



Kiinteistönvälitystoiminnan prosessi ja sen juridinen arviointi

Emmi Ahola

2021 Laurea



Laurea-ammattikorkeakoulu

Kiinteistönvälitystoiminnan prosessi ja sen juridinen arviointi

Emmi Ahola
Liiketalouden koulutusohjelma
Opinnäytetyö
Marraskuu, 2021

Emmi Ahola

Kiinteistönvälitystoiminnan prosessi ja sen juridinen arviointi

Vuosi 2021 Sivumäärä 31

Tämän opinnäytetyön tarkoituksena oli tutkia kiinteistönvälitystoiminnan prosessia juridisesta näkökulmasta oikeusdogmatiikan keinoin. Opinnäytetyössä pohditaan myös vastausta kysymykseen ”kannattaako kiinteistönvälittäjää käyttää?”.

Teoreettisessa viitekehyksessä avataan kiinteistönvälitystoimintaan liittyvää lainsäädäntöä Suomessa sekä kiinteistönvälittäjään ja välitysliikkeeseen kohdistuvia velvollisuuksia. Kiinteistönvälitys on Suomessa tarkasti laissa säänneltyä ja valvottua toimintaa, ja osiossa kolme paneudutaankin nimenomaan välitystoimintaan liittyvään lainsäädäntöön ja sen tulkintaan.

Tässä opinnäytetyössä käydään läpi myöskin kiinteistönvälittäjän ja välitysliikkeen vastuuta mahdollisissa kaupan virhetilanteissa ja sivutaan siltä osin myös sopimus- ja vahingonkorvaus-oikeutta. Kiinteistönvälittäjän vastuuta käydään työssä läpi esimerkiksi referoimalla aiheeseen liittyviä korkeimman oikeuden ratkaisuja ja kuluttajariitalautakunnan suosituksia.

Opinnäytetyön keskeinen johtopäätös on, että kiinteistönvälittäjän käyttäminen on kannattavaa sekä myyjän että ostajan näkökulmasta, sillä kiinteistönvälittäjän ammattitaito tuo kaupalle lisäarvoa ja luotettavuutta ja täten myös ostaja pääsee kuluttajansuojan piiriin.

Emmi Ahola

The process of the real estate agency business and its juridical evaluation

Year	2021	Pages	31
------	------	-------	----

The purpose of this thesis was to examine the process of real estate agency business from a juridical point of view with legal dogmatics. This thesis ponders the answer to the question "Is it worth using a real estate agent?".

The theoretical framework opened with consideration of the legislation associated with the real estate agency business in Finland and the obligations towards the real estate agent and the real estate agency. The real estate agency business is strictly attended to and regulated by law, and chapter three concentrated on the legislation associated with real estate agency business and how to interpret the law.

This thesis considered also the real estate agent's and the real estate agency's responsibilities in possible error conditions in selling a house, and that is why the thesis is tangential to the law of contracts and the law of torts. This thesis goes through the responsibilities by summarizing the legal cases related to the topic from the Supreme Court and the Consumer Disputes Board.

The main conclusion of the thesis is that using a real estate agent is very useful and usually profitable as well. By using a real estate agent when selling a house, the buyer obtains consumer protection. The professional skills give added value to the process and reliability to the buyer.

Keywords: real estate, real estate agency business, buying and selling of housing, property business, responsibilities of the real estate agent

Lakiluettelo

Asuntokauppalaki (843/1994)

Kiinteistönmuodostamislaki (554/1995)

Kiinteistörekisterilaki (392/1985)

Korkolaki (693/1982)

Kuluttajansuojalaki (38/1978)

Laki kiinteistöjen ja vuokrahuoneistojen välityksestä (1074/2000)

Laki kiinteistönvälitysliikkeistä ja vuokrahuoneistonvälitysliikkeistä (1075/2000)

Laki sopimattomasta menettelystä elinkeinotoiminnassa (1061/1978)

Maakaari (540/1995)

Vahingonkorvauslaki (412/1974)

Valtioneuvoston asetus asuntojen markkinoinnista annettavista tiedoista (130/2001)

Varainsiirtoverolaki (931/1996)

Sisällys

1	Johdanto.....	7
2	Opinnäytetyön tavoitteet ja rajaus.....	7
3	Opinnäytetyön tutkimusmenetelmä	8
4	Kiinteän ja irtaimen kauppa	9
5	Kiinteistönvälitystoiminta Suomen lainsäädännössä.....	10
5.1	Kiinteistönvälittäjän vaatimukset ja välitystoiminnan edellytykset laissa	11
5.1.1	Vastaava hoitaja	11
5.1.2	Välitysliikerekisteriin merkitseminen	13
5.1.3	Toimeksiantosopimus	14
5.1.4	Toimeksiantopäiväkirjan pitäminen	15
5.1.5	Käsiraha, vakiokorvaus ja varausmaksu	15
5.1.6	Asiakasvarojen säilyttäminen	17
5.2	Välitysliikkeen velvollisuudet välitystoiminnassa	17
5.2.1	Hyvä välitystapa	17
5.2.2	Tiedonantovelvollisuus.....	19
5.2.3	Selonottovelvollisuus.....	21
6	Ostajan velvollisuudet	22
6.1	Ostajan velvollisuudet asuntokaupassa	22
6.2	Ostajan velvollisuudet kiinteistönkaupassa	22
7	Kiinteistönvälitystoiminnan valvonta Suomessa.....	23
8	Vastuunjako välitystoiminnassa kaupan virhetilanteissa	23
8.1	Vahingonkorvausoikeudellinen vastuu.....	24
8.2	Kiinteistönvälittäjän vastuu	24
8.3	Virheet kiinteistössä	25
8.4	Yksityishenkilöiden välinen asunto- tai kiinteistökauppa.....	26
9	Yhteenveto ja johtopäätökset.....	27
	Lähteet.....	29

1 Johdanto

Asunnon tai kiinteistön ostaminen on usein yksi ihmisen elämän suurimpia päätöksiä ja hankintoja, ja esimerkiksi 2000-luvulla Suomessa on tehty keskimäärin yli 80 000 asunto-osakkeen kauppaa joka vuosi.¹ Mahdollisesti juuri senkin vuoksi asunto- ja kiinteistökaupoissa on usein ostajan ja myyjän lisäksi mukana myös kolmas osapuoli: kiinteistönvälittäjä. Kiinteistönvälitys on Suomessa laissa tarkasti määriteltyä ja valvottua toimintaa ja välitystoimintaa valvovatkin aluehallinto- ja kuluttajaviranomaiset.²

Usein asunto- ja kiinteistökauppojen molemmat osapuolet (myyjä ja ostaja) ovat yksityishenkilöitä. Tällöin halutaan monesti ottaa mukaan ammattitaitoinen, asioihin perehtynyt ja puolueeton kiinteistönvälittäjä. Kuitenkin toisinaan myöskin yksityishenkilöt tekevät asunto- tai kiinteistökauppaa keskenään ilman välittäjää. Välitysluokka ja yksityishenkilö ovat toisiinsa nähden hyvin eriarvoisessa asemassa juridisesti. Myös kaupankäynti eroaa toisistaan välitystilanteissa, joissa on mukana kiinteistönvälittäjä ja tilanteissa, joissa kauppa tehdään yksityishenkilöiden kesken.

Tässä opinnäytetyössä välitysluokalla tarkoitetaan kiinteistön- tai vuokravälitystoimintaa harjoittavaa yritystä, myyjällä ja toimeksiantajalla asuntoaan tai kiinteistöään myyvää yksityishenkilöä sekä ostajalla ja toimeksiantajan vastapuolella asunnon tai kiinteistön ostavaa yksityishenkilöä.

2 Opinnäytetyön tavoitteet ja rajaus

Tämän opinnäytetyön tavoitteena oli tutkia asunto- ja kiinteistökauppoja sekä kiinteistönvälitysprosessia juridisesta näkökulmasta sivuten myös vuokrahuoneistojen välitystoimintaa. Lisäksi tässä opinnäytetyössä pohditaan vastausta kysymykseen ”kannattaako kiinteistönvälittäjä käyttää?”.

Tässä työssä tutkitaan asuntokauppoja ja kiinteistönvälitystoimintaa nimenomaan Suomessa, eikä täten tässä opinnäytetyössä oteta kantaa kansainvälisiin asunto- tai kiinteistömarkkinoihin. Opinnäytetyössä käydään läpi myös mahdollisia ongelma- ja riitatilanteita sekä niihin liittyen virhevastuun jakautumista osapuolten välillä oikeustapausesimerkkien sekä kuluttajariitalautakunnan ratkaisujen avulla. Opinnäytetyössä tutkitaan myös vastuunjakoeroavaisuuk-

¹ Nevala 2016, V.

² Kasso 2014, 2.

sia tilanteissa, joissa toinen osapuoli on yksityishenkilö ja toinen kiinteistönvälittäjä, sekä tilanteissa, joissa molemmat osapuolet ovat yksityishenkilöitä.

Opinnäytetyö alkaa kiinteän ja irtaimen kaupan eroavaisuuksien vertailulla sekä kiinteistönvälitystoimintaan liittyvän lainsäädännön avaamisella sisältäen välitysliikkeen velvollisuudet sekä kiinteistönvälittäjän vaatimukset. Seuraavassa luvussa käsitellään välitysliikkeen velvollisuuksia välitystoiminnassa, josta siirrytään ostajan velvollisuuksien kautta kiinteistönvälitystoiminnan valvontaan sekä kiinteistönvälittäjän vastuuseen. Lopuksi tulee vielä yhteenveto sekä johtopäätökset siitä, kannattaako kiinteistönvälittäjää käyttää. Tässä työssä on käytetty lisäksi havainnollistavia esimerkkejä oikeuskäytännöstä osioiden aiheisiin liittyen.

3 Opinnäytetyön tutkimusmenetelmä

Tässä opinnäytetyössä kiinteistönvälitystoimintaa Suomessa tutkitaan oikeusdogmatiikan eli lainopin keinoin, keskittyen siis tutkimaan voimassa olevaa oikeutta. Tässä työssä on siis keskitytty kiinteistönvälitystoimintaan keskeisesti liittyvien lakien ja niiden pykälien tulkintaan. Lisäksi työssä on tarkasteltu lainvalmisteluasiakirjoja.

Oikeusdogmatiikan tutkimuskohteena ovat oikeusnormit ja sen tavoitteena onkin selvittää oikeusnormilauseiden sisältöä tulkintakannanotoissaan. Oikeusdogmatiikka systematisoi voimassa olevaa oikeutta.³ Oikeusdogmatiikassa keskeisin tutkimusongelma on voimassa olevan oikeuden sisällön selvittäminen käsiteltävässä oikeusongelmassa. Lainoppia eli oikeusdogmatiikkaa voidaan pitää tärkeänä oikeusjärjestyksen sisältöä koskevasta epätietoisuudesta johtuen. Täten oikeusdogmatiikassa tutkitaan oikeusjärjestykseen kuuluvia sääntöjä ja pyritään selvittämään niiden sisältöä. Tätä kutsutaan tulkitsemissä.⁴

Oikeusdogmatiikan tärkeimmät tehtävät ovatkin siis voimassa olevien säädösten tulkinta ja systematisointi.⁵ Oikeusteoreetikko Aulis Aarnio jaottelee oikeusdogmatiikan em. tehtävien mukaan teoreettiseen lainoppiin ja käytännölliseen lainoppiin. Teoreettinen lainoppi keskittyy oikeusnormien systematisointiin tuottaen oikeudellisia teorioita synnyttäen lopputuloksena eri alojen yleisiä oppeja. Käytännöllisessä lainopissa sen sijaan keskitytään tulkitsemaan oikeusnormeja ja esittämään niitä koskevia tulkintasuosituksia esimerkiksi oppi- ja käsikirjojen tai tieteellisten artikkeleiden muodossa. Teoreettinen ja käytännöllinen lainoppi ovat kuitenkin jatkuvassa vuorovaikutuksessa keskenään, ja molempia tarvitaan.⁶

³ Hirvonen 2011, 21-25.

⁴ Husa 2008, 20.

⁵ Aarnio 2011, 1.

⁶ Aarnio 2011, 104.

4 Kiinteän ja irtaimen kauppa

Tässä luvussa käsitellään eroavaisuuksia myytessä kiinteistöä tai asunto-osakkeita. Kiinteistöllä tarkoitetaan kiinteistönmuodostamislain (554/1995) mukaan kiinteistönä rekisteriin merkittyä yksikköä. Kiinteistörekisterilain (392/1985) 2 §:n mukaan kiinteistöllä tarkoitetaan itsestä maanomistusyksikköä, joita ovat tilat, tontit, yleiset alueet, valtion metsämaat, valtion omistamalle alueelle perustetut luonnonsuojelualueet, lunastuksen perusteella erotetut alueet, yleisiin tarpeisiin erotetut alueet, erilliset vesijätöt sekä yleiset vesialueet. Kiinteistön kauppaan sovelletaan maakaarta. Maakaaren (540/1995) 1 luvun 1 §:n mukaan omistusoikeus kiinteistöön saadaan kaupalla, vaihdolla, lahjana tai muulla maakaarella säädetyllä luovutuksella. Kiinteistön kauppa on siis myyjän ja ostajan välinen sopimus kiinteistön myynnistä.⁷

Kiinteistön kaupan kohteena voi olla itsenäinen kiinteistö, kiinteistön määräosa tai kiinteistön määräala. Itsenäisen kiinteistön kaupasta on kyse, kun puhutaan aiemmin luetelluista kiinteistörekisterilain 2 §:n mukaisista itsenäisistä maanomistusyksiköistä. Sen sijaan kiinteistön määräosan kaupasta on kyse, kun useammat henkilöt tai tahot ostavat yhdessä kiinteistön. Tällöin jokainen henkilö tai taho omistaa kiinteistöstä murto-osan eli määräosan. Määräalan kaupassa on taas kyse kantakiinteistöön kuuluvan kiinteistön alueen kaupasta. Määräala kuuluu siis kantakiinteistöön niin kauan, kunnes se lohkomalla erotetaan kantakiinteistöstä.⁸

Asunto-osakkeen kauppaan sen sijaan ei sovelleta maakaarta vaan asuntokauppalakia (843/1994). Asunto-osakkeella tarkoitetaan asuntokauppalain 1 luvun 3 §:n mukaan asunto-osakeyhtiön tai muun osakeyhtiön osaketta, joka oikeuttaa hallitsemaan asuinhuoneistoa yksin tai yhdessä muiden osakkeiden kanssa. Asunto-osakkeen kauppa on myyjän ja ostajan välinen sopimus asunto-osakkeiden myynnistä. Käytännössä asunto-osakkeen kaupan kohteena onkin yleensä esimerkiksi kerrostalo- tai rivitalohuoneisto.

Lainsäädännöllisesti kiinteistön ja asunto-osakkeen kauppa poikkeavat toisistaan merkittävästi. Merkittävin ero kiinteistön ja asunto-osakkeen kaupan välillä on kiinteistön kaupan määrämuotoisuus: maakaaren 2 luvun 1 §:n mukaan kiinteistön kauppa tulee tehdä kirjallisesti ja kauppakirja tulee allekirjoittaa sekä myyjän että ostajan toimesta. Em. pykälän mukaan kauppakirjasta tulee ilmetä ainakin kiinteistön luovutustarkoitus, luovutettava kiinteistö, myyjä, ostaja ja kauppahinta taikka muu vastike, tai muuten kiinteistön kauppa ei ole sitova. Lisäksi kiinteistökaupan vahvistaa julkinen kaupanvahvistaja. Kaupanvahvistajan tulee myös

⁷ Niemi 2002, 14.

⁸ Nevala 2019, 340.

antaa ostajalle ohjeet lainhuudon hakemiseksi. Edellä mainitut vaatimukset eivät koske asunto-osakkeen kauppaa.⁹

Kiinteistön ja asunto-osakkeen kauppaa kuitenkin taas yhdistää esimerkiksi se, että ostajan tulee sekä kiinteistön kaupassa että asunto-osakkeen kaupassa suorittaa kaupan kohteesta varainsiirtovero varainsiirtoverolain (931/1996) 1 §:n mukaisesti.¹⁰ Lisäksi sekä kiinteistön kauppaa että asunto-osakkeen kauppaa säädellään tarkasti ja yksityiskohtaisesti niitä säätelevissä laeissa. Sekä maakaari että asuntokauppalaki sisältävät tarkat selostukset sekä ostajan että myyjän oikeuksista ja velvollisuuksista sekä lisäksi mahdollisista kaupan kohteesta tai itse kaupassa sattuneista virheistä. Kiinteistönvälitystoimintaan liittyvästä keskeisestä lainsäädännöstä kerrotaan lisää seuraavassa luvussa.

5 Kiinteistönvälitystoiminta Suomen lainsäädännössä

Tässä luvussa avataan kiinteistönvälitystoimintaan keskeisesti liittyviä lakeja sekä kiinteistönvälittäjään ja välitysliikkeeseen kohdistuvia vaatimuksia ja velvollisuuksia. Kiinteistönvälitysliikkeistä ja vuokrahuoneiston välitysliikkeistä annetun lain (1075/2000, jäljempänä välitysliikelaki) 1 §:n mukaan kiinteistönvälitys tarkoittaa sellaista toimintaa, jossa välitysliike saattaa sopijapuolet kosketuksiin toistensa kanssa saadakseen tuloa tai taloudellista hyötyä, kuten esimerkiksi välityspalkkion. Tämä toistensa kanssa kosketuksiin saattaminen tarkoittaa välitysliikelain 1 §:n mukaan esimerkiksi tilannetta, jossa ollaan luovuttamassa kiinteistöä tai sen osaa, rakennusta tai tiettyyn kiinteistöön, rakennukseen tai huoneistoon hallintaoikeuden antavia osakkeita tai osuuksia. Lisäksi em. pykälän mukaan kosketuksiin saattamisella tarkoitetaan myös em. omaisuutta koskevan vuokrasopimuksen tai muun käyttöoikeuden luovutus-sopimuksen aikaansaamiseksi tarkoitettua toimintaa. Kiinteistönvälityksessä tulee siis aina olla jokin taloudellinen intressi.

Kiinteistönvälitystoimintaa sääntelevät laki kiinteistönvälitysliikkeistä ja vuokrahuoneiston välitysliikkeistä (1075/2000, jäljempänä välitysliikelaki) ja laki kiinteistöjen ja vuokrahuoneistojen välityksestä (1074/2000, jäljempänä välityslaki). Välitysliikelaki määrittelee välitystoiminnan harjoittamisen edellytykset ja sääntelee välitysliikkeiden valvontaa, kun taas välityslaki määrittelee välittäjän ja kuluttaja-asiakkaan väliset suhteet. Lisäksi aiheeseen liittyen asunto-osakkeiden kauppaa sääntelee asuntokauppalaki (843/1994) ja kiinteistöjen kauppaa maakaari (540/1995).

⁹ Kasso 2014, 199-205.

¹⁰ Ks. lisää varainsiirtovero, verohallinto 2021.

Kiinteistönvälitystoimintaan liittyy olennaisesti myös kuluttajansuojalaki (38/1978). Kuluttajansuojalain 1 luvun 1 §:n mukaan laki koskee kulutushyödykkeiden tarjontaa, myyntiä ja muuta markkinointia elinkeinonharjoittajilta kuluttajille. Kiinteistönvälitystoiminta on kuullut kuluttajansuojalain piiriin lain voimaantulosta lähtien. Kuluttajalle kohdistuvassa kiinteistönvälitystoiminnassa kiinteistönvälitysliike nähdään kuluttajansuojalain 1 luvun 1 §:n tarkoitettamana elinkeinonharjoittajana, ja välityspalvelu lain tarkoitettamana kulutushyödykkeenä.¹¹ Etenkin kuluttajansuojalain 2. luku markkinoinnista ja menettelyistä asiakassuhteissa, 3. luku sopimusehtojen sääntelystä, 4. luku sopimuksen sovittelusta ja tulkinnasta sekä 6. luku kotimyyntistä ja etämyyntistä ovat sovellettavissa kiinteistönvälitystoimintaan.

5.1 Kiinteistönvälittäjän vaatimukset ja välitystoiminnan edellytykset laissa

Välitysliikelain 3 §:n mukaan kiinteistönvälitystä saa harjoittaa ainoastaan välitysliikelain mukaisesti kiinteistönvälitysliikkeeksi rekisteröity yksityinen elinkeinonharjoittaja tai oikeushenkilö. Myöskin vuokrahuoneiston välitystä saa harjoittaa välitysliikelain 3 §:n mukaisesti vuokrahuoneiston välitysliikkeeksi tai kiinteistönvälitysliikkeeksi rekisteröity yksityinen elinkeinonharjoittaja tai oikeushenkilö.

Välitysliikelain 16 §:n mukaan nimikettä kiinteistönvälittäjä tai lyhennystä LKV saa käyttää ainoastaan kiinteistönvälittäjäkokeen suorittanut henkilö. Samaten nimikettä vuokrahuoneiston välittäjä tai lyhennettä LVV saa käyttää vain kiinteistönvälittäjäkokeen tai vuokrahuoneiston välittäjäkokeen suorittanut henkilö. Myös kiinteistönvälitysliike saa käyttää toiminimesään tai toiminnassaan lyhennystä LKV ja vuokrahuoneiston välitysliike lyhennystä LVV. Välittäjäkokeen suorittaneista henkilöistä pidetään välitysliikelain 16 a §:n mukaan rekisteriä, johon on merkitty kokeen suorittaneen nimi, henkilötunnus, kotikunta, osoite ja tieto siitä, onko henkilö suorittanut kiinteistönvälittäjäkokeen vai vuokrahuoneiston välittäjäkokeen sekä kokeen suorittamisen ajankohta. Rekisteri on pysyvä.

5.1.1 Vastaava hoitaja

Jokaisessa välitysliikkeessä tulee olla välitysliikelain 5 §:n mukaisesti vastaava hoitaja, jonka tulee huolehtia kiinteistönvälitystoiminnan lainmukaisuudesta sekä siitä, että välitysliike noudattaa hyvää välitystapaa. Vastaava hoitaja on myös velvollinen huolehtimaan siitä, että kaikilla välitysliikkeen työntekijöillä on tehtävän edellyttämä riittävä ammattitaito sekä vähintään puolella välitystehtäviä suorittavista henkilöistä on laissa tarkoitettu ammattipätevyys, eli käytännössä LKV- tai LVV-tutkinto. Välitysliikelain lainvalmisteluasiakirjojen (HE 61/2000 vp.) mukaan tilanteessa, jossa välitysliikkeeseen rekrytoidaan esimerkiksi myyntiesittelijä ilman tehtävän edellyttämää ammattipätevyyttä ja kokemuksesta tullutta ammattitaitoa,

¹¹ Nevala 2019, 563.

tulee vastaavan hoitajan huolehtia siitä, että henkilö perehdytetään työtehtäviinsä asianmukaisesti.¹² Välityslikelain 5 §:n mukaan vastaava hoitaja myös huolehtii siitä, että em. ammattipätevyysvaatimukset täyttyvät kolmen kuukauden kuluessa, mikäli välitystehtäviä suoritavien henkilöiden määrä alenee alle puoleen muutoin kuin väliaikaisesti.

Vastaavalla hoitajalla tulee välityslikelain 5 §:n mukaan olla kiinteistönvälittäjäkokeessa (LKV) osoitettu ammattipätevyys, kuten myös vuokrahuoneiston välitysluokituksen vastaavalla hoitajalla vuokrahuoneiston välittäjäkokeessa (LVV) tai kiinteistönvälittäjäkokeessa osoitettu pätevyys. Vastaavan hoitajan vaatimuksia ovat em. pykälän mukaan täysi-ikäisyys ja luotettavuus. Välityslikelain 5 §:n mukaan, mikäli vastaavaa hoitajaa ei ole viimeisten viiden vuoden aikana lainvoimaisella tuomiolla tuomittu vankeusrangaistukseen eikä viimeisten kolmen vuoden aikana sakkorangaistukseen rikoksesta, voidaan vastaava hoitaja katsoa luotettavaksi tehtävään, ellei hän ole muutoin osoittanut olevansa sopimaton toimimaan tehtävässä.

Välityslikelain 6 §:n mukaan vastaava hoitaja voi joutua vahingonkorvausvastuuseen, mikäli hän on tahallisesti tai törkeästi huolimattomuudesta laiminlyönyt velvollisuuksiaan tehtävänsä suorittamisessa. Välityslikelain lainvalmisteluasiakirjoista (HE 61/2000 vp.) ilmenee, että vastaavan hoitajan korvausvastuun syntyminen edellyttää erityisen moitittavaa menettelyä. Tällaisena erityisen moitittavana menettelynä voidaan pitää esimerkiksi sitä, että vastaava hoitaja laiminlyö velvollisuutensa täysin jättäen esimerkiksi osallistumatta välitysluokituksen toimintaan, tai salliessaan tietoisesti välitysluokituksen lainvastaisen menettelyn.¹³

Välityslikelain 6 §:n mukaan korvausta voivat vaatia välitysluokituksen toimeksiantaja, tämän vastapuoli tai muu henkilö. Välityslikelain lainvalmisteluasiakirjojen (HE 61/2000 vp.) mukaan vastaavan hoitajan korvausvastuu ei kuitenkaan poista välitysluokituksen korvausvelvollisuutta. Vahingosta kärsinyt voi siis vaatia korvausta joko välitysluokitukselta tai vastaavalta hoitajalta. Vastaava hoitaja joutuu käytännössä yleensä henkilökohtaiseen korvausvastuuseen ainoastaan tilanteissa, joissa välitysluokituksen toiminta on päättynyt tai se on konkurssissa taikka muuten maksukyvytön, sillä useimmiten korvausta vaadittaneen suoraan välitysluokitukselta.¹⁴ Tämä johtunee siitä, että todennäköisesti välitysluokituksella on suurempi maksukykyisyys, kuin yksittäisellä työntekijällä. Välityslikelain 6 §:n mukaan tilanteissa, joissa vahingonkorvausvastuu jakautuu kahden tai useamman henkilön välille tai mikäli tapauksessa käytetään sovittelua, noudatetaan vahingonkorvauslain (412/1974) toisen luvun säännöksiä vahingon aiheuttajan korvausvastuusta.

Välityslikelain lainvalmisteluasiakirjojen (HE 196/2012 vp.) mukaan vastaavan hoitajan tulee ylläpitää ja kehittää ammattitaitoaan esimerkiksi seuraamalla välitystoimintaan liittyvää lain-

¹² HE 61/2000 vp, 16.

¹³ HE 61/2000 vp, 17.

¹⁴ HE 61/2000 vp, 17.

säädäntöä ja lain soveltamiskäytäntöä, kirjallisuutta ja muita julkaisuja. Lisäksi vastaavan hoitajan tulee mahdollisuuksien mukaan osallistua alan koulutustilaisuuksiin. Vastaavan hoitajan täytyy siis tuntea alaansa liittyvä lainsäädäntö. Vastaavan hoitajan täytyy myös huolehtia, että muut liikkeen välitystehtäviä suorittavat henkilöt noudattavat lakia, ja tarvittaessa annettava ohjeita heille.¹⁵

5.1.2 Välitysliikerekisteriin merkitseminen

Välitysliikelain 7 §:n mukaan välitystoimintaa harjoittavan on tehtävä ilmoitus välitysliikerekisteriin merkitsemistä varten aluehallintovirastolle, joka pitää välitysliikkeistä rekisteriä. Aluehallintoviraston on rekisteröitävä ilmoituksen tekijä kiinteistönvälitysliikkeeksi tai vuok- rahuoneiston välitysliikkeeksi, mikäli seuraavat ehdot täyttyvät: ensinnäkin ilmoituksen teki- jällä tulee olla oikeus harjoittaa elinkeinoa Suomessa eikä ilmoituksen tekijä saa olla konkurs- sissa. Mikäli ilmoituksen tekijä on luonnollinen henkilö, tulee hänen olla täysi-ikäinen ja oi- keustoimikelpoinen. Ilmoituksen tekijän tulee olla luotettava ja hänellä tulee olla riittävä vastuuvakuutus. Lisäksi hänen on pitänyt ilmoittaa rekisteriin lain 5 §:n mukaiset edellytykset täyttävä vastaava hoitaja. Aluehallintovirasto voi kuitenkin evätä rekisteröinnin, mikäli voi- daan pitää ilmeisenä, että välitystoimintaa on tarkoitus harjoittaa toisen välikätenä.

Välitysliikelain 9 §:n mukaan välitysliikerekisteriin rekisteröidyistä välitysliikkeistä merkitään seuraavat tiedot: yksityisen elinkeinonharjoittajan tunnistetiedot (täydellinen nimi henkilö- tunnuksineen tai henkilötunnuksen puuttuessa syntymäaika) toiminimi, mahdollinen aputoi- minimi, yritys- ja yhteisötunnus tai muu vastaava tunnistetieto sekä jokaisen kiinteistönväli- tystoimintaa harjoittavan toimipaikan käyntiosoite sekä oikeushenkilön vastaavat tiedot. Li- säksi jokaisen henkilön, jonka luotettavuus on ilmoitusta tehdessä selvitetty, tunnistetiedot merkitään rekisteriin. Rekisteriin merkitään, onko välitysliike kiinteistönvälitysliike vai vuok- rahuoneiston välitysliike, ja kuka toimii välitysliikkeen vastaavana hoitajana tunnistetieto- neen. Rekisteriin merkitään myös tieto välitysliikkeen vastuuvakuutuksen antajasta ja vakuu- tusmäärä sekä rekisteröinnin ajankohta ja rekisteritunnus. Mikäli välitysliikkeelle on annettu varoituksia tai uhkasakoilla tehostettuja kehotuksia taikka kieltoja, tulee myös niistä kirjata tieto rekisteriin. Em. tiedot tulee kuitenkin poistaa rekisteristä kolmen vuoden kuluttua sen vuoden päättymisestä, kun varoitus, kehoitus tai kielto on annettu. Myös rekisteristä poistami- sen syy ja ajankohta merkitään rekisteriin.

Välitysliikelain 19 §:n mukaan välitysliike tulee aluehallintoviraston toimesta poistaa rekiste- ristä, mikäli se on lopettanut toimintansa tai harjoittaa välitystoimintaa toisen välikätenä, tai mikäli laissa säädetyt rekisteröinnin edellytykset eivät enää kyseisen välitysliikkeen osalta täyty. Lisäksi välitysliike tulee poistaa rekisteristä, jos sillä ei ole enää vastaavaa hoitajaa

¹⁵ HE 196/2012 vp, 12.

eikä aluehallintovirastoon ole määrääjässä ilmoitettu uutta vastaavaa hoitajaa tai mikäli välitysläikkeen tai sen vastaavan hoitajan toiminnassa on havaittu vakavia taikka toistuvia laiminlyöntejä ja liike on asetettu jo aiemmin väliaikaiseen toimintakieltoon. Konkursiin asetettu välitysläike pysyy välitysläikerekisterissä kuuden kuukauden ajan. Konkursiin asettamisesta on kuitenkin viipymättä ilmoitettava aluehallintovirastoon. Mahdollisista muutoksista rekisteriin merkityissä tiedoissa tulee ilmoittaa viipymättä aluehallintovirastolle. Myöskin vastaavan hoitajan vaihtumisesta tulee ilmoittaa aluehallintovirastolle kuuden kuukauden kuluessa edellisen vastaavan hoitajan työtehtävän päätymisestä.¹⁶

Välitysläikelain 7 §:n mukaan kenellä tahansa on oikeus saada rekisteriotteita tai muita rekisteriin merkittyjä tietoja.¹⁷

5.1.3 Toimeksiantosopimus

Välitysläikkeen tulee välityslain 5 §:n mukaisesti tehdä jokaisesta toimeksiannosta sopimus. Toimeksianto voi olla myyntitoimeksianto, eli myyjän ja välitysläikkeen välinen sopimus, tai ostotoimeksianto, eli ostajan ja välitysläikkeen välinen sopimus. Suomessa selvästi yleisin toimeksiantosopimus on kuitenkin myyntitoimeksiantosopimus.¹⁸ Välityslain 5 §:n mukaan sopimus tulee tehdä kirjallisesti tai sähköisesti siten, ettei sopimusehtoja ole mahdollista yksipuolisesti muuttaa. Lisäksi toimeksiantosopimus tulee säilyttää toimeksiantajan saatavilla. Välitysläikkeellä ei ole oikeutta vedota ehtoihin, joita ei ole tehty em. tavalla. Kohteen hinnasta ja muista välityskohdetta koskevista sopimusehdoista voidaan kuitenkin sopia muin ta-
voin välityssopimuksen ollessa voimassa.

Toimeksiantosopimuksen tulee välityslain 5 §:n mukaan sisältää toimeksiantajan nimi ja osoite, välitysläikkeen toiminimi, käyntiosoite ja yhteyshenkilö, toimeksiannon sisältö sekä sen suorittamisesta maksettava korvaus sekä toimeksiannon vastaanottopäivä ja sen voimassaoloaika. Sopimus saa olla voimassa enintään neljä kuukautta kerrallaan ja sen jatkamisesta voidaan sopia aikaisintaan kuukausi ennen sopimuksen päätymistä.

Välityslain 6 §:n mukaan toimeksiantaja voi irtisanoa sopimuksen, mikäli hän ei ole vielä hyväksynyt välityskohdetta koskevaa tarjousta, jos toimeksiannon mukaisen välitystehtävän suorittaminen on käynyt toimeksiantajalle suhteettoman epäedulliseksi tai epätarkoituksenmukaiseksi esimerkiksi hänen läheisensä sairauden taikka kuoleman tai jonkin muun hänestä itsestään riippumattoman syyn vuoksi. Irtisanomistapauksissa toimeksiantajan tulee kuitenkin korvata välitysläikkeelle välitystehtävän suorittamisesta aiheutuneet kohtuulliset kustannukset.

¹⁶ Nevala 2019, 557.

¹⁷ Ks. aluehallintovirasto: kiinteistönvälitysläikkeet, 2021.

¹⁸ Nevala 2019, 577.

Toimeksiantajalla on lisäksi välityslain 13 §:n mukaisesti oikeus purkaa toimeksiantosopimus, mikäli välitysliikkeen suorituksessa ilmenee virhe. Oikeus purkaa sopimus on kuitenkin voimassa ainoastaan ennen, kuin toimeksiantaja on hyväksynyt välityskohdetta koskevan tarjouksen. Purkamiseen ei oikeuta toimeksiantajan kannalta vähäinen virhe. Jos toimeksiantajalle on aiheutunut virheestä haittaa, on tällä oikeus vaatia välityspalkkion sekä muiden mahdollisesti sovittujen kustannusten alentamista. Olennaisesta haitasta välitysliike voi menettää oikeuden välityspalkkioon tai korvaukseen. Välitysliikkeen suoritus on käytännössä virheellinen, jos se ei vastaa jo edellä mainittuja välityslain vaatimuksia, tai jos siinä ei ole noudatettu erikseen sovittuja yksityiskohtia. Välitysliike on myös korvausvelvollinen mahdollisesta vahingosta, minkä välitysliikkeen suoritusvirhe on toimeksiantajalle aiheuttanut. Myös toimeksiantajan vastapuolella on oikeus saada korvausta välitysliikkeeltä sen aiheuttamasta vahingosta välityslain 14 §:n mukaan. Vahingonkorvausvastuuta ja sen jakautumista käsitellään luvussa 7.

5.1.4 Toimeksiantopäiväkirjan pitäminen

Välitysliikkeen tulee pitää vastaanottamistaan toimeksiannoista toimeksiantopäiväkirjaa välitysliikelain 10 §:n mukaisesti: toimeksiantopäiväkirjaan merkitään toimeksiantajan nimi ja osoite, toimeksiannon järjestysnumero, toimeksiannon voimassaoloaika sekä sen sisältö ja toimeksiannon vastaanottopäivä.

Välitysliikelain 10 §:n mukaan toimeksiantopäiväkirjaan tulee viivytyksettä merkitä sopimuksen osapuolet, kohde, kauppahinnan tai vuokran määrä sekä välityspalkkion määrä ja sopimustekopäivä (esimerkiksi kaupantekopäivä), kun toimeksiannon mukainen sopimus on saatu aikaan. Mikäli toimeksianto raukeaa tai peruuntuu tai jos sitä muutetaan, tulee siitäkin tehdä merkintä toimeksiantopäiväkirjaan. Toimeksiantopäiväkirjalla ei ole laissa säädetyjä muotovaatimuksia, eli se voidaan tehdä sähköisesti tai käsin. Käsin pidettävän päiväkirjan merkinnät tulee tavallisesti tehdä esimerkiksi kuulakärkikynällä, tai muulla tavoin siten, ettei tietoja voida muuttaa. Muutokset tulee kirjata esimerkiksi yliviivaamalla aikaisempi vanhentunut tieto ja merkitsemällä korjattu tieto vanhan tiedon viereen. Vanhentuneen tiedonkin tulee siis olla aina tarkistettavissa myöhemmin.¹⁹ Välitysliikelain 10 §:n mukaan toimeksiantopäiväkirja sekä kaikki toimeksiantoon liittyvät asiakirjat tulee säilyttää viisi vuotta toimeksiannon päättymisestä.

5.1.5 Käsiraha, vakiokorvaus ja varausmaksu

Jos toimeksiantosopimuksessa on sovittu käsirahasta, on välitysliikkeellä välityslain 15 §:n mukaisesti oikeus saada toimeksiantajan lukuun ostotarjouksen tehneeltä henkilöltä käsiraha.

¹⁹ Nevala 2019, 558.

Kun käsiraha on vastaanotettu, välitysliike ei saa enää ottaa muita tarjouksia tai käsirahoja vastaan. Käsiraha on siis rahamäärä, jonka ostaja luovuttaa myyjälle ennen varsinaisen sopimuksen syntymistä. Sopimuksen synnyttyä käsiraha vähennetään lopullisesta kauppahinnasta.²⁰ Esimerkiksi korkeimman oikeuden tapauksessa KKO:2000:102 käsiraha on määritelty eräänlaisena vakuutena kaupan syntymisestä, minkä lisäksi käsirahalla on nähty olevan vahingonkorvauksellinen luonne sellaisissa tilanteissa, joissa kauppa ostajasta johtuvasta syystä olisikin jäänyt syntymättä.²¹ Voidakseen ottaa vastaan uusia tarjouksia ja käsirahoja, välitysliikkeen tulee välityslain 15 §:n mukaisesti ensin joko palauttaa saamansa käsiraha tai tehdä selväksi, että käsiraha jää toimeksiantajan hyväksi.

Välitysliikkeen tulee välityslain 15 §:n mukaan laatia tarjouksesta asiakirja, johon kirjataan tarjouksen ehdot sekä myös mahdolliset ehdot liittyen käsirahan menettämiseen. Em. asiakirjaa ei kuitenkaan tarvitse tehdä, jos sen laatiminen aiheuttaisi olosuhteisiin nähden kohtuutonta hankaluutta. Kiinteistön kaupassa välitysliikkeen pitää lisäksi selvittää tarjouksen tehneelle osapuolelle maakaaren säädökset esisopimukseen liittyvistä muotovaatimuksista sekä kaupasta vetäytymisestä aiheutuvista korvauksista.

Mikäli tarjouksen tehnyt on maksanut käsirahan, mutta myyjä ei hyväksy tarjousta tai tarjoukseen otetut ehdot eivät toteudu, täytyy välitysliikkeen välityslain 16 §:n mukaan palauttaa käsiraha viipymättä tarjouksen tekijälle. Mikäli myyjä sen sijaan on hyväksynyt tarjouksen, mutta kauppa ei muusta myyjästä johtuvasta syystä synny, on välitysliike velvollinen palauttamaan käsirahan tarjouksen tehneelle siltä osin, kuin sitä ei ole vielä annettu myyjälle. Välityslain 16 §:n mukaan välitysliike on oikeutettu saamaan korvauksen, jonka suuruus on enintään puolet käsirahasta, kuitenkin enintään sovitun välityspalkkion määrä, mikäli kauppa jää syntymättä tarjouksen tekijästä johtuvasta syystä.

Asuntokauppalain 3 luvun 3 §:n mukaan käsirahan sijasta voidaan kuitenkin sopia myös vakiokorvauksesta. Vakiokorvaus on tarjoukseen mahdollisesti lisättävä ehto, jossa tarjouksen tehnyt sitoutuu maksamaan ennalta sovitun korvauksen, mikäli kauppa ei tehdä tarjouksen hyväksymisen jälkeen. Myös myyjä on velvollinen maksamaan vakiokorvauksen tarjouksen tehneelle, mikäli myyjä itse kieltäytyy kaupasta tarjouksen jo hyväksytyään. Asuntokauppalain mukaan vakiokorvauksen määrä saa olla enintään neljä prosenttia sovitusta kauppasummasta.²²

Välitysliikelaki sisältää myöskin säännöksen varausmaksusta ennakkomarkkinoinnissa. Välitysliikelain 17 b §:n mukaisesti, mikäli välitysliike on vastaanottanut varausmaksun, ei se saa ottaa keneltäkään muulta varausmaksua asunnosta, ennen kuin edellinen varausmaksu on

²⁰ Keskitalo 2012, 43.

²¹ KKO:2000:102

²² Kasso 2014, 40-41.

palautettu varausmaksun suorittaneille. Varausmaksuakin voidaan siis pitää eräänlaisena vakuutena asunnosta.

5.1.6 Asiakasvarojen säilyttäminen

Välitysliikelain 11 §:n mukaan välitysliikkeen tulee pitää välitysliikkeen haltuun luovutetut asiakkaan varat erillään liikkeen omista varoista. Varat tulee esimerkiksi tallettaa pankkitilille tai säilyttää muuten luotettavalla tavalla. Välitysliikelain 20 §:n mukaan asiakasvarojen oikeanmukaisen säilyttämisen tahallisuudesta tai törkeään huolimattomasta laiminlyönnistä on tuomittava välitystoimintarikkomuksesta sakkoon, ellei teosta muualla laissa ole säädetty ankarampaa rangaistusta. Edellisessä kohdassa mainitut käsiraha, vakiokorvaus ja varausmaksut on myöskin pidettävä erillään välitysliikkeen omista varoista, aivan kuten kaikki muutkin asiakkaan varat. Välitysliikelain lainvalmisteluasiakirjojen (HE 61/2000 vp.) mukaan varojen erilläänpitovelvollisuus koskee myös niitä varoja, jotka asiakas on luovuttanut välitysliikkeelle varainsiirtoveron maksua varten.²³

Välitysliikelain lainvalmisteluasiakirjojen (HE 61/2000 vp.) mukaan asiakasvarojen asianmukainen säilyttäminen on tärkeää esimerkiksi sen vuoksi, että esimerkiksi mahdollisessa konkurssitilanteessa asiakkaan varat on suojattu välitysliikkeen velkojia vastaan, eikä asiakkaan varoja voi täten katsoa kuuluvan osaksi välitysliikkeen konkurssipesää.²⁴

5.2 Välitysliikkeen velvollisuudet välitystoiminnassa

Välityslain 7 §:n mukaan välitysliikkeen tulee suorittaa välitystehtävä hyvää välitystapaa noudattaen ja toimeksiantajan sekä vastapuolen edut huomioiden. Välitystehtävä tulee suorittaa ammattitaitoisesti ja huolellisesti. Välitystehtävää tulee alkaa suorittaa toimeksiantosopimuksen tekemisen jälkeen viivytyksettä, ellei toimeksiantajan etu huomioon ottaen ole kannattavaa alkaa suorittaa välitystehtävää myöhemmin. Välitysliikkeen suorituksen on vastattava tietoja, jotka sen markkinoinnissa on annettu. Välitysliikkeen velvollisuus on välityslain 12 §:n mukaan laatia välityskohdetta koskeva sopimus sekä pitää huolta sopimuksen toteutumisesta, ellei toisin ole sovittu.

5.2.1 Hyvä välitystapa

Kuten jo aiemmin mainittiin, välitysliikkeen tulee noudattaa hyvää välitystapaa välitystoiminnassaan. Tämä käy ilmi sekä välityslain 4 §:stä että välitysliikelain 7 §:stä, mutta lait eivät kuitenkaan määrittele tarkemmin mitä hyvällä välitystavalla tarkoitetaan. Hyvä välitystapa onkin luonteeltaan joustava normi, ja se perustuu kulloinkin voimassaoleviin tuomioistuinpä-

²³ HE 61/2000 vp, 20.

²⁴ HE 61/2000 vp, 20.

töksiin, kuluttajariitalautakunnan suosituksiin, viranomaisten ohjeisiin ja alalla vakiintuneisiin käytäntöihin.²⁵

Välitysliikelain lainvalmisteluasiakirjojen (HE 61/2000 vp.) perustelujen mukaan termiä hyvä välitystapa ei ole tarkoituksenmukaista määritelläkään kovin yksityiskohtaisesti, vaan se on luonteeltaan joustava normi, jota tulee noudattaa ottaen huomioon mahdolliset uudet ja muuttuneet menettelytavat sekä arvotukset.²⁶ Välitysliikelain lainvalmisteluasiakirjoissa (HE 61/2000 vp.) on kuitenkin todettu hyvään välitystapaan kuuluvan toiminnan luotettavuus ja sen avoimuus, tehtävien hoitaminen tunnollisesti sekä lojaalius sekä toimeksiantajaa että tämän vastapuolta kohtaan.²⁷ Lisäksi välitysliikelain lainvalmisteluasiakirjojen (HE 61/2000 vp.) mukaan hyvä välitystapa on laajempi käsite, kuin esimerkiksi kuluttajansuojalain (38/1978) sisältämä hyvä markkinointitapa taikka sopimattomasta menettelystä elinkeinotoiminnassa annetun lain (1061/1978) sisältämä hyvä liiketapa.²⁸

Välitysliikelain lainvalmisteluasiakirjojen (HE 61/2000 vp.) mukaan hyvän välitystavan vastaisista on esimerkiksi asiakkaiden hankinta arveluttavilla keinoilla, kuten lahjomalla tai yrittämällä painostaa ostotarjousta harkitsevaa henkilöä päätöksentekoon.²⁹

Esimerkiksi kuluttajariitalautakunnan ratkaisussa KRL 3230/81/06 oli kyse välitysliikkeen hyvän välitystavan sekä jäljempänä avattavan selonottovelvollisuuden laiminlyönnistä. Tapauksessa X osti välitysliike Y:ltä vapaa-ajan rakennuksen ja siihen kuuluvan tontin. Myyntiesitteen ja asemakuvan mukaan maasto oli mäntyrinnemaastoa, ja mökki sijaitsi 11 metrin päässä tontin rajasta. Runsaan lumitilanteen vuoksi ostaja X:llä ei ollut itse mahdollisuutta tutkia tarkemmin tontin rajoja tai maastoa, joten he luottivat välittäjän antamiin tietoihin. Myyntiesitteen ja asemakuvan esitettyään ostajat saivat rakennusluvan talousrakennukselle. Kun talousrakennus oli valmis, ilmoitti naapurikiinteistön omistaja, että rakennus on heidän tontillaan. Mäntyrinnemaastona markkinoitu tontti paljastuikin lopulta lisäksi suoalueeksi. Täten ostajat joutuivat purkamaan rakentamansa talousrakennuksen ja maisemoimaan maaston ennalleen. Välitysliike Y oli myynyt kohteen vanhentuneilla asiakirjoilla, ja kuluttajariitalautakunta näkikin välitysliikkeen laiminlyöneen selonottovelvollisuuttaan asiassa. Välitysliike Y oli myös laiminlyönyt hyvän välitystavan mukaista toimintaa, sillä hyvän välitystavan mukaisesti välitysliikkeen olisi pitänyt verrata asemakuvia kohteeseen sekä tarkastamaan rajat.

²⁵ Kiinteistönvälitysalan keskusliitto ry. Hyvän välitystavan ohje, s.5. Kiinteistönvälitysalan keskusliitto julkaisee kerran vuodessa päivitetyn Hyvän välitystavan ohjeen.

²⁶ HE 61/2000 vp, 15.

²⁷ HE 61/2000 vp, 15.

²⁸ HE 61/2000 vp, 15.

²⁹ HE 61/2000 vp, 16.

Kuluttajariitalautakunta suositti välitysliekettä maksamaan korvausta ostajille 3 500 euroa korkolain (633/1982) 4 §:n 1 momentin mukaisine viivästyskorkeineen.³⁰

5.2.2 Tiedonantovelvollisuus

Välitysliekkeellä on välityslain 8 §:n mukaisesti tiedonantovelvollisuus, joka tarkoittaa välitysliekkeen velvollisuutta antaa toimeksiantajalle (sekä välityslain 9 §:n mukaan myös toimeksiantajan vastapuolelle) kaikki tiedot, joiden se tietää tai sen pitäisi tietää vaikuttavan esimerkiksi kaupasta, vuokrasopimuksesta tai muusta käyttösooimuksesta päättämiseen. Mikäli välitysliekkeen tarkoituksena on sooimuksen päättäminen omaan lukuunsa tai välitysliekkeellä on jokin erityinen etu valvottavanaan, tulee myös niistä kertoa toimeksiantajalle. Välityslain 8 §:n mukaan edellä kerrotut tiedot tulee ilmoittaa jo ennen sooimuksen tekemistä, mikäli ne voivat vaikuttaa toimeksiantosooimukseen.

Ennen kauppa- tai maanvuokraussooimuksen päättämistä välitysliekkeen täytyy välityslain 10 §:n mukaisesti esittää kiinteistöstä lainhuutotodistus, kiinteistörekisterin ote, rasiustodistus sekä mahdolliset muut asiakirjat, jotka osoittavat mahdolliset kiinteistön käyttöä koskevat rajoitukset, kiinteistöön kohdistuvat rasitukset ja rasitteet sekä myyjän omistus- ja hallinta-oikeuden kiinteistöön. Em. pykälän mukaan välitysliekkeen tulee myös esittää asiakirja, joka osoittaa, että välitysliekkeellä on oikeus vastaanottaa maksusuorituksia, jotka on tarkoitettu toimeksiantajalle. Sen sijaan oikeutta käsirahan saamiseen ei kuitenkaan tarvitse erikseen osoittaa. Lisäksi vuokrasooimuksen ollessa kyseessä, tulee välitysliekkeen välityslain 10 §:n mukaan esittää jäljennös vuokrasooimuksesta, todistus vuokraoikeuden kirjaamisesta ja sitä koskeva rasiustodistus.

Jos kaupan kohteena on huoneisto, jonka omistus perustuu osakkeiden tai osuuksien omistamiseen tai yhteisön jäsenyyden hallintaan, tulee ennen kaupan päättämistä esittää välityslain 10 §:n mukaan seuraavat asiakirjat: selvitys osakkeiden tai osuuksien omistusoikeudesta tai yhteisön jäsenyydestä, selvitys osakkeiden tai osuuksien mahdollisesta panttauksesta sekä asiakirja, josta ilmenee, että välitysliekkeellä on oikeus vastaanottaa toimeksiantajalle tarkoitettuja suorituksia, käsirahaa lukuun ottamatta. Kiinteistönvälittäjän tiedonantovelvollisuus rajoittuu ajallisesti vasta kaupan päättämiseen, eikä täten esimerkiksi käsirahan vastaanottaminen vielä katkaise sitä.³¹

Jos kyseessä on huonevuokrasooimuksen päättäminen, tulee välityslain 10 §:n mukaan ennen sooimuksen päättämistä esittää selvitys vuokranantajan oikeudesta antaa asunto vuokralle ja sen perusteet sekä asiakirja, josta ilmenee oikeus vastaanottaa toimeksiantajalle kuuluvia

³⁰ KRL 3230/81/06

³¹ Keskitalo 2012, 313.

maksusuorituksia. Vuokravakuuden taikka varausmaksun saamisen oikeutta ei kuitenkaan tarvitse erikseen osoittaa.

Välityslain lainvalmisteluasiakirjojen (HE 58/2000 vp.) mukaan edellä mainitut asiakirjat ja muut selvitykset tulee esittää kohteen ostamista tai vuokraamista harkitsevalle henkilölle ennen sitovan tarjouksen laatimista välityskohteesta, mutta asiakirjoja ei tarvitse kuitenkaan esittää vielä välityskohdetta esiteltäessä. Asiakirjat ja muut selvitykset tulee kuitenkin antaa tiedoksi siten, että ostajalle tai vuokraajalle jää kohtuullisesti aikaa tutustua niihin. Hyvän välitystavan mukaisesti välitysliikkeen edustajan tulee myös selittää ostajalle tai vuokralaiselle asiakirjoista ilmenevien keskeisten tietojen merkitys tarvittaessa, esimerkiksi mitä kiinteistön kohdistuva rasitus tarkoittaa käytännössä.³²

Välittäjän tiedonantovelvollisuuteen liittyen valtioneuvoston asetuksessa asuntojen markkinoinnissa annettavista tiedoista (130/2001, jäljempänä asuntotietoasetus) säädetään, mitä tietoja elinkeinonharjoittajan tulee markkinointivaiheessa antaa kuluttajille asumistarkoitukseen käytettävää kohdetta markkinoidessaan. Asuntotietoasetuksen 2 §:n mukaan kohteen markkinoinnissa tulee käydä ilmi asunnon tyyppi, sijaintikunta sekä kylä tai kaupunginosa, asumiskäyttöön myytävästä rakennuksesta tai huoneistosta asuintilojen pinta-ala sekä huoneluku, ja rakentamattomasta maa-alueesta sekä vapaa-ajan asunnosta maa-alueen pinta-ala ja markkinoinnista vastaavaan elinkeinonharjoittajan nimi ja yhteystiedot. Lisäksi uudiskohteiden osalta tulee käydä ilmi myös asunnon arvioitu valmistumisaika.

Esimerkiksi korkeimman oikeuden tapauksessa KKO:2020:26 oli kyse kiinteistönvälittäjän tiedonantovelvollisuudesta. Tapauksessa nuoret ensiasunnon ostajat olivat ostaneet juuri putkiremontoidusta rakennuksesta asunnon. He eivät olleet ymmärtäneet, että kauppakirjassa ilmoitetun velattoman kauppahinnan lisäksi ostajien vastuulle tulee putkiremontista aiheutunut maksuosuus. Tapauksessa välittäjä oli kuitenkin ennen kaupantekoa tuonut ostajille ilmi riittävät tiedot yhtiön lainasta sekä arvion asuntoon kohdistuvasta maksuosuudesta, minkä vuoksi korkein oikeus katsoi, ettei välitysliike ole laiminlyönyt tiedonantovelvollisuuttaan sillä tavoin, että se olisi vahingonkorvausvastuussa ostajille. Ostajien vahingonkorvausvaatimus siis hylättiin.³³

Sen sijaan korkeimman oikeuden tapauksessa KKO:2009:81 välitysliike joutui vahingonkorvausvastuuseen tiedonantovelvollisuutensa laiminlyönnistä. Tapauksessa välittäjä oli kertonut ostajalle, ettei taloyhtiöön ole tulossa putkiremonttia. Todellisuudessa välittäjällä ei ollut tästä mitään tietoa, ja taloyhtiöön lopulta tulikin putkiremontti pian. Ostajan oma selonottovelvollisuus ei tullut tässä tapauksessa kyseeseen, sillä ostajan pitäisi kuitenkin voida luottaa

³² HE 58/2000 vp, 17.

³³ KKO:2020:26.

välittäjän sanaan. Täten välittäjä oli antanut ostajille virheellistä tietoa kaupan kohteesta ja välityslieke joutui maksamaan 10 000 euroa vahingonkorvausta ostajalle.³⁴

5.2.3 Selonottovelvollisuus

Lisäksi välitysliekkeellä on jo aiemmin mainittu välityslain 11 §:n mukainen selonottovelvollisuus, eli jos välitysliekkeellä on aihetta epäillä edellisessä osiossa mainittujen asiakirjojen tietoja tai niiden oikeellisuutta, tulee sen saada varmistus tietojen oikeellisuudesta sekä oikeista mahdollisista virheellisistä ja puutteellisista tiedoista. Mikäli tiedon oikeellisuuden varmistaminen aiheuttaa välitysliekkeelle kohtuutonta vaivaa, tulee välitysliekkeen ilmoittaa toimeksiantajan vastapuolelle, että tietoja ei ole pystytty tarkastamaan. Välityslain lainvalmisteluasiakirjojen (HE 58/2000 vp.) mukaan välitysliekkeellä on ensisijainen velvollisuus selvittää oikea tieto ja ilmoittaa saamista tiedoista toimeksiantajan vastapuolelle ennen kuin tämä päättää sopimuksen tekemisestä.³⁵

Esimerkitapauksessa KKO:1995:150 välittäjän katsottiin laiminlyöneen selonottovelvollisuuttaan asunnossa sattuneeseen vesivahinkoon liittyen. Tapauksessa myyjä oli kertonut välittäjälle huoneistossa sattuneesta vesivahingosta mutta ei ollut kuitenkaan kertonut, kuinka se oli korjattu. Tapauksessa välittäjä ei ollut myöskään asiasta myyjältä kysynyt, jolloin korkein oikeus linjasi, että välittäjän olisi tullut omatoimisesti ottaa selko vesivahingosta esimerkiksi asunto-osakeyhtiön hallitukselta tai isännöitsijältä.³⁶

Joutuakseen vastuuseen esimerkiksi asunnossa myöhemmin ilmenneestä kosteusvauriosta, tulee välittäjällä kuitenkin tavallisesti olla aihe epäillä tietojen oikeellisuutta. Välittäjä ei voi siis käytännössä joutua vastuuseen selonottovelvollisuutensa laiminlyönnistä, mikäli hänellä ei ole ollut minkäänlaista aihetta epäillä kosteusvauriota.³⁷

Selonottovelvollisuuteen liittyy myöskin kuluttajariitalautakunnan ratkaisu KRL 373/81/07, jossa oli kyse välitysliekkeen hyvän välitystavan vastaisesta toiminnasta ja sekä tiedonanto-että selonottovelvollisuuksien laiminlyönnistä. Tapauksessa välityslieke oli kertonut myyntiesitteessään, että kiinteistöön kuuluu ”hyvä hiekkaranta”. Kaupantekohetkellä vedenpinta oli normaalia ylempänä, minkä vuoksi ostajat eivät päässeet tarkastamaan rantaa. Kun seuraavana kesänä vedenpinta laski, paljastuikin, että suurin osa rannasta oli laakeaa kiveä, vesikasveja ja mutaa. Tapauksessa välityslieke on myöntänyt havainneensa rannassa kivikkoa, mutaa ja risua, mutta myös kivien välissä hiekkaa, jolloin se on markkinoinut rantaa ”hyvänä hiekkarantana”. Tapauksessa kuluttajariitalautakunta on todennut, että ranta ei vastaa kohteesta

³⁴ KKO:2009:81.

³⁵ HE 58/2000 vp, 10.

³⁶ KKO:1995:150.

³⁷ Kasso 2014, s. 54.

markkinoinnissa annettuja tietoja ja että välitysliike on toiminut markkinoinnin suhteen huolimattomasti. Täten kuluttajariitalautakunta suosittelee välitysliikettä maksamaan ostajille korvausta aiheutuneesta vahingosta 3 500 euroa.³⁸

6 Ostajan velvollisuudet

Kuten välitysliikkeellä, on kuitenkin myös ostajalla erinäisiä velvollisuuksia niin asunto-osakkeen kuin kiinteistön kaupassakin. Tässä luvussa kerrotaan lyhyesti ostajan velvollisuuksista asunto- sekä kiinteistökaupassa.

6.1 Ostajan velvollisuudet asuntokaupassa

Myös ostajalla on selonottovelvollisuus. Asuntokauppalain 4 luvun 16 §:n sekä 6 luvun 12 §:n mukaan ostaja ei voi vedota sellaiseen seikkaan, jonka hänen voidaan olettaa tienneen ennen kaupantekoa. Ostaja ei voi siis vedota myyjän antaneen hänelle virheellisiä tai puutteellisia tietoja, jos hän on alun perin ollut itse tietoinen asioiden oikeasta tilasta. Ostajan ei myöskään ilman erityistä syytä tarvitse tarkistaa myyjän asunnosta antamien tietojen oikeellisuutta. Ostajalle voi kuitenkin tulla erityinen selonottovelvollisuus, mikäli myyjä erikseen kehottaa ostajaa tarkistamaan esimerkiksi annetut tiedot. Tästä huolimatta myyjä ei voi kuitenkaan välttyä omalta tiedonantovelvollisuudeltaan kehottamalla ostajaa tekemään erityisen tarkastuksen.³⁹

Tavallisesti käytetyn asunnon sekä uuden, valmiina myytävän asunnon kohdalla ostaja tekee kaupan kohteena olevaan kohteeseen ennakkotarkastuksen. On tavallista, että ostaja tutustuu kaupan kohteeseen jopa useita kertoja ennen varsinaista kaupan tekoa. Rakentamisvaiheessa olevan kohteen osalta ennakkotarkastusta ei edellytetä. Mikäli ostaja kuitenkin käy tutustumassa tällaiseen keskeneräiseen kohteeseen, ei hän voi enää vedota sellaisiin seikkoihin, jotka hänen olisi tällöin tullut huomata.⁴⁰

6.2 Ostajan velvollisuudet kiinteistökaupassa

Maakaaren 2 luvun 22 §:n mukaan ostajalla ei ole oikeutta vedota sellaiseen virheeseen tai seikkaan, jonka hän on havainnut tai hänen olisi pitänyt havaita kiinteistön tavanomaisessa tarkastuksessa. Tarkastusta ei kuitenkaan tarvitse maakaaren 2 luvun 22 §:n mukaan ulottaa sellaisiin seikkoihin, joiden selvittäminen edellyttää teknisiä tai muita tavanomaisesta poikkeavia toimenpiteitä.

³⁸ KRL 373/81/7.

³⁹ Nevala 2019, 148.

⁴⁰ Nevala 2019, 148.

Ostajan myös kannattaa vaatia nähdäkseen tiettyjä asiakirjoja, sekä selvittää kiinteistön kaa-voitustilanne, vaikka ostajaa ei tähän laissa velvoitetakaan. Ostajan kuitenkin kannattaa vaatia nähdäkseen mm. lainhuutotodistus, josta selviää kiinteistön omistussuhteet sekä rasiustodistus, josta selviää kiinteistöön mahdollisesti kohdistuvat rasitteet, kuten esimerkiksi vahvistetut velkakiinnitykset tai vuokraoikeuden kirjaukset. Ostajan olisi hyvä käydä läpi myös kiinteistörekisteriote, josta käy ilmi esimerkiksi kiinteistöä koskevat pinta-alatiedot sekä nk. maarasitteet.⁴¹

7 Kiinteistönvälitystoiminnan valvonta Suomessa

Tässä luvussa käsitellään lyhyesti kiinteistönvälitystoiminnan ja välitysliikkeiden valvontaa Suomessa. Välitysliikelain 17 §:n mukaan aluehallintovirasto valvoo välitysliikelain noudattamista. Välitysliikelain noudattamista valvoo se aluehallintovirasto, jonka rekisteriin välitysliike on merkitty. Välitysliikkeen on aluehallintoviraston pyytäessä toimitettava aluehallintovirastolle esimerkiksi toimeksiantopäiväkirja ja muut siihen liittyvät asiakirjat, kuten esimerkiksi tarjousasiakirjat ja esitteet. Lisäksi välitysliikkeen tulee pyydettyä toimittaa aluehallintovirastolle muut asiakirjat ja tiedot, joita se tarvitsee valvontaa varten. Näitä ovat esimerkiksi välitysliikkeen tilinpäätösasiakirjat.⁴²

Aluehallintovirastolla on välitysliikelain 18 §:n mukaan laajat valtuudet puuttua luvattomaan tai määräyksistä poikkeavaan välitystoimintaan. Nämä laajat valtuudet pitävät sisällään pakkokeinot, joita ovat kieltäminen, kehoitus, varoitus sekä määräaikaikainen toimintakieltäminen. Käytännössä aluehallintovirastolla on siis velvollisuus kieltää välitystoiminta, mikäli sitä harjoitetaan lain vastaisesti tai ilman rekisteröintiä. Aluehallintovirasto voi myös kehottaa välitysliikettä täyttämään velvollisuutensa määräajassa, mikäli välitysliike on velvollisuuksiaan laiminlyönyt. Aluehallintovirasto voi antaa välitysliikkeelle kirjallisen varoituksen, mikäli välitysliikkeen vastaava hoitaja on laiminlyönyt velvollisuuksiaan. Vakavista ja kehoituksista tai varoituksista huolimatta toistuvista laiminlyönneistä aluehallintovirasto voi myös asettaa välitysliikkeen toimintakieltoon määräajaksi osin taikka kokonaan.⁴³

8 Vastuunjako välitystoiminnassa kaupan virhetilanteissa

Tässä luvussa käsitellään vastuunjako välitystoiminnassa esimerkiksi kaupan virhetilanteen sattuessa. Ensimmäisessä alaluvussa kerrotaan ensin yleisellä tasolla vahingonkorvausoikeu-

⁴¹ Karttunen – Laasanen – Sippel – Uitto – Valtonen 2017, 235.

⁴² Nevala 2019, 560.

⁴³ Nevala 2019, 560-561.

dellisesta vastuusta, minkä jälkeen toisessa alaluvussa keskitytään kiinteistönvälittäjän vastuuseen kaupan virhetilanteissa. Kolmannessa alaluvussa käsitellään maakaaren sisältämiä kiinteistön kaupan virhetilanteita, ja viimeisessä alaluvussa pohditaan virheitä ja vastuun jakautumista tilanteissa, joissa kiinteistönvälittäjä ei ole mukana prosessissa, vaan kauppa tehdään kahden yksityishenkilön kesken.

Asuntokaupassa yleisiä virheitä ovat esimerkiksi kosteusvaurio, rakennusvirhe tai taloyhtiön remontti, jota ostaja ei ollut tiennyt tai ottanut huomioon. Virheet aiheuttavat usein riitoja osapuolten välille. Virhe- ja riitatilanteissa kuluttajariitalautakunnasta voi olla apua sekä ostajalle että myyjälle.⁴⁴

8.1 Vahingonkorvausoikeudellinen vastuu

Vahingonkorvausoikeudessa puhutaan sopimusperusteisista velvoitteista sekä sopimuksenulkoisesta vahingonkorvausvastuusta. Sopimusperusteinen vahingonkorvausvelvollisuus perustuu osapuolten välillä vallitsevaan sopimukseen, kun taas sopimuksenulkoisen vahingonkorvausvastuu perustuu vahingonkorvauslakiin (412/1974). Sopimuksenulkoisesta korvausvastuusta on kyse siis silloin, kun toinen osapuoli on aiheuttanut toiselle vahinkoa tuottamuksellisesti taikka ankaran vastuun alaan kuuluvilla teoilla, mutta osapuolten välillä ei ole sopimusta.⁴⁵ Sopimuksenulkoisesta vastuusta säännellään vahingonkorvauslaissa. Vahingonkorvauslaki on luonnoltaan yleislaki, mutta lisäksi sopimuksenulkoisesta vahingonkorvausvastuusta on erityislakeja, kuten esimerkiksi tuotevastuulaki, potilasvahinkolaki, ympäristövahinkolaki, ydinvastuulaki ja raideliikennevastuulaki.⁴⁶

Vahingonkorvauslain 1 luvun 1 §:n mukaan laki ei koske sopimukseen perustuvaa tai muussa (edellisessä kappaleessa mainitussa) laissa säädettyä korvausvastuuta. Kiinteistönvälitystoiminnassa vahingonkorvauslaki siis tulee harvemmin kysymykseen, sillä toimeksiannot ja kaupat perustuvat aina johonkin sopimukseen. Tämän vuoksi tässä työssä ei ole relevanttia keskittyä vahingonkorvauslakiin enempää. Kiinteistön kaupassa virhearvioinnin lähtökohtana on siis aina kauppasopimus. Keskeiseksi kysymykseksi virhearvioinnissa nousee myyjän tiedonantovelvollisuuden täyttäminen.⁴⁷

8.2 Kiinteistönvälittäjän vastuu

Myös myyjä voi joutua vastuuseen kiinteistönvälittäjän antamista tiedoista: kiinteistön kaupan osalta maakaaren 2 luvun 20 §:n mukaan myyjä vastaa myös hänen puolestaan toimineen kiinteistönvälittäjän tai muun edustajan antamista tiedoista sekä tiedonantovelvollisuuden lai-

⁴⁴ Kuluttajariitalautakunta, asuntokauppa, 2021.

⁴⁵ Hemmo 2018, 9, 61.

⁴⁶ Hemmo 2018, 81.

⁴⁷ Karttunen – Laasanen – Sippel – Uitto – Valtonen 2017, 235.

minlyönnistä. Asunto-osakkeen kaupan osalta asuntokauppalain 6 luvun 27 §:n mukaan myyjä on yhtä lailla vastuussa kiinteistönvälittäjän antamista virheellisistä tai puutteellisista tiedoista.

Myyjän vastuun sijaan välitysliike on vahingonkorvausvelvollinen, mikäli välitysliikkeen suorituksessa on virhe: välityslain 13 §:n mukaan suorituksessa on virhe, mikäli se ei vastaa laissa säädettyä tai muutoin sovittua. Välityslain 13 §:n mukaan toimeksiantajalla on oikeus purkaa toimeksiantosopimus, mikäli välitysliikkeen suorituksessa on tällainen virhe. Tämä oikeus kuitenkin raukeaa siinä vaiheessa, kun toimeksiantaja on hyväksynyt välityskohteesta tehdyn tarjouksen, tai jos virhe on toimeksiantajan kannalta vähäinen. Toimeksiantajalla on välityslain 13 §:n mukaan oikeus vaatia välityspalkkion ja mahdollisten kustannusten korvauksen alentamista virheen johdosta, mikäli virheestä on aiheutunut toimeksiantajalle haittaa.

Esimerkiksi korkeimman oikeuden tapauksessa KKO:1999:27 välitysliike oli välittänyt asunto-osakkeita koskevan kaupan ja laiminlyönyt velvollisuuttaan selvittää kaupan kohteeseen kohdistuvat rasitteet ja tiedottaa näistä ostajaa. Myöhemmin kiinteistö oli siihen kiinnitettyjen velkakirjojen nojalla ulosmitattu edellisen omistajan veloista. Tapauksessa kysymyksenä oli, että onko vahingosta vastuussa välitysliikkeen ohella myöskin toimeksiannon suorittanut kiinteistönvälittäjä. Tapauksessa todettiin, että vastuussa on välitysliike, mutta ei toimeksiannon suorittanut välittäjä henkilökohtaisesti.⁴⁸

Korvausvastuun edellytyksenä on kuitenkin syy-yhteys virheellisen menettelyn ja aiheutuneen vahingon välillä. Välittäjä on korvausvelvollinen, mikäli ei pysty itse osoittamaan, että on menetellyt häneltä vaadittavien ammattitaito- ja huolellisuusvelvoitteiden mukaisesti. Edellä käsitellyssä tapauksessa korkein oikeus ei ole pitänyt kohtuullisena, että yhtiön toimihenkilöt vastaavissa tilanteissa olisivat vahingonkorvausvastuussa henkilökohtaisesti.⁴⁹

Välityslain 13 §:n mukaan toimeksiantajalla on myös oikeus saada vahingonkorvausta välitysliikkeeltä vahingosta, jonka välitysliikkeen suorituksessa oleva virhe on toimeksiantajalle aiheuttanut. Myöskin toimeksiantajan vastapuolella (eli yleensä ostajalla) on oikeus saada vahingonkorvausta em. tilanteessa välityslain 14 §:n mukaisesti.

8.3 Virheet kiinteistössä

Maakaari tunnustaa kolme eri virhettä kiinteistön kaupassa sen 17-19 §:n mukaan: laatuvirhe, vallintavirhe ja oikeudellinen virhe. Laatuvirheestä on maakaaren 17 §:n mukaan kyse, jos kiinteistö ei ole ominaisuuksiltaan sellainen, mitä on sovittu, tai jos myyjä on antanut ostajalle virheellistä tietoa esimerkiksi kiinteistön pinta-alasta tai jostain kiinteistön laatua koske-

⁴⁸ KKO:1999:27.

⁴⁹ Halila 2008, 174-175.

vasta ominaisuudesta. Lisäksi em. pykälän mukaan laatuvirhe tulee kysymykseen, jos myyjä on laiminlyönyt tiedonantovelvollisuuttaan tai ennen kaupan tekemistä jättänyt oikaisematta havaitsemansa ostajan virheellisen käsityksen jostain seikoista. Maakaaren 17 §:n mukaan kiinteistön kaupassa voi olla laatuvirhe myös, jos kiinteistössä on havaittu salainen virhe kaupanteon jälkeen, joka ei ole ollut kummankaan osapuolen tiedossa kaupantekohetkellä.

Maakaaren 18 §:n mukaan kiinteistössä on sen sijaan vallintavirhe, jos myyjä ennen kaupan tekemistä antaa ostajalle virheellisiä taikka harhaanjohtavia tietoja tai laiminlyö velvollisuutensa kertoa esimerkiksi voimassa olevasta kaavasta, rakennuskiellosta tai muusta kiinteistön käyttöä tai vallintaa rajoittavasta viranomaispäätöksestä taikka naapurikiinteistön käyttöä koskevasta viranomaispäätöksestä tai -luvasta. Vallintavirheestä on maakaaren 18 §:n mukaan kyse myöskin, jos myyjä jättää ennen kaupan tekemistä oikaisematta havaitsemansa ostajan virheellisen käsityksen jostain kauppaan liittyvästä seikasta. Lisäksi em. pykälän mukaisesti on kyse vallintavirheestä, jos kiinteistöllä olevaan rakennukseen tai sillä harjoitettuun toimintaan ei ole tarvittavaa lupaa. Lisäksi vallintavirheestä on kyse, mikäli kaupan kohteena on määräala tai määräosa, jota ei kiinteistönmuodostamislain rajoitusten vuoksi voida muodostaa itsenäiseksi kiinteistöksi.

Lisäksi maakaaren 19 §:n mukaan kiinteistössä on oikeudellinen virhe, mikäli kiinteistön on myynyt joku muu kuin sen oikea omistaja, tai jos myyjä on antanut ostajalle virheellistä tai harhaanjohtavaa tietoa tai laiminlyönyt tiedonantamisen esimerkiksi lainhuudon saajasta, kiinteistöön kohdistuvasta panttioikeudesta, laitteen tai muun tavanomaisesti kiinteistöön kuuluvan esineen omistuksesta ennen kaupan tekemistä ja annetun tiedon voidaan olettaa vaikuttaneen kauppaan. Lisäksi maakaaren 19 §:n mukaisesti kiinteistössä on oikeudellinen virhe, mikäli myyjän saantokirjat ovat virheellisiä tai puutteellisia taikka muuten epäselviä, eikä ostaja voi sen vuoksi saada lainhuutoa kiinteistöön.

Maakaaren 17-19 §:n mukaan niin laatuvirheen, vallintavirheen kuin oikeudellisenkin virheen ollessa kyseessä ostajalla on oikeus hinnanalennukseen virheen perusteella, tai virheen ollessa olennainen, mahdollisesti oikeus myös purkaa kauppa.

8.4 Yksityishenkilöiden välinen asunto- tai kiinteistökauppa

Kuten jo aiemmin mainittu, asunto-osakkeen tai kiinteistön kauppa voivat käydä myös yksityishenkilöt ilman välittäjää. Yksityishenkilöt eroavat elinkeinonharjoittajasta (esimerkiksi välitysliikkeestä) usein taloudellisen asemansa sekä riskinkantokykynsä osalta, toisaalta usein myöskin tietotaitonsa ja ammattikokemuksensa osalta. Yksityishenkilöt eivät välttämättä tunne asunto- tai kiinteistökauppaa koskevaa lainsäädäntöä kunnolla, kun taas välitysliikkeellä on alan asiantuntemusta ja kokemusta laajalti. Mikäli asunnon tai kiinteistön kaupassa

sattuu virhe, voivat virheestä aiheutuvat kustannukset olla valtavia suhteessa yksityishenkilöiden taloudelliseen kantokykyyn verrattuna välityslikkeisiin.⁵⁰

Välityslain 8 § ja 11 §:n mukaisesti kiinteistönvälittäjällä on tiedonanto- ja selonottovelvollisuus ja myöskin tietyissä aiemmin luetelluissa tilanteissa vahingonkorvausvelvollisuus. Kiinteistönvälittäjällä on kuitenkin hänen turvanaan vastuuvakuutus, kun taas yksityishenkilöllä ei. Myyjä on joka tapauksessa vastuussa antamistaan tiedoista ja siitä, jos hän jättää jotain kaupan kannalta oleellista mainitsematta, myi hän sitten itse tai kiinteistönvälittäjän avulla.⁵¹ Jos myyjä on yksityishenkilö, voi kuitenkin häneltäkin vaatia virheen perusteella vahingonkorvausta tai hinnanalennusta. Hinnanalennusta voi kuitenkin saada usein enintään korjauskustannusten verran, ja kaupan peruminen harvoin onnistuu.⁵²

Asuntokaupan tekeminen ilman välittäjää saattaa säästää myyjäosapuolelta sievoisia summia, etenkin jos vältytään riidoilta ja kaupan virhetilanteilta. Riitaa voi kuitenkin aiheuttaa esimerkiksi vajavaisesti tehty kuntotarkastus ja mahdollisesti jopa tekemättä jätetyt lisätutkimukset talon riskirakenteisiin liittyen. Kuntotarkastukseen siis kannattaa panostaa, kuten myös kauppakirjaan. Kauppakirjan laatimiseen kehoitetaan käyttämään ammattitaitoisen lakimiehen apua.⁵³

9 Yhteenveto ja johtopäätökset

Kiinteistö- ja asuntokauppoihin liittyy runsaasti sääntelyä ja eroavaisuuksia toisiinsa nähden. Kokonaisuutena tämä opinnäytetyö on vain pintaraapaisu kiinteistönvälittäjän työn ja välityslikkeen toiminnan juridiseen puoleen ja vastuunjakoon kaupan virhetilanteissa. Kiinteistönvälittäjän tulee tietää ja ymmärtää runsaasti lainsäädännöllisiä asioita, jotta hän voi toimia tehtävässään hyvän välitystavan mukaisesti.

Kiinteistö- ja asunto-osakkeen kaupat ovat tyypillisesti yksityishenkilöiden välisiä kauppvoja, joissa toinen osapuoli (myyjä) myy asuntoaan, ja toinen osapuoli (ostaja) haluaa ostaa asunnon. Yksityishenkilöt kuitenkin harvemmin tekevät kauppaa keskenään, vaan yli 80 % asuntokaupoista tehdään kiinteistönvälittäjän avulla.⁵⁴ Miksi sitten näin suuri osa kuluttajista luottaa välittäjään vuosikymmenestä toiseen?

⁵⁰ Hoffren 2013, 7-9.

⁵¹ SKVL: asunnon myynti itse – kannattaako se?

⁵² Kuluttajariitalautakunta: asuntokauppa, 2021.

⁵³ Kiinteistölakimies 2021, asunnon myynti tai osto ja asuntokaupan tekeminen ilman välittäjää.

⁵⁴ Kasso 2014, s. s.1.

Kiinteistön tai asunnon osto on usein yksi elämän suurimpia päätöksiä ja myöskin suurimpia rahallisia investointeja. Maallikolla ei usein ole tarvittavaa tietotaitoa, jota välittäjältä löytyy esimerkiksi alueen hintatasosta, tämänhetkisistä markkinoista ja markkinoiden kehityksestä sekä vaikkapa asunnon kunnon vaikutuksesta tämän arvoon. Kiinteistönvälittäjä on usein oman alansa kokenut asiantuntija ja tuntee myös laajalti alan lainsäädännön. Täten kiinteistönvälittäjän käyttäminen tuo myös tietynlaista turvaa, ja kiinteistönvälittäjää käyttämällä sekä myyjä että ostaja saavat kuluttajansuojan. Kiinteistönvälittäjän selonttovelvollisuus ja tiedonantovelvollisuus tuovat myös ostajalle turvaa, mitä ei yksityishenkilön kanssa kauppa tehdessä ole mahdollista saada. Lisäksi mahdollisten riitatilanteiden ratkaisu on helpompaa ja edullisempaa esimerkiksi kuluttajariitalautakunnassa.

Monet ottavat myöskin asuntolainaa pankista ostaessaan kiinteistön tai asunnon. Isoista rahamääristä ja lainoista puhuttaessa on varmasti helpompaa luottaa kiinteistönvälittäjään, kuin omaan mahdollisesti vähäiseen osaamiseen esimerkiksi rakennusteknisistä asioista tai markkinoinnista. Kiinteistön tai asunnon osto voidaan lisäksi nähdä myös eräänlaisena riskinä, sillä usein kauppahinta on kuitenkin suuri verraten esimerkiksi ostajan varallisuuteen tai tuloihin. Tällöin kiinteistönvälittäjän läsnäolo ja häneltä saatu tuki ja apu tuovat varmasti myös luottamusta ja uskoa onnistuneisiin asunto- tai kiinteistökauppoihin.

Johtopäätöksenä voidaan todeta, että välittäjän käyttäminen kiinteistön ja asunnon kaupassa on ehdottomasti kannattavaa. Kiinteistönvälittäjän käyttäminen herättää varmasti luottamusta myöskin potentiaalisissa ostajaehdokkaissa, sillä kiinteistönvälittäjä on kuitenkin täysin puolueeton osapuoli kaupanteossa.

Lähteet

Kirjallisuus ja artikkelit

Aarnio, A. 2011. Luentoja lainopillisen tutkimuksen teoriasta. Helsinki: Unigrafia Oy.

Halila, H. Välttäjän vastuu suoritusvirheestä. Teoksessa Halila, H. & Hemmo, M. 2008. Sopimustyytit. 2., uudistettu painos. Hämeenlinna: Kariston Kirjapaino Oy.

Hemmo, M. 2018. Velvoiteoikeuden perusteet. Helsinki: Unigrafia Oy.

Hirvonen, A. 2011. Mitkä metodit? - Opas oikeustieteen metodologiaan. Helsinki: Yleisen oikeustieteen julkaisuja.

Hoffren, M. 2013. Virhevastuu asunnon ja asuinkiinteistön kaupassa. Alma Talent. E-kirja.

Husa, J. Oikeustieteiden tutkimusmenetelmät. Teoksessa Husa, J. & Mutanen, A. & Pohjolainen, T. 2008. Kirjoitetaan juridiikkaa. 2. uudistettu painos. Tampere: Esa Print Oy.

Kasso, M. 2014. Kiinteistön kauppa ja omistaminen. Alma Talent. E-kirja.

Kasso, M. 2014. Kiinteistönvälitys ja arviointi. Alma Talent. E-kirja.

Karttunen, T. & Laasanen, H. & Sippel, L. & Uitto, T. & Valtonen, M. 2017. Juridiikan perusteet. 5.-6. painos. Helsinki: Sanoma Pro Oy.

Keskitalo, P. 2012. Käytetyn asunnon kauppa. Jyväskylä: Bookwell Oy.

Nevala, T. 2016. Asuntokauppalaki. 3., uudistettu painos. Liettua: BALTO print.

Nevala, T. Hyvä välitystapa. Teoksessa Nevala, T. & Tolvanen, Y. & Sirén, M. & Haulos, S. Kiinteistönvälittäjän käsikirja 2019. 10. painos. Suomen kiinteistönvälittäjät ry: Kirjapaino Bookcover 2019.

Nevala, T. Kiinteistönkaupan kohde – mitä myydään? Teoksessa Nevala, T. & Tolvanen, Y. & Sirén, M. & Haulos, S. Kiinteistönvälittäjän käsikirja 2019. 10. painos. Suomen kiinteistönvälittäjät ry: Kirjapaino Bookcover 2019.

Nevala, T. Kuluttajansuojalaki. Teoksessa Nevala, T. & Tolvanen, Y. & Sirén, M. & Haulos, S. Kiinteistönvälittäjän käsikirja 2019. 10. painos. Suomen kiinteistönvälittäjät ry: Kirjapaino Bookcover 2019.

Nevala, T. Ostajan selonottovelvollisuus. Teoksessa Nevala, T. & Tolvanen, Y. & Sirén, M. & Haulos, S. Kiinteistönvälittäjän käsikirja 2019. 10. painos. Suomen kiinteistönvälittäjät ry: Kirjapaino Bookcover 2019.

Nevala, T. Toimeksiantosopimus. Teoksessa Nevala, T. & Tolvanen, Y. & Sirén, M. & Haulos, S. Kiinteistönvälittäjän käsikirja 2019. 10. painos. Suomen kiinteistönvälittäjät ry: Kirjapaino Bookcover 2019.

Nevala, T. Valvonta. Teoksessa Nevala, T. & Tolvanen, Y. & Sirén, M. & Haulos, S. Kiinteistönvälittäjän käsikirja 2019. 10. painos. Suomen kiinteistönvälittäjät ry: Kirjapaino Bookcover 2019.

Nevala, T. Välitystoiminnan harjoittamista koskevat välitysliikelain määräykset. Nevala, T. & Tolvanen, Y. & Sirén, M. & Haulos, S. Kiinteistönvälittäjän käsikirja 2019. 10. painos. Suomen kiinteistönvälittäjät ry: Kirjapaino Bookcover 2019.

Niemi, M. 2016. Maakaaren järjestelmä. Alma Talent. E-kirja.

Virallislähteet

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

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

HE 196/2012 vp. Hallituksen esitys eduskunnalle laiksi kiinteistönvälitysliikkeistä ja vuokrahuoneiston välitysliikkeistä annetun lain muuttamisesta.

Muut lähteet

Aluehallintovirasto: kiinteistönvälitysliikkeet, julkiset rekisterit. Luettu 6.11.2021.

<https://avi.fi/asioi/yritys-tai-yhteiso/ohjaus-ja-neuvonta/kiinteistonvalitysliikkeet>

Kiinteistölakimies: asunnon myynti tai osto ja asuntokaupan tekeminen ilman välittäjää. Luettu 1.11.2021.

<https://www.kiinteistolakimies.fi/artikkelit/asunnon-myynti-tai-osto-ja-asuntokaupan-tekeminen-ilman-valittajaa/>

Kiinteistönvälitysalan keskusliitto: Hyvän välitystavan ohje. Luettu 28.9.2021.

<https://www.kvkl.fi/hyva-valitystapa/>

Kiinteistönvälitysalan keskusliitto: Hyvän välitystavan ohje 9.10.2020. Luettu 28.9.2021.

https://kiinteistonvalitysala.fi/wpcontent/uploads/2021/03/Hyvan_Valitystavan_ohje_29102020.pdf

Kuluttajariitalautakunta: asuntokauppa. Luettu 6.11.2021.

<https://www.kuluttajariita.fi/fi/index/yleisimmataiheet/asuntokauppa.html>

Suomen kiinteistönvälittäjät ry: asunnon myynti itse - kannattaako se? Luettu 1.11.2021.

https://skvl.fi/asunnon-myynti-itse-kannattaako-se/?gclid=CjwKCAjwoP6LBhBLEiwAvCcthM4pGEyJlVopFcwH8HAL2zXI4e5BMfkKCeTwp4qtXHV10frS2LKfVhoC-F8QAvD_BwE

Vero: näin hoidat asunto-osakkeen tai kiinteistön varainsiirtoveron. Luettu 6.11.2021.

<https://www.vero.fi/henkiloasiakkaat/asuminen/varainsiirtovero/n%C3%A4in-hoidat-varainsiirtoveron/>

Oikeuskäytäntö

KKO:1995:150, diaarinro.: S95/135, ratkaisun antopäivä 13.9.1995

KKO:1999:27, diaarinro.: S96/1362, ratkaisun antopäivä 24.2.1999

KKO:2000:102, diaarinro.: S98/1328, ratkaisun antopäivä 25.10.2000

KKO:2009:81, diaarinro.: S2008/329, ratkaisun antopäivä 21.10.2009

KKO:2020:26, diaarinro.: S2018/309, ratkaisun antopäivä 25.3.2020

KRL 373/81/7

KRL 3230/81/06