lisäksi vahingon kärsijä itse voi myös vaikuttaa vahingon syntymiseen ja siten katkaista syy-yhteyden. Välityслиike ei voi joutua vastuuseen vaikutusmahdollisuutensa ulkopuolisista seikoista, välityслиike ei esimerkiksi vastaa siitä, täyttävätkö ostaja tai myyjä kauppakirjan mukaiset velvollisuutensa. (Hemmo 2004, 75-76; Nevala Ym. 2010, 144)

9.5 Vastuuvakuutus

Välityслиikelain mukaan välityслиikkeellä on oltava riittävän suuri vastuuvakuutus. Vastuuvakuutuksen on tarkoitus tuoda välityслиikkeelle suojaa vahingonkorvauskanteiden varalta. Vakuutusyhtiön korvausvelvollisuus välityслиikettä kohtaan määräytyy tehdyn vastuuvakuutussovimuksen mukaan. Vakuutusyhtiö ei korvaa välityслиikkeelle vahinkoa, jos se on aiheutettu tahallisesti tai törkeällä huolimattomuudella. Lisäksi usein vaaditaan, että vahingon aiheuttanut teko ja vahingon havaitseminen sekä korvauksen vaatiminen ovat molemmat tapahtuneet vakuutuksen voimassaoloaikana. (Nevala Ym. 2010, 144)

9.6 Eri vastuusuhteet

9.6.1 Vastuu suhteessa toimeksiantajaan

Välityслиikkeen virheen toimeksiantajalle aiheuttamasta haitasta voi seurata välityspalkkion alentuminen tai sopimuksen purkaminen ja jos virhe on aiheuttanut vahinkoa, välityслиike voi joutua myös vahingonkorvausvastuuseen. Virhe voi syntyä missä tahansa välitystehtävän vaiheessa. Tyypillisimmät virheet välityслиikkeen ja toimeksiantajan välillä syntyy kohteen arvioinnissa tai kauppakirjan laadinnassa. Virhe voi syntyä myös, jos välityслиike on antanut myyjästä riippumatta virheellistä tietoa myyjän vastapuolelle. Kuluttajariitalautakunta ja tuomio-

istuun käsittelevät kuitenkin harvoin toimeksiantajan ja välitysliikkeen välisiä riitoja ja suurempi osa riidoista syntyy ostajan ja välitysliikkeen välillä. (Nevala Ym. 2010, 144)

9.6.1.1 Sopimuksen purku

Virheen seurauksena toimeksiantajalla on oikeus purkaa toimeksiantosopimus. Sopimusta ei kuitenkaan voi purkaa vähäisen virheen johdosta. Purkuoikeutta ei ole myöskään enää sen jälkeen, kun toimeksiantaja on hyväksynyt välityskohdetta koskevan tarjouksen. Jos toimeksiantosopimus purkautuu välitysliikkeen virheen johdosta, toimeksiantaja voi tehdä toimeksiantosopimuksen toisen välitystoimiston kanssa tai jatkaa itse kohteen myyntiä eikä virheen tehneellä välitysliikkeellä ole enää oikeutta palkkioon tai kulukorvaukseen toimeksiannon purkautumisen johdosta. (Nevala Ym. 2010, 146)

9.6.1.2 Palkkion alentaminen

Jos virheestä on aiheutunut toimeksiantajalle haittaa, on hänellä oikeus vaatia välityspalkkion ja mahdollisen kulukorvauksen alentamista. Edellytyksenä on kuitenkin aiheutunut haitta, eikä pelkkä virheen olemassa olo vielä synnytä oikeutta palkkion alentamiseen. Jos haitta on ollut toimeksiantajan kannalta olennaista, ei välitysliikkeellä ole lainkaan oikeutta palkkioon tai kulukorvaukseen. (Nevala Ym. 2010, 146)

9.6.1.3 Vahingonkorvaus

Jos välitysliikkeen toiminnasta johtunut virhe on aiheuttanut toimeksiantajalle vahinkoa, välitysliike voi joutua vahingonkorvausvastuuseen vahingostaan. Vahingonkorvausvastuu edellyttää välitysliikkeen virheen lisäksi syy-yhteyttä välitysliikkeen menettelyn ja syntyneen vahingon välillä. Toimeksiantajan on pystyttävä osoittamaan että hänelle on syntynyt vahinkoa ja että vahingolla ja välitysliikkeen toiminnalla on ollut syy-yhteys. Näin ollen vastuusta vapautuakseen välitysliikkeen on osoitettava, että se on menetellyt huolellisesti (ns. käännetty todistustaakka). (Nevala Ym. 2010, 146-147)

9.6.1.4 Maksusuoja

Ostajan välitysliikkeelle suorittama käsiraha on pätevä toimeksiantajaa kohtaan ja jos ostaja on maksanut välitysliikkeelle käsirahan, sen ei tarvitse suorittaa sitä enää uudestaan. Mikäli

välitysliike ei maksa suoritettua käsirahaa toimeksiantajalle, toimeksiantajan on vaadittava sitä viime kädessä välitysliikkeeltä kanneteitse. Maksusuoja ostaja saa vain jos hän on vilpittömässä mielessä suorittanut käsirahan välitysliikkeelle. Jos ostaja puolestaan on tiennyt tai hänen olisi pitänyt tietää, ettei välitysliike ole ollut oikeutettu vastaanottamaan käsirahaa tai että se on ylittänyt toimivaltansa, ei maksu ole pätevä toimeksiantajaa kohtaan. (Nevala Ym. 2010, 152)

9.6.2 Vastuu suhteessa toimeksiantajan vastapuoleen

Välitysliike on velvollinen korvaamaan vahingon, joka aiheutuu välitysliikkeen virheellisestä toiminnasta toimeksiantajan vastapuolelle (VälitysL 14 §). Myyjän vastuu ostajaa kohtaan poikkeaa välitysliikkeen vastuusta siinä, että myyjä voi joutua vastuuseen myös silloin, kun hän toimii huolellisesti. Tällöin kyse on niin sanotusti salaisesta virheestä ja sen aiheuttamasta vastuusta. Välitysliikkeen vastuu edellyttää aina virhettä sen toiminnassa, koska välitysliikkeen vastuu on tuottamusvastuuta. (Nevala Ym. 2010, 147)

9.6.2.1 Virhe

Tyypillisimmät välitysliikkeen ja toimeksiantajan vastapuolen väliset virheet liittyvät välitysliikkeen selonottovelvollisuuteen ja lähinnä erityisen selonottovelvollisuuden laiminlyönteihin. Kyse voi olla tilanteesta jossa välitysliike on huolimattomuuttaan antanut kohteesta virheellistä tietoa ja tästä on aiheutunut ostajalle vahinkoa. (Nevala Ym. 2010, 147)

9.6.2.2 Vahinko ja syy-yhteys

Myös suhteessa ostajaan, välitysliikkeen vastuu edellyttää aina, että ostajalle on aiheutunut virheen johdosta vahinkoa jonka tulee olla syy-yhteydessä välitysliikkeen toimintaan. Välitysliikkeen virheellisestä menettelystä seuraa vahingonkorvausvelvollisuus. (Nevala Ym. 2010, 148)

Todistustaakkaa koskeviin kysymyksiin sovelletaan samoja periaatteita kuin toimeksiantajan ja välitysliikkeen välistä vastuuta käsiteltäessä. Näin ollen vaatimuksen esittäjän on esitettävä vahingon syntyminen ja syy-yhteys välitysliikkeen toimintaan. Välitysliikkeen on osoitettava huolellisuutensa välttyäkseen vastuulta. Todistusvastuu eli niin sanottu käännetty todistustaakka on näin välitysliikkeellä. (Nevala Ym. 2010, 148)

9.6.3 Välitysliikkeen takautumisoikeus

Välitysliikkeelle syntyy takautumisoikeus toimeksiantajaa kohtaan, jos se on joutunut maksamaan korvausta toimeksiantajan vastapuolelle syntyneestä vahingosta siitä syystä, että toimeksiantaja on antanut virheellistä tietoa tai jättänyt antamatta sellaista tietoa, jolla hän on käsittänyt tai olisi voinut käsittää olevan merkitystä vastapuolen kannalta (VälitysL 15 §). (Nevala Ym. 2010, 151)

Takautumisoikeuden nojalla välitysliike saa korvauksena kohtuulliseksi katsottavan rahamäärän, jonka harkinnassa huomioidaan toimeksiantajan ja välitysliikkeen huolimattomuuden laatu sekä toimeksiantajan saama etu. (Nevala Ym. 2010, 151)

Jos välitysliikkeen laiminlyönti on ollut lievä, ja toimeksiantajan menettely tahallista tai tämä on hyötynyt menettelystään taloudellisesti, on välitysliikkeellä oikeus saada toimeksiantajalta suorittamansa korvausmäärä kokonaisuudessaan. (Nevala Ym. 2010, 151)

Myös toimeksiantajalla on takautumisoikeus välitysliikettä kohtaan jos hän on joutunut välitysliikkeen virheen vuoksi maksamaan korvausta ostajalle. Tällöin toimeksiantajalla on oikeus saada korvaus välitysliikkeeltä siitä osasta korvausta, joka olisi jäänyt välitysliikkeen vastuulle (VälitysL 15 §). Kyse on tällöin siitä, että myyjä joutuu antamaan hinnanalennusta tai maksamaan vahingonkorvausta ostajalle asuntokauppalain virhesäännösten perusteella. (Nevala Ym. 2010, 151)

9.6.4 Reklamaatio - virheilmoitus

Vaatimusten esittäjän (toimeksiantajan tai sen vastapuolen) on esitettävä kirjallinen reklamaatio säilyttääkseen oikeutensa vaatimusten esittämiseen. Välitysliikkeen tekemästä virheestä on ilmoitettava kohtuullisessa ajassa siitä, kun virhe on havaittu tai se olisi pitänyt havaita. Käytännössä kuluttajariitalautakunta on pitänyt kohtuullisena aikana enintään 5-6 kuukautta siitä, kun virhe on havaittu tai se olisi pitänyt havaita. Jos virheilmoitus tehdään myöhässä, oikeus vaatimusten esittämiseen menetetään. (Nevala Ym. 2010, 150)

9.6.5 Vastaavan hoitajan korvausvastuu

Isännänvastuusta huolimatta vastaava hoitaja voi joutua myös erikseen henkilökohtaiseen korvausvelvollisuuteen toimeksiantajaa tai tämän vastapuolta kohtaan. Vastaavalta hoitajalta

voidaan vaatia liikkeen virheestä aiheutuneesta vahingosta korvausta (Välityslake 5 §), mutta korvausvelvollisuus edellyttää vastaavalta hoitajalta tahallista tai törkeää huolimattomuutta velvollisuuksiensa hoidossa. Törkeänä huolimattomuutena voidaan pitää esimerkiksi sitä, ettei hän tosiasiallisesti osallistu välitysläikkeen toimintaan tai tietoisesti sallii lainvastaisen toiminnan. Lisäksi virheen on täytynyt tapahtua vastaavan hoitajan velvollisuuksien hoidossa. Näitä vastaavan hoitajan velvollisuuksia ovat välitysläikelain mukaan: (Nevala Ym. 2010, 150)

- velvollisuus valvoa hyvän välitystavan noudattamista ja velvollisuus valvoa että toimintaa harjoitetaan muutoinkin lainmukaisesti;
- vastuu siitä, että välitysläikkeen jokaisessa toimipaikassa on LKV-tutkinnon suorittanut henkilö;
- vastuu välitystehtäviä suorittavien henkilöiden ammattipätevyyden varmistamisesta.

Vastaavan hoitajan korvausvastuu ei poista välitysläikkeen omaa korvausvelvollisuutta, joten vahingon kärsijä voi vapaasti valita kummalta taholta hän korvausta vaatii. Useimmiten korvausta vaaditaan välitysläikkeeltä parempien taloudellisten mahdollisuuksien vuoksi. Törkeä huolimattomuus poistaa usein vastuuvakuutusyhtiön korvausvelvollisuuden, joten tämänkin takia vaatimukset on usein syytä kohdistaa välitysläikkeeseen. (Nevala Ym. 2010, 151)

10 Sopimusrikkomukset

Tehty kauppa eli kauppasopimus tuo osapuolille (ostajalle ja myyjälle) velvollisuuksia ja sopimus on pidettävä. Mikäli sopimusta ei noudateta, kyse on sopimusrikkomuksesta. Mahdollisten sopimusrikkomusten varalta sopimusvelkoja tarvitsee erityisiä oikeuskeinoja päästäkseen sopimuksen edellyttämään tulokseen. Asuntokaupassa sopimusrikkomukset voidaan jakaa virheeseen ja viivästykseen.

Sopimusvelkojalla tarkoitetaan sitä sopimuksen osapuolta, jolla on sopimukseen perustuva oikeus esittää vaatimuksia sopimusvelallista kohtaan. Sopimusvelallinen on puolestaan se osapuoli joka on rikkonut sopimusta ja siten sopimusrikkomuksen perusteella suoritusvelallinen osapuoli. Sopimusvelkojan oikeuskeinoja ovat muun muassa suorituksesta pidätyminen, vahingonkorvaus, hinnanalennus, sopimussakko ja viimekädessä oikeus sopimuksen purkamiseen. Oikeuskeinot vaihtelevat sopimusrikkomuksesta riippuen. Tässä kappaleessa käydään läpi yleisimmät kaupan osapuolien aiheuttamat sopimusrikkomustilanteet ja niiden seuraamukset. (Nevala Ym. 2010, 202; Hemmo 2004, 39)

10.1 Viivästyksset

Viivästys on hyvin tavanomainen sopimusoikeudellinen häiriötilanne. Ellei sopimusvelallinen tee suoritustaan vaaditussa aikataulussa, hän on viivästynyt velvoitteensa täyttämässä. Käytännössä asunto-osakkeen kauppakirja laaditaan jo siten, että sekä ostajan että myyjän viivästystilanteisiin löytyy ratkaisu suoraan kauppakirjan ehtojen perusteella. (Hemmo 2004, 39)

10.1.1 Myyjän viivästys

Myyjän viivästyksellä tarkoitetaan tilannetta, jossa asunto tai osakekirja luovutetaan liian myöhään tai sitä ei luovuteta lainkaan. Edellytyksenä on luonnollisesti myös, ettei viivästys johdu ostajasta, tai hänen puoleltaan olevasta seikasta. Viivästyksen seurauksena ostajalla voi olla oikeus maksunpidätykseen, kaupan purkuun tai vahingonkorvaukseen. (Nevala Ym. 2010, 202)

Ostajalla on oikeus pidätyä suorittamasta kauppahintaa, jos osakekirjaa tai asunnon hallintaa ei ole myyjästä johtuvan viivästyksen vuoksi luovutettu sovittuna aikana. Ostaja voi pidätyä maksusta, kunnes myyjä on suorittanut velvollisuutensa ja tämänkin jälkeen ostajalla on oikeus pidätyä maksusta viivästyksen johdosta syntyneen vahingonkorvausvaatimuksen vakuudeksi. (Nevala Ym. 2010, 202)

Ostajalle voi syntyä myös oikeus purkaa koko kauppa myyjän viivästyksen vuoksi, jos siitä aiheutuu hänelle olennaista haittaa, eikä purkamista voida pitää kohtuuttomana. Olennaisuutta on arvioitava ostajan kannalta. Halutessaan ostaja voi kuitenkin antaa myyjälle lisäajan velvollisuuksiensa täyttämiseksi. Jos myyjä ei täytä velvollisuuksiaan lisäajan kuluessa, voi ostaja purkaa kaupan ilman että hän selvittäisi viivästyksen aiheuttaman haitan olennaisuutta. Lisäajan aikana ostaja saa purkaa kaupan vain, jos myyjä on ilmoittanut, ettei hän tule täyttämään velvollisuuksiaan lisäajan kuluessa. (Nevala Ym. 2010, 203)

Ostajan oikeus vahingonkorvaukseen viivästyksen johdosta vaihtelee hieman sen mukaan onko myyjä elinkeinonharjoittaja vai joku muu taho, tässä yhteydessä käydään läpi kuitenkin ainoastaan tavallisen kuluttaja-asemassa olevan myyjän viivästyksen seuraamus. Myyjä, joka ei ole elinkeinonharjoittaja, on velvollinen vahingonkorvaukseen, jos hän on toiminut huolimattomasti. Myyjä voi vapautua korvausvastuusta vain osoittamalla, ettei viivästys tai vahinko ole aiheutunut hänen huolimattomuudestaan. Kyseinen tilanne voi esimerkiksi olla sellainen jossa myyjän uuden asunnon vapautuminen viivästyy hänestä riippumattomasta syystä, eikä myyjä ole voinut ennakoida tätä viivästymistä. (Nevala Ym. 2010, 203)

Usein kauppakirjassa on sovittu viivästystilanteita varten myös sopimussakosta. Sopimussakko ei rajoita ostajan oikeutta vaatia korvausta myös todellisista vahingoistaan, jos nämä ylittävät sopimussakon määrän ja jos myyjä ei voi osoittaa menetelleensä huolellisesti. (Nevala Ym. 2010, 204)

10.1.2 Ostajan viivästys

Ostajan viivästymisessä on kyse tilanteesta, jossa hän ei itsestään johtuvasta syystä maksa kauppahintaa oikea-aikaisesti. Myyjällä on oikeus vaatia korkolain mukaista viivästyskorkoa eräpäivien jälkeiseltä ajalta. Ostajan viivästys voi synnyttää myyjälle myös kaupan purkuoikeuden tai vahingonkorvausoikeuden. Viivästystilanteissa myös myyjä voi asettaa ostajalle lisääajan, jonka aikana ostajan on täytettävä viivästyneet velvollisuutensa. (Nevala Ym. 2010, 204)

Jos maksuviivästys on ollut olennainen, myyjällä on oikeus purkaa kauppa. Myyjä ei saa purkaa kauppaa enää kun osakekirjat tai hallinta on luovutettu, eikä enää sen jälkeen, kun viivästykset on korkoineen maksettu. Myyjän purkuoikeudesta sovitaan usein myös kauppakirjassa erikseen varsinkin jos maksamattoman loppukauppahinnan vakuutena käytetään omistuksenpidätysehtoa. (Nevala Ym. 2010, 204)

Jos myyjä purkaa kaupan ostajan viivästyksen johdosta, sillä on oikeus saada ostajalta myös vahingonkorvausta esimerkiksi asunnon uudelleen myymisestä aiheutuvista kustannuksista, tai muista syntyneistä vahingoista. Korvauksen on oltava kohtuullinen ja usein se sovitaan tietyksi prosentiksi kauppahinnasta. Myyjällä ei kuitenkaan ole oikeutta vahingonkorvaukseen, jos maksuviivästys tai kaupan peruuttaminen on johtunut lain säännöksestä, yleisen liikenteen tai maksuliikenteen keskeytyksestä tai muusta samankaltaisesta esteestä, jota ostaja ei ole voinut kohtuudella välttää. (Nevala Ym. 2010, 204-205)

10.2 Virheet

Toisen keskeisen sopimusrikkomustilanteiden ryhmän muodostavat virheet. Virheet voidaan jaotella laadun perusteella laatuvirheeseen, taloudelliseen virheeseen ja oikeudelliseen virheeseen. Asunnon virheellisyyttä on arvioitava sen perusteella, millainen asunto on ollut silloin, kun vaaranvastuu on siirtynyt ostajalle. Ratkaisevaa virheen osalta on milloin virhe on ollut asunnossa, eikä niinkään se milloin se on ilmennyt. Jos asunto huononee vaaranvastuun siirryttyä ja huononeminen johtuu myyjän sopimusrikkomuksesta, on asunnossa virhe. (Nevala Ym. 2010, 209)

10.2.1 Laatuvirhe

Laatuvirheellä tarkoitetaan myydyn tavaran (asunnon) fyysistä viallisuutta. Yleisen virhesääntöksen mukaan asunnossa on laatuvirhe, jos; (Nevala Ym. 2010, 205-206)

- Se poikkeaa siitä mitä kaupan osapuolet ovat sopineet tai mitä heidän voidaan katsoa sopineen.
- Se ei vastaa niitä tietoja, jotka myyjä on ennen kaupantekoa antanut asunnosta ja joiden voidaan olettaa vaikuttaneen kauppaan.
- Myyjä on jättänyt antamatta ostajalle tiedon sellaisesta asuntoa koskevasta asiasta, josta hänen voidaan olettaa tienneen ja josta ostaja perustellusti saattoi olettaa saavansa tiedon.
- Se ei muuten vastaa mitä asunnon ostajalla on yleensä vastaavasta asunnosta aihetta olettaa.
- Myyjä on antanut asunnon ympäristöstä tai palveluista virheellisiä tai harhaanjohtavia tietoja tai jättänyt tiedon kokonaan antamatta.
- Elinkenoharjoittajamyyjä ei ole antanut asuntomarkkinointi-asetuksen edellyttämiä tietoja ja seikan voidaan olettaa vaikuttaneen kauppaan.

10.2.2 Taloudellinen virhe

Taloudellisten ja oikeudellisten virheiden osalta itse asunnossa tai sen tarpeistossa ei ole mitään varsinaista fyysistä vikaa mutta sen omistamiseen tai käyttöön saattaa liittyä velvoitteita tai vastuuta joista ostaja ei ole ollut tietoinen. Kaupan kohteessa on taloudellinen virhe, jos;

- Myyjä on antanut ostajalle ennen kaupantekoa virheellistä tai harhaanjohtavaa tietoa asunnon omistamiseen tai käyttöön liittyvistä taloudellisista velvoitteista tai vastuista (esim. yhtiövastikkeesta tai velkaosuudesta) ja annetun tiedon voidaan olettaa vaikuttaneen kauppaan.
- Myyjä on ennen kaupantekoa jättänyt antamatta ostajalle tietoja sellaisista asunnon omistamiseen tai käyttöön liittyvistä taloudellisista velvoitteista tai vastuista, joista hänen voidaan olettaa tienneen ja josta ostaja perustellusti saattoi olettaa saavansa tiedon, ja laiminlyönnin voidaan olettaa vaikuttaneen kauppaan. Tilanteessa huomioidaan ostajan mahdollisuudet saada tiedot selville tavanomaisessa kauppaa edeltävässä selonotossa.
- Asunnon omistamiseen tai käyttämiseen liittyvät taloudelliset velvoitteet tai vastuut ovat asunnossa tai kiinteistön muissa osissa kaupanteon jälkeen ilmenneen odotta-

mattoman vian tai puutteen vuoksi osoittautuneet merkittävästi suuremmiksi kuin ostajalla on ollut perusteltua aihetta edellyttää.

(Nevala Ym. 2010, 207-208)

10.2.3 Oikeudellinen virhe

Oikeudellistenkin virheiden osalta kyseessä on tilanne jossa myydyn kohteen ominaisuuksissa ei ole varsinaista fyysistä vikaa, mutta tätä rasittaa sopimuksenvastaisesti jokin sivullisen oikeus. Oikeudellinen virhe kohteessa on, jos;

- Sivullinen omistaa kaupan kohteen tai osan siitä.
- Sivullisella on kaupan kohteeseen pantti- tai muu oikeus, eikä sopimuksesta seuraa, että ostajan on vastaanotettava kohde sivullisen oikeuden rajoittamana.

Ostaja voi esittää vaatimuksia oikeudellisen virheen perusteella myös silloin, kun sivullinen esittää todennäköisiä perusteita tällaista oikeutta koskevalle väitteelleen. (Nevala Ym. 2010, 208)

10.3 Ennakkotarkastus

Virheen osalta ostaja ei voi vedota sellaiseen seikkaan, jonka hänen voidaan olettaa tienneen ennen kaupantekoa. Jos ostaja on ollut tietoinen asioiden oikeasta tilasta, hän ei voi vedota siihen, että myyjä on antanut virheellistä tai puutteellista tietoa. Ostajalla on myös velvollisuus tarkastaa kaupan kohde ennen kaupantekoa, säännös koskee sekä asuntoa, että sen ympäristöä. Ostajan tarkastamisvelvollisuuden perusteellisuuteen vaikuttavat myyjän menettelyt sekä asunnon yleinen ikä ja kunto. Mitä vanhemmasta asunnosta on kyse, sitä perusteellisempaa tarkastusta ostajaltakin edellytetään. (Nevala Ym. 2010, 208-209)

10.4 Reklamaatio

Mikäli ostaja havaitsee kohteessa virheen, tämän tulee reklamoida siitä myyjälle asianmukaisesti. Reklamaatiolla tarkoitetaan ilmoittamisvelvollisuutta eli ilmoittamista virheestä ja siihen perustuvasta vaatimuksesta vastapuolelle. Välitysliikkeelle tehdään reklamaatio vain sen toimintaa koskevista virheistä, jos ostaja reklamoi myyjää koskevasta virheestä välitysliikkeelle, tämän tulee ohjata ostajaa tekemään reklamaatio myyjälle. Ilmoituksessa tulee esittää mistä virheellisyydestä on kyse ja mitä vaatimuksia (hinnanalennus, vahingonkorvaus tai kaupan purku) ostajalla on sen suhteen. Vaatimusta voi tarkentaa esimerkiksi vahingonkorva-

uksen rahamäärän osalta myöhemminkin kun virheen laajuus tarkentuu. (Nevala Ym. 2010, 208-209)

Ostaja menettää oikeutensa vedota virheeseen, mikäli tämä ei reklamoi siitä tai tekee sen liian myöhään. Myyjän on saatava tietää jo tehdyn kaupan osalta mahdollisista vaatimuksista mahdollisimman pian, jotta tämä voi oikaista ne. On myös ostajan edun mukaista selvittää vallitseva epäselvyytilanne mahdollisimman pian. Ilmoittamisvelvollisuuden aika alkaa kulua siitä, kun ostaja on havainnut virheen tai hänen olisi tullut havaita se. Tämän jälkeen ostajan on ilmoitettava virheestä ja siihen perustuvasta vaatimuksesta kohtuullisessa ajassa. Kuluttajariitalautakunnan ratkaisuihin kohtuullisena aikana on pidetty yleensä enintään noin 4-6 kuukautta. Ostajan on ilmoitettava virheestä viimeistään kahden vuoden kuluessa siitä kun asunnon hallinta on luovutettu. Tämän jälkeen ostajalla ei ole enää oikeutta esittää vaatimuksia virheen suhteen. Ostaja voi tosin vedota virheeseen ilmoittamisajan jälkeen, jos myyjä on menetellyt törkeän huolimattomasti tai kunnianvastaisesti ja arvottomasti. (Nevala Ym. 2010, 208-209)

10.5 Virheen seuraamukset

Virheen seuraamuksina käytetyn asunnon kaupassa ostajalla voi olla oikeus:

- pidättyä maksusta
- vaatia hinnanalennusta
- vaatia kaupan purkamista
- vaatia vahingonkorvausta

Virheen perusteella ostajalla on oikeus pidättyä maksamasta jäljellä olevaa osaa kauppahinnasta. Pidätettävä rahamäärä ei kuitenkaan saa selkeästi ylittää virheen perusteella esitettyjen vaatimusten määrää. (Nevala Ym. 2010, 210)

Hinnanalennuksella tarkoitetaan kauppahinnan alentamista virhettä vastaavalla määrällä. Hinnanalennus voi tulla kyseeseen vain kun kauppa muuten pidetään voimassa. Alkuperäistä kauppahintaa alennetaan siten, että alennettu hinta on samassa suhteessa alkuperäiseen hintaan kuin virheellisen asunnon arvo virheettömän asunnon arvoon. Alennuksen suuruuteen vaikuttaa se onko ostaja tehnyt hyvän vai huonon kaupan. Jos virheen korjaaminen on mahdollista, voidaan korjauskustannusten määrää käyttää hinnanalennuksen lähtökohtana. Käytetty asunto kuitenkin tulee korjauksen myötä usein paremmaksi kuin mitä kauppaa tehtäessä oli tarkoitettu ja tämä arvon nousu on myös huomioitava hinnanalennusta määriteltäessä. (Nevala Ym. 2010, 208-209)

Kaupan purkuun ostajalla on oikeus, jos virheestä aiheutuu hänelle olennaista haittaa, eikä muuta seuraamusta voida pitää kohtuullisena. Kohtuullisuutta arvioitaessa on huomioitava mahdollisuudet korjauttaa virhe ja korjaamisesta mahdollisesti aiheutuvat kustannukset. Jos kauppa puretaan, myyjän on palautettava jo saamansa kauppahinta sekä maksettava sille korkolain mukaisesti tuottokorkoa. Velvollisuus on purkamisperusteesta tai purkajasta riippumaton. Ostajan on puolestaan palautettava myyjälle asunnon hallinta sekä asunnon omistus- tai hallintaoikeutta osoittavat asiakirjat eli osakekirjat. (Nevala Ym. 2010, 212)

Jos kauppa puretaan ja mutta ostaja on jo saanut asunnon käyttämisestä merkittävää tuottoa tai hyötyä, ostajan on suoritettava tästä myös myyjälle kohtuullinen korvaus. Toisaalta jos ostaja on käyttänyt asuntoon tarpeellisia tai hyödyllisiä kustannuksia, myyjän on suoritettava niistä korvaus ostajalle. Ostajan on myös korvattava myyjälle asunnon arvon aleneminen, jos asunnon kunto on ostajan hallinnan aikana huonontunut tai kulunut tavanomaista enemmän. (Nevala Ym. 2010, 212)

11 Yhteenveto ja pohdinta

Työstä käy ilmi, että välitystoiminnan harjoittaminen ja asuntokaupan onnistunut toteuttaminen vaatii myynnillisten taitojen lisäksi huolellisuutta ja osaamista vaativaa selvitys- ja tutkimustyötä. Asiantuntemus välitystoimintaan karttuu kokemuksen myötä, mutta välitystoiminnalle asetetut vaatimukset ja välittäjän velvollisuudet (selonotto- ja tiedonantovelvollisuus) tekevät välittäjäkaupasta turvallisemman vaihtoehdon varsinkin ostajan näkökulmasta katsoen. Ammatilaisen avulla asuntokaupassa saavutetaan todennäköisemmin onnistunut lopputulos, jossa vältetään turhilta riskeiltä, väärinkäsityksiltä tai mahdollisilta vedätyksiltä. Välitysliike ja vastaava hoitaja voivat myös joutua vahingonkorvausvastuuseen virheellisestä toiminnastaan sekä ostajaa että myyjää kohtaan mikäli virheellisestä toiminnasta on aiheutunut vahinkoa, joten sikälikin osapuolten asema on paremmin turvattu.

Välitysliikkeen käyttäminen helpottaa myyjää, sillä tämän ei itse tarvitse keskittyä asuntonsa myymiseen vaan hän voi jättää sen kokonaan ammatilaisen hoidettavaksi. Välitysliikkeellä on yleensä kokemukseen, markkinatilanteeseen ja työvälineisiinsä perustuen parempi käsitys kohteesta saatavasta kauppahinnasta ja ammatilainen osaa yleensä arvioida hinnan myyjää paremmin. Tämä helpottaa nopeuttamaan kaupantekoa, sillä oikein hinnoiteltuna asunto herättää paremmin ostajien mielenkiinnon ja menee markkinoilla paremmin kaupaksi. Usein myös ostajien luottamus myytävään asuntoon on korkeampi silloin kun sitä myydään välitysliikettä apuna käyttäen. Jokainen voi kuitenkin myydä itse oman asuntonsa jos asiaan on hyvin perehtynyt, eikä myynti vaadi välitysliikkeen käyttämistä. Käytännössä yksityisten tekemät kaupat ovat välittäjäkauppoja harvinaisempia.

Joskus kuulee puhuttavan, että välitysliikkeiden käyttäminen nostaisi asuntojen hintaa markkinoilla. Tämä on mielestäni melko perustelematonta puhetta, yksityisesti asuntoaan myyvä toki saa itselleen hieman suuremman osuuden kauppahinnasta, koska tämän ei tarvitse maksaa välitysliikkeelle palkkiota tehdystä työstä. Tuskin hän kuitenkaan kauppaa asuntoaan markkinahintaa halvemmalla, joten ostajan pussissa tämä säästö ei tule näkymään. Tässä piilee kuitenkin se riski että mahdolliset virheet voivat johtaa kalliisiin vahingonkorvauksiin.

Välitysliikkeen tehtävä on toimia asuntokaupassa toimeksiantajansa (eli tavanomaisesti myyjän) edustajana tämän etuja valvoen, mutta laki ja hyvä välitystapa velvoittavat sitä toimimaan myös molempien osapuolten etujen mukaisesti. Juuri tämä onkin se seikka, joka tekee välittäjäkaupasta turvallisen vaihtoehdon molemmille asuntokaupan osapuolille. Välitysliikkeen käyttäminen edesauttaa sitä, että kaupan osapuolilla on realistinen kuva kauppahinnasta, ostettavan kohteen kunnosta, sen ominaisuuksista ja asunto-osakkeen tuomista oikeuksista ja velvollisuuksista. Välitysliikkeen käyttäminen helpottaa molempia osapuolia kaupanteossa sillä välitysliike hoitaa kaupan toteuttamisen, markkinoinnista kaupantekoon ja sen jälkitoimenpiteisiin, lisäksi se avustaa osapuolia mahdollisissa jälkiseuraamuksissa.

Mikäli työtä olisi haluttu tarkentaa, siihen olisi voinut lisätä tutkimuksen riitatapauksista. Tutkimuksessa olisi voitu tarkastella mistä riidat yleensä johtuvat ja kenen aiheuttamia riitatapaukset yleensä ovat. Lisäksi olisi voinut tutkia kuinka monessa tapauksessa riidoista mukana on ollut myös välitysliike ja tarkastella onko yksityisen tekemissä asuntokaupoissa suurempi riskikynnys joutua käräjoimään riitaisaa asuntokauppaa suhteessa välittäjäkauppaan. Työhön olisi myös voinut lisätä oikeustapauksia kyseisistä ongelmista. Työn laajuuteen nähden katsoin tämän kuitenkin tarpeettomaksi.

Lähteet

Sähköiset lähteet

20.1.1978/38. Kuluttajansuojalaki. Säädös säädöstietopankki Finlexin sivuilla. Viitattu 20.9.2011 [Http://www.finlex.fi](http://www.finlex.fi)

Hemmo, M. 2000. Vahingonkorvausoikeuden luennot. Viitattu 22.5.2012.
<https://helda.helsinki.fi/bitstream/handle/10224/3720/vahk.pdf?sequence=1>

Keskuskauppakamari 2013. LKV ja LVV. Viitattu 23.4.2013 <http://kauppakamari.fi/koulutus-tutkinnot-kokeet/lkv-ja-lvv-koe/>

Kuntoarvio ja PTS. Taloyhtio.net. Viitattu 18.3.2012
<http://www.taloyhtio.net/korjausjaremontointi/kuntoarviojaps/>

Verohallitus 2007. Ensiasunnon varainsiirtoverovapaus. Viitattu 1.9.2012.
<http://arkisto.vero.fi/nc/doc/download.asp?id=226;50073>

Verohallitus 2010. Omaisuuden luovutusvoiton verotus. Viitattu 4.4.2013
http://www.vero.fi/fi-FI/Syventavat_veroohjeet/Henkiloasiakkaan_tuloverotus/Luovutusvoitot_ja_tappiot/Omaisuden_luovutusvoiton_verotus%2812315%29#Verovapaat%20luovutukset

Verohallitus 2013. Varainsiirtoveron maksaminen. Viitattu 6.4.2013
http://www.vero.fi/fi-FI/Henkiloasiakkaat/Verojen_maksaminen/Varainsiirtoveron_maksaminen

Kiinteistöjen ja vuokrahuoneistojen välitystoiminta. Yritys-Suomi. Viitattu 1.3.2012
<http://www.yrityssuomi.fi/web/yrityksen-luvat/kiinteistojen-ja-vuokrahuoneistojen-valitystoiminta>

Painetut lähteet

Hemmo, M. 2004. Velvoiteoikeuden perusteet Helsinki: Hakapaino Oy

Kasso, M. 2006. Näin teet asuntokaupan: Edita

Kiinteistönvälitysalan Keskusliitto ry 2011. Ohje hyvästä välitystavasta 9.3.2011

Kiinteistönvälitysalan Keskusliitto ry, laki- ja lausuntovaliokunta. Kiinteistönvälitysalan yleis-ohje rahanpesun ja terrorismin rahoittamisen torjumiseksi

Nevala, T., Palo, M., Sirén, M., Haulos, S. 2010. Kiinteistönvälittäjän käsikirja Helsinki: Yliopistopaino

Toiviainen, H 2006. Johdatus Suomen yksityisoikeudellisia yhteisöjä ja säätiöitä koskevaan oikeuteen Helsinki: Yliopistopaino