

Saimaan ammattikorkeakoulu  
Liiketalous Lappeenranta  
Yritysten ja taloushallinnon juridiikka

Leena Vitikainen

# **KIINTEISTÖNVÄLITTÄJÄN, MYYJÄN JA OSTAJAN VASTUUT, VELVOLLISUUDET JA OIKEUDET ASUINKIINTEISTÖN KAUPASSA**

Opinnäytetyö 2010

## TIIVISTELMÄ

Leena Vitikainen

Kiinteistönvälittäjän, myyjän ja ostajan vastuut, velvollisuudet ja oikeudet asuinkiinteistön kaupassa, 69 sivua

Saimaan ammattikorkeakoulu, Lappeenranta

Liiketalous, liiketalouden koulutusohjelma

Yritysten ja taloushallinnon juridiikan suuntautumisvaihtoehto

Opinnäytetyö, 2010

Ohjaaja: Lehtori Raili Toikka

Tämän opinnäytetyön tarkoituksena oli tutkia, kuinka vastuut, velvollisuudet ja oikeudet jakautuvat kahden kuluttajan välillä vanhan asuinkiinteistön kaupassa.

Työssä seurattiin kiinteistönvälittäjän hoitamaa kauppaa vaiheittain ja selvitettiin, mitä kaikkien osapuolien tulisi huomioida kaupan eri vaiheissa.

Teoriaosassa esiteltiin maakaaren kiinteistökaupalle asettamat määräykset sekä kiinteistönvälitystoimintaa säätelevä lainsäädäntö ja hyvä välitystapa. Lainsäädännön lisäksi mukaan otettiin paljon Korkeimman oikeuden päätöksiä ja Kuluttajariitalautakunnan ratkaisuja valaisemaan määräysten merkitystä. Työssä on esitelty myös kiinteistönvälittäjän vaativaa ammattia ja välittäjän työn vaikutusta onnistuneeseen kiinteistökauppaan.

Työ toteutettiin tutustumalla lainsäädännön ja oikeustapausten lisäksi laajasti alan kirjallisuuteen, lehtiartikkeleihin, erilaisiin tutkimuksiin, nettikeskusteluihin ja tukeutumalla omaan aikaisempaan kokemukseen.

Empiriaosassa käytettiin hyväksi Kiinteistönvälitysalan Keskusliiton kiinteistönvälittäjien keskuudessaan tekemää Kiinteistönvälityksen ammattitutkimusta ja Kymenlaakson ammattikorkeakoulussa 2010 opinnäytetyön yhteydessä tehtyä kyselytutkimusta, jossa selvitettiin ostajien tietämystä selonottovelvollisuudestaan kiinteistön kaupassa.

Opinnäytetyön perusteella voidaan todeta, että kiinteistökaupan osapuolet turvautuessaan kiinteistönvälittäjän ammattitaitoon eivät itse riittävästi tutustu kauppaa säätelevään lainsäädäntöön. Toisaalta tutkimus tuo esiin sen, että kiinteistönvälittäjällä ei aina ole riittävästi osaamista kaikilta kiinteistön kauppaan läheisesti liittyviltä osa-alueilta.

Kiinteistön kaupassa molempien osapuolien tulee tuntea omat velvollisuutensa ja vastuunsa, ja kauppaa välittävällä kiinteistönvälittäjällä tulee olla korkea ammatitietäminen, hän on alansa koulutettu ammattilainen, joka osaa ottaa molempien osapuolien edut huomioon kaupanteossa.

Asiasanat: maakaari, kiinteistökauppa, kiinteistönvälitystoiminta

## ABSTRACT

Leena Vitikainen

Real Estate Agent's, Buyer's and Seller's Responsibilities, Obligations and Rights in Residential Property Business, 69 pages

Saimaa University of Applied Sciences, Lappeenranta

Degree Programme in Business Administration

Specialisation of Corporate and Financial Law

Bachelor's Thesis, 2010

Instructor: Lecturer Raili Toikka

The purpose of this study was to examine how the responsibilities, obligations and rights of old residential property business are divided between the two consumers. In the thesis the work of a real estate agent was monitored step by step to find out what the parties should take into account at different stages.

In the theoretical part, the orders set by the legislation to the property business as well as the real estate brokerage activities governed by the legislation and good real estate brokerage were presented. In addition to legislation, many Supreme Court decisions and the decisions made by the Consumer Disputes Board were included to illuminate the importance of the orders. The thesis also describes the demanding profession of a real estate agent and how much it can affect the successful real estate business.

The work was carried out by investigating both the legislation and court cases. In addition to this, a broad variety of literature, newspaper articles, studies, online discussions and the author's own experience were used.

The empirical part is based on the inquire Real estate agency expertise made by the Federation of Real Estate Industry and a thesis made in the Kymenlaakso University of Applied Sciences in 2010 dealing with the buyer's knowledge on the legislation orders in the real estate business.

On the basis of the thesis it can be concluded, that the parties when turning to a real estate agent, do not themselves explore enough the legislation regulating the real estate business. On the other hand, the research highlights the fact that the real estate agent does not always have enough experience in all issues related to property business fields.

In the real estate business both parties should know their obligations and responsibilities, and the real estate agent should have high professional ethics and training. On top of this he or she should know how to take into account both parties' interests when making the deal.

Keywords: property, property business, real estate, brokerage

## SISÄLTÖ

1 JOHDANTO.....	5
1.1 Opinnäytetyön tarkoitus.....	5
1.2 Opinnäytetyön tavoitteet ja toteutus.....	6
2 LAINSÄÄDÄNTÖ, ASETUKSET JA MUU OHJEISTUS KIINTEISTÖKAUPASSA.....	7
2.1 Maakaari.....	7
2.2 Muu lainsäädäntö.....	9
3 KAUPAN OSAPUOLIEN VASTUUT JA VELVOLLISUUDET ENNEN KAUPPAA.....	11
3.1 Myyjä kiinteistönvälittäjän toimeksiantajana.....	11
3.2 Myyjän tiedonantovelvollisuus.....	13
3.3 Kiinteistönvälittäjän vastuut ja velvollisuudet.....	14
3.3.1 Välitystoiminnan markkinointi.....	15
3.3.2 Toimeksiantosopimus.....	16
3.3.3 Välitystehtävän suorittaminen.....	17
3.3.4 Välittäjän tiedonantovelvollisuus toimeksiantajalle.....	18
3.3.5 Välitysliikkeen selonottovelvollisuus.....	19
3.3.6 Hankittavat asiakirjat ja selvitykset.....	19
3.3.7 Asuinkiinteistön markkinointi.....	20
3.3.8 Asuntoesitteessä tarvittavat tiedot.....	22
3.3.9 Myyntikohteen esittely.....	23
3.3.10 Välittäjän tiedonantovelvollisuus toimeksiantajan vastapuolelle.....	23
3.4 Ostajan vastuut ja velvollisuudet ennen kaupantekoa.....	23
3.4.1 Ostajan ennakkotarkastusvelvollisuus.....	24
3.4.2 Asiakirjoihin tutustuminen.....	27
3.4.3 Ostotarjous.....	28
3.5 Kuntotarkastus.....	29
4 ASUINKIINTEISTÖN KAUPPA.....	32
4.1 Esisopimus.....	32
4.2 Kaupantekotilaisuus.....	33
4.3 Kiinteistön kauppakirja.....	34
4.4 Vakuusjärjestelyt.....	36
4.5 Omistus- ja hallintaoikeuden siirtyminen.....	37
5 KAUPAN OSAPUOLTEN VASTUUT, VELVOLLISUUDET JA OIKEUDET KAUPAN JÄLKEEN.....	38
5.1 Sopimusrikkomukset.....	38
5.2 Ostajan vastuut ja velvollisuudet.....	39
5.3 Myyjän virhevastuu ja ostajan oikeudet virheen perusteella.....	42
5.4 Virheen seuraamukset.....	46
5.5 Veroseuraamukset.....	50
6 AMMATTINA KIINTEISTÖNVÄLITTÄJÄ.....	51
7 PÄÄTELMÄT.....	61
8 LÄHTEET.....	66

# 1 JOHDANTO

Kiinteistökauppoja tehtiin Suomessa vuonna 2009 yhteensä 61150, ja niiden rahallinen arvo oli 8,3 miljardia euroa. Valtion tekemien kauppojen osuus tästä oli noin 2 miljardia. Pientalojen kauppoja tehtiin yhteensä 14 720. Vuoden 2010 alkupuoliskolla kiinteistökauppojen määrä kasvoi 18 % edellisen vuoden vastaavaan aikaan verrattuna. (Maanmittauslaitos, 2010.) Noin 70 - 80 % asuntokaupoista hoitaa kiinteistönvälittäjä. (Kiinteistönvälitysalan Keskusliitto ry. 2008).

## 1.1 Opinnäytetyön tarkoitus

Monet asuntonsa myyntiin antaneet ovat pettyneet välittäjän toimintaan, koska eivät tiedä, mistä välittäjä lopultakin vastaa. Kun kysyt välittäjältä: ”Miksi antaisin asuntoni myynnin välittäjän hoidettavaksi?”, saatat saada vastaukseksi: ”Me otamme vastuun asuntoni myynnistä”. Mutta mitä tuo vastuunottaminen tarkoittaa?

Opinnäytetyön tarkoituksena on selvittää lukijalle, kuinka vastuut, velvollisuudet ja oikeudet jakautuvat kahden kuluttajan välisessä vanhan asuinkiinteistön kaupassa, kun mukana on kiinteistönvälittäjä. Mitä asioita voi edellyttää kiinteistönvälittäjän hoitavan? Mitä kaupan osapuolien on huomioitava kaupan eri vaiheissa? Minkälaisella osaamisella ja asenteella välittäjät näin tärkeää ja taloudellisesti mittavaa tapahtumaa hoitavat? Asuinkiinteistöllä tarkoitetaan tässä työssä asunnoksi tai vapaa-ajan-asunnoksi hankittua kiinteistöä.

Aihevalinta liittyy myös omaan oppimiseeni. Olen toiminut myyntineuvottelijana puolentoista vuoden ajan sekä valtakunnallisessa että yksityisessä kiinteistönvälitysluokassa. Opiskelin tuona aikana Markkinointi-instituutin järjestämän kiinteistönvälittäjäkoulutuksen ja läpäisin syksyllä 2005 LKV-tutkinnon. Tuolloin olin ollut alalta pois jo miltei vuoden. Maakaari määräyksineen ja seuraamuksineen sekä kiinteistönvälittäjän suhde asiakkaisiinsa ovat kuitenkin asioita, joita halusin tutkia lisää opinnäytetyössäni.

## 1.2 Opinnäytetyön tavoitteet ja toteutus

Myöhemmin tässä työssä kutsun kiinteistönvälittäjiksi myös myyntineuvottelijoita, jotka eivät ole suorittaneet LKV-tutkintoa, eivätkä tämän vuoksi saa käyttää kiinteistönvälittäjänimikettä. Välitysliikelain mukaan vain Keskuskauppakamarin välittäjälautakunnan järjestämän välittäjäkokeen läpäissyt saa käyttää nimikettä kiinteistönvälittäjä ja lyhennystä LKV ja toimia välitysliikkeen vastaavana hoitajana. Myös rekisteröity kiinteistövälitysliike saa käyttää lyhennystä LKV. Vastaavan hoitajan velvollisuuksiin kuuluu valvoa muiden kiinteistönvälittäjien ja myyntineuvottelijoiden toimia, ja huolehtia siitä, että heillä on tarvittava ammattitaito tehtäviensä hoitamiseen. (L1075/2000 5. §.)

Tavoitteenani on antaa selkeä kuva asuinkiinteistön myyntiprosessin eri vaiheista. Mitä tapahtuu ennen kauppaa, kaupan aikana ja kaupan jälkeen. Mitä eri osapuolien tulee ottaa huomioon, jotta välttyttäisiin ikäviltä jälkiseuraamuksilta? Mitä asioita myyjä ja ostaja voivat vaatia kiinteistönvälittäjältä? Tuntevatko myyjät oman tiedonantovelvollisuutensa, jota sanotaan ankaraksi? Tietävätkö ostajat riittävästi selonottovelvollisuudestaan vai luottavatko he siihen, mitä välittäjä heille kertoo?

Eri osapuolien velvollisuuksien ja vastuiden selvittämiseksi olen lukenut tarkoin Maakaaren, samoin kuin kiinteistönvälitykseen liittyvän muun lainsäädännön. Näiden lisäksi olen tutkinut eri oikeusasteiden ja kuluttajariitalautakunnan ratkaisuja erimielisyys- ja riitakysymyksissä. Lähdeaineistona olen lisäksi lukenut aiheeseen liittyviä teoksia, oppimateriaaleja, eri oikeusasteiden ratkaisuja, LKV-tutkinnon kysymyksiä ja ratkaisuja, internetlähteitä, lehtiartikkeleita ja muuta aiheeseen liittyvää materiaalia sekä aiheesta aiemmin tehtyjä kyselyitä ja tutkimuksia.

## 2 LAINSÄÄDÄNTÖ, ASETUKSET JA MUU OHJEISTUS KIINTEISTÖKAUPASSA

Kiinteistö on itsenäinen maanomistuksen yksikkö, joka on merkitty kiinteistörekisteriin ja sillä on oma kiinteistötunnus. Kiinteistö voi olla tila tai tontti. Omakotitalo tai vapaa-ajan asunto on kiinteistön aineosa, ja kun näistä käydään kauppaa, on kysymyksessä pääasiallisesti kiinteistön kauppa. (Linnainmaa & Palo 2005, 25.)

### 2.1 Maakaari

Kiinteistön kauppaa, luovutusta, kirjaamista ja panttausta koskeva yleislaki maakaari (MK) tuli voimaan 1.1.1997 syrjäyttäen samalla vanhan maakaaren (VMK), jonka vanhimmat osat olivat peräisin vuodelta 1734. Maakaaren tärkeimpiin uudistuksiin kuului mm. kiinteistökaupan kattava sääntely. (Jokela, Kartio & Ojanen 2008, 1 - 6.)

*Maakaaren ensimmäinen osa* käsittelee kiinteistön saantoa eli tärkeimpiä asioita kiinteistökaupan osalta.

#### *1. luku. Kiinteistön saantoa koskevat yleiset säännökset*

Luku sisältää kaksi pykälää, jotka molemmat säätelevät kiinteistön kauppaa koskevien säännösten soveltamisalaa. (mts. 12 - 13.)

#### *2. luku. Kiinteistön kauppa*

Luku sisältää säännökset:

- a) kiinteistön kauppaa koskevan sopimuksen muodosta ja sisällyksestä,
- b) kaupan osapuolten oikeuksista ja velvollisuuksista,
- c) kaupan kohteen virheistä ja niiden seuraamuksista,
- d) osapuolten viivästyksestä,
- e) sopimusrikkomusten seuraamuksista ja
- f) kaupan purkuun liittyvästä välien selvityksestä sekä purkuoikeuden rajoituksista.

### *3. luku. Saannonmoite ja oikeuksien pysyvyys kiinteistökaupassa*

Luku käsittelee ostajan suhdetta kolmansien oikeuteen.

### *4. luku. Kiinteistön kauppaa koskevien säännösten soveltaminen muihin luovutuksiin.*

Luku käsittelee kiinteistön muuta luovutusta kuin kauppaa. (Jokela ym. 2008, 12 - 13.)

*Maakaaren toinen osa* käsittelee kirjaamisasioita, *kolmas osa* kiinteistön omistusoikeuden ja erityisen oikeuden kirjaamista ja *neljäs osa* kiinteistön panttioikeutta. (mt.)

Maakaari on saanut paljon arvostelua osakseen etenkin myyjän pitkän virhevastuun (5 v) vuoksi. Vuonna 2002 kansanedustaja Päivi Räsänen teki kirjallisen kysymyksen eduskunnan puhemiehelle asunnon myyjän oikeusturvasta. Asiatekstissä hän tuo esiin sen, että asianajajat suosittelivat liian herkästi asuntoriitojen viemistä oikeuteen. Hän ehdottaakin sovittelupakkoa ennen asian oikeuskäsittelyyn viemistä. Päivi Räsänen mukaan:

*On tullut ilmi, että asuntomarkkinoilla liikkuu valeostajia, jotka käyttävät tietoisesti lain porsaanreikiä ja laskuttavat ostamistaan taloista löydetyistä vioista.*

Päivi Räsänen tiedustelee:

*Onko hallitus tietoinen, että asuntokaupoissa myyjän oikeudet ovat kaventuneet niin olemattomiksi, että talon myyminen on aina suuri riski ja mitä hallitus aikoo tehdä myyjän oikeuksien vahvistamiseksi?*

Vastauksessaan oikeusministeri Johannes Koskinen lupasi, että keväällä 2002 asetettu asuntokauppatyöryhmä harkitsee, onko nykyistä sääntelyä syytä tarkistaa ja tarvittaessa korjata. Asuntokauppatyöryhmän mietinnöstä seurasi uusi asuntokauppalaki, joka astui voimaan 1.1.2006. Maakaareen ei sen sijaan tullut muutoksia. (KK 719/2002.)



## 2.2 Muu lainsäädäntö

### Kiinteistönvälitystä koskevat lait ja ohjeistukset

Kiinteistönvälittäjän ammatin harjoittaminen on ilmoituksenvaraista. Kiinteistönvälitystoimintaa säättää elinkeino-oikeudellinen *kiinteistönvälittäjäasetus* (181/1993) sekä *laki kiinteistönvälitysliikkeistä ja vuokrahuoneiston välitysliikkeistä* (1075/2000), ns. välitysliikelaki. Laki tuli voimaan 1.3.2001 ja se sisältää määräyksiä mm. vastaavan hoitajan korvausvastuusta, toimeksiantopäiväkirjasta, asiakasvaratilistä ja Keskuskauppakamarin välittäjälautakunnasta. Itse välitystapahtumaa ja sen oikeussuhteita säädellään *lailla kiinteistöjen ja vuokrahuoneistojen välityksestä* (1074/2000), ns. välityslaila, joka tuli voimaan 1.3.2001 ja syrjäytti 1988 säädetyn erityislain kuluttajasuojasta kiinteistönvälityksessä. (Nevala, Palo & Siren 2006, 29.)

Edellä kerrottujen säädösten lisäksi kuluttajansuojalain (38/1978) nojalla on annettu *asetus kulutushyödykkeen hinnan ilmoittamisesta markkinoinnissa* (1359/1999). Tämä asetus koskee myös hinnan ilmoittamista asuntojen markkinoinnissa. (mt.)

Välitysliikkeen kuluttajille suuntautuvan asuntojen markkinointiin sovelletaan *Asesta asuntojen markkinoinnissa annettavista tiedoista* (130/2001). (mt.)

Suomen Kiinteistönvälittäjäliitto ry on laatinut *Kiinteistönvälittäjän eettiset säännöt*, joiden tarkoituksena on edistää hyvää kiinteistönvälitystapaa.

Kiinteistönvälitysalan Keskusliitto ry. julkaisi 16.9.2008 laki- ja lausuntovaliokunnan laatiman *Ohjeen hyvästä välitystavasta*. Ohje sisältää kattavasti välitystehtävän eri osa-alueet eli markkinoinnin, toimeksiantosopimuksen, välitystehtävän hoitamisen, kohteen markkinoinnin, ostotarjousmenettelyn ja kaupanteon sekä salassapitovelvollisuuden sisällön ja rahanpesun estämisen.

Hyvä välitystapa on joustava normi ja se muotoutuu koko ajan. Siihen vaikuttavat tuomioistuinten päätökset, kuluttajariitalautakunnan suositukset, viranomaisten ohjeet ja alan vakiintunut käytäntö. Hyvään välitystapaan vaikuttavat myös uudet nettelytavat ja arvostukset. (Kiinteistönvälitysalan Keskusliitto ry. 2008, 4.)

Kiinteistön hankintaa on rajoitettu erityyppisten julkisten intressien vuoksi. Tällainen maanhankinnan ohjausta koskeva lainsäädäntö on viime vuosina erisyistä ollut muutosten alaisena. Keskeinen säädös tällä hetkellä on *Etuostolaki*, joka säätelee kunnan etuosto-oikeutta kiinteistökaupassa. (Jokela ym. 2008, 15 -16.)

Yleinen sopimusoikeudellinen lainsäädäntö koskee myös kiinteistön kauppaa. Tärkein kiinteistön kauppaan sovellettava sopimusoikeudellinen säännös on *Oikeustoimilaki (OikTL)*. Sopimuksen pätemättömyyttä ja sovittelua koskevia lain 3 luvun säännöksiä joudutaan käytännössä soveltamaan kiinteistön kauppaan usein. (mt. 87.)

*Kaupanhahvistajalaki (573/2009)* ja *kaupanhahvistaja-asetus (734/2009)* määräävät kaupan vahvistajan asemasta. Kaupanhahvistajan tärkein tehtävä on luovutuskirjan oikeaksi todistaminen ja maakaaren muutosäännösten toteutumisen valvominen. (Kasso 2010, 189 - 190.)

*Avioliittolain (AL)* 38 § sisältää säännöksen siitä, milloin kiinteistön luovutukseen tarvitaan toisen puolison suostumus samoin kuin *Parisuhdelain (ParisuhdeL)* 8 §. (Jokela ym. 2008, 50.)

*Holhustoimilain (HolhTL)* 3 §:n pykälän perusteella alaikäistä tai muuta vajaavaltaista edustaa kiinteistön kaupassa hänen edunvalvojansa. HolhTL 34 §:ssä on säädetty luvista, jotka tarvitaan edunvalvojan päämiehelle kuuluvan kiinteän omaisuuden myymiseen ja ostamiseen. (mt.)

### **3 KAUPAN OSAPUOLIEN VASTUUT JA VELVOLLISUUDET ENNEN KAUPPAA**

Kun asuinkiinteistön omistaja on päättänyt myydä kiinteistönsä, hän on tehnyt päätöksen, joka on hänelle taloudellisesti mittava ja ehkä myös henkisesti vaikea. Asuinkiinteistö on ehkä hänen itse rakentamansa, ja siihen saattaa olla kiinnitettyinä suurin osa hänen omaisuudestaan. Tämän vuoksi otetaankin myyntiä hoitamaan alan ammattilainen, ja uskotaan, että näin saadaan kohteesta paras mahdollinen hinta. Samalla säästytään itse paljon työltä.

#### **3.1 Myyjä kiinteistönvälittäjän toimeksiantajana**

Myyjä on yleisimmin kiinteistönvälittäjän toimeksiantaja. Myyjä kutsuu välittäjän luokseen antamaan hinta-arvion kaupan kohteesta. Pyydettyään arvion ehkä useammaltakin välittäjältä myyjä kutsuu valitsemansa välittäjän uudelleen luokseen antaakseen asuinkiinteistönsä myynnin kiinteistönvälittäjän hoidettavaksi. Kiinteistönvälittäjä tekee toimeksiantosopimuksen, johon kirjataan kaikki asunnon tiedot. Tässä vaiheessa myyjän tulee kertoa välittäjälle kaikki se, minkä hän tietää tai mitä hänen olisi tullut tietää kiinteistön ominaisuuksista. (Nevala ym. 2006, 52.)

Tehtyään toimeksiantosopimuksen välittäjän kanssa sopimus on molempia osapuolia sitova. Toimeksiantaja voi irtautua sopimuksesta heti vain silloin, kun sopimuksen mukainen välitystehtävä on tullut hänelle suhteettoman epäedulliseksi tai epätarkoituksenmukaiseksi. Tällöinkin toimeksiantaja joutuu kuitenkin maksamaan välityслиikkeelle ilmoittelusta, asiakirjojen hankkimisesta ja muista välitystehtävän suorittamisesta aiheutuneet kohtuulliset kulut. Ylärajana on kuitenkin välityspalkkion määrä. Välityslakia koskevassa hallituksen esityksessä mainitaan esimerkkejä lain tarkoittamista irtisanomisperusteista. (mt.)

*Lain tarkoittamia irtisanomisperusteita ovat esimerkiksi toimeksiantajan sairaus, toimeksiantajan lähiomaisen tai tähän verrattavan läheisen henkilön sairaus tai kuolema ja lain tai viranomaisen toimenpide. Toimeksiantajalla on oikeus irtisanoa toimeksiantosopimus myös, jos toimeksiantosopimus muusta hänestä riippumattomasta syystä muuttuu hänelle suhteettoman epäedulliseksi tai epätarkoituksenmukaiseksi. Kun kyseessä on ostotoimeksianto tai vuokralle ottamista koskeva toimeksianto, tällainen muu syy voi olla esimerkiksi lomautus tai irtisanominen, joka heikentää merkittävästi toimeksiantajan mahdollisuuksia vastata kaupasta tai vuokrasopimuksesta aiheutuvista velvoitteista. Syynä voi olla myös opintojen aloittaminen tai työpaikan saaminen toisella paikkakunnalla. Vuokranantajalla tai myyjällä voi olla oikeus irtisanoa toimeksiantosopimus esimerkiksi, jos odottamattomien työhön tai perhe-elämään liittyvien syiden takia tämä tarvitsee välityskohteen omaan tai lähiomaisensa käyttöön. (HE 58/2000.)*

Tätä irtisanomisoikeutta ei toimeksiantajalla ole enää sen jälkeen, kun hän on hyväksynyt välitettävästä kohteesta tehdyn ostotarjouksen. Ilman erityistä syytä irtisanotun tai puretun sopimuksen seuraamus on sopimusrikkomus ja siitä seuraava vahingonkorvausvelvollisuus. (Nevala ym. 2006, 53.)

Jos välityслиikkeen suorituksessa on virhe, on toimeksiantajalla oikeus purkaa toimeksiantosopimus. Virhe on olemassa silloin, kun välityслиikkeen suoritus ei vastaa sitä, mitä laissa säädetään tai mitä voidaan katsoa sovitun. Virhe on kysymyksessä myös silloin, kun välittäjä ei ole antanut laissa säädettyjä tietoja tai on antanut virheellistä tietoa. Virhe on kysymyksessä myös silloin, kun välitystehtävä ei vastaa toimeksiantosopimusta tai esimerkiksi hinta-arvio kohteesta on virheellinen. Jos virhe on oleellinen, on toimeksiantajalla oikeus purkaa sopimus, vaatia välityspalkkion alentamista ja saada korvaus virheen aiheuttamasta vahingosta. Myös toimeksiantajan vastapuolella on oikeus saada korvausta vahingosta, jonka virhe aiheuttaa. (mt.)

Välityslain 20 §:n mukaan välityслиikkeellä on oikeus välityspalkkioon ainoastaan silloin, kun kauppa syntyy, jollei toimeksiantosopimuksessa ole muuta sovittu. Säännös ei ole pakottava ja tällöin muustakin perusteesta voidaan sopia. (mts. 81.)

Usein toimeksiantosopimuksessa on maininta, että välittäjällä on oikeus välityspalkkioon, kun toimeksiantaja on hyväksynyt ostotarjouksen. Näin toimeksiantaja voi joutua maksamaan välityspalkkion, vaikka kauppa jostain syystä jääkin syntymättä.

Välityslain 21 §:n mukaan välitysliikkeellä on oikeus jälkipalkkioon kuuden kuukauden aikana toimeksiantosopimuksen päättymisestä toimeksiantajan tekemistä kaupoista, jos asiasta on sovittu toimeksiantajan kanssa. Tällöin välitysliikkeen tulee osoittaa, että sen toimet toimeksiantosopimuksen voimassa ollessa ovat olennaisesti vaikuttaneet kaupan syntymiseen. (Jokela ym. 2008, 82.)

Esimerkki:

*A:n ja kiinteistönvälittäjän tekemän, A:n asunto-osakkeiden myymistä koskevan toimeksiantosopimuksen ehdon mukaan välittäjällä oli oikeus jälkipalkkioon sopimuksen voimassaoloajan jälkeen syntyneestä kaupasta, jos voitiin olettaa, että kaupan syntymiseen olivat olennaisesti vaikuttaneet välittäjän toimenpiteet sopimuksen voimassaoloaikana. Henkilöt, jotka olivat sopimuksen voimassaoloajan jälkeen ostaneet A:lta asunto-osakkeet, olivat välityssopimuksen voimassaoloaikana tutustuneet asuntoon, saaneet siitä välittäjältä tietoja ja tehneet ostotarjouksen, jota A ei tuolloin ollut hyväksynyt. Erityisesti ostotarjouksen tekemisen katsottiin osoittavan, että välittäjän toimenpiteet olivat olennaisesti vaikuttaneet kaupan syntymiseen. Välittäjällä oli siten oikeus välityspalkkioon. (KKO 2001:33.)*

### **3.2 Myyjän tiedonantovelvollisuus**

Maakaari asettaa kiinteistön myyjälle erittäin laajan tiedonantovelvollisuuden kiinteistön ominaisuuksista. Myyjä joutuu antamaan tietoa kiinteistön laatua, vallintaa ja oikeudellista asemaa koskevista seikoista. (Nevala ym. 2006, 223 - 225.)

*Kiinteistön laatuun* liittyvinä seikkoina myyjän on kerrottava välittäjälle kiinteistön pinta-alasta, rakennusten kunnosta ja rakenteista, sekä muista kiinteistön laatua koskevista ominaisuuksista, joiden voidaan olettaa vaikuttavan kauppaan. (mt.)

*Kiinteistön vallintaan* liittyvinä seikkoina myyjän on kerrottava, mikäli hän ei voi viranomaisten päätöksen vuoksi määrätä kiinteistöstä siten kuin voisi olettaa. Tämän vuoksi myyjän on kerrottava mm. voimassa olevasta kaavasta, mahdollisesta rakennuskiellosta, luovutusrajoituksesta tai muusta kiinteistön käyttöä tai vallintaa rajoittavasta viranomaisen päätöksestä. Myyjän on kerrottava myös naapurikiinteistöä koskevista viranomaisluvista ja päätöksistä, mikäli ne ovat hänen tiedossaan. (Nevala ym. 2006, 224.)

*Oikeudellisista seikoista* myyjän on kerrottava ainakin, kenellä on lainhuuto, kiinteistöön kohdistuvasta panttioikeudesta ja vuokraoikeudesta tai muusta toisen oikeudesta. Myyjän on myös kerrottava kiinteistöllä sijaitsevan rakennuksen tai laitteen tai muun tavanomaisesti kiinteistöön kuuluvan esineen omistuksesta. (mt.)

Myyjän on siis kerrottava kaikki kiinteistön virheet, puutteet ja muut seikat, jotka mahdollisesti vaikuttavat kauppaan. Myyjän vastuu kaupan kohteen virheistä on viisi vuotta, mutta mikäli hän menettelee tietoja antaessaan kunnianvastaisesti tai arvottomasti eli vilpillisesti, voi hänen vastuunsa olla pitempikin. (mt.)

### **3.3 Kiinteistönvälittäjän vastuut ja velvollisuudet**

Suuri osa kiinteistönvälittäjän työstä kuluu uusien asiakaskontaktien etsimisessä ja luomisessa. Kiinteistönvälitysala on kovasti kilpailtu, ja siksi jokainen välitysliike yrittääkin markkinoida toimintaansa kaikin mahdollisin, joskus jopa arveluttavin ja lain vastaisin keinoin. Markkinointi, kuten muukin välitystoiminta, on kuitenkin lailla tiukasti säädeltyä.

### 3.3.1 Välitystoiminnan markkinointi

Kuluttajansuojalain mukaan markkinoinnissa ei saa käyttää hyvän tavan vastaista tai muutoin kuluttajan kannalta sopimatonta menettelyä. Markkinoinnissa ei myöskään saa antaa totuudenvastaista tai harhaanjohtavaa tietoa. Välityspalvelujen markkinoinnissa on siis annettava kuluttajalle riittävät tiedot esimerkiksi palvelun hinnasta ja -sisällöstä. Palvelun hinta on aina ilmoitettava, kun markkinoinnissa esimerkiksi ilmoitetaan: *Hoidamme asunnonvaihtosi ammattitaitoisesti ja luotettavasti* tai *Ota yhteyttä asuntosi myynnissä*. Hinta on ilmoitettava selvästi, yksiselitteisesti ja helposti havaittavasti. Jos välitysliike perii palkkion lisäksi korvauksen asiakirjojen hankkimisesta, on korvauksen peruste ja määrä myös ilmoitettava, kuten: *Välityspalkkio 4,88 % velattomasta kauppahinnasta + asiakirjakulut, enintään 100 euroa*. (Nevala ym. 2006, 46 - 47.)

Hyvää tapaa arvioidaan välitysliikkeen asiakaskunnan näkökulmasta. Hyvän välitystavan mukaista ei ole toimeksiantojen hankkiminen arveluttavin keinoin. Esimerkiksi: *Kohteelle valmis ostaja* ilmoittelu, jos asia ei ole näin, tai painostaminen välittömään päätöksentekoon, *tilaisuus menetetty, jos ette tee päätöstä heti*. (mts. 48.)

Kuluttajansuojalaki sisältää myös säännökset kotimyynnistä ja etämyynnistä. Lain mukaan kotimyyntiä on kulutushyödykkeen tarjoaminen henkilökohtaisesti tai puhelimitse kuluttajalle kotona tai muuten muualla kuin elinkeinonharjoittajan toimipaikassa. Kotimyynnissä on kuluttajalle annettava erityinen kotimyyntiasiakirja. Kuluttajalla on kaksi viikkoa aikaa perua tekemänsä sopimus. (mts. 43.)

Jos välitysliikkeen edustaja kuitenkin saapuu kuluttajan kotiin tai muuhun paikkaan nimenomaan tämän pyynnöstä tekemään toimeksiantosopimuksen, ei kysymys ole kotimyynnistä. (Kiinteistönvälitysalan Keskusliitto ry. 2008, 5.)

### 3.3.2 Toimeksiantosopimus

Kiinteistöjen ja vuokrahuoneistojen välityksestä annettu laki (ns. välityslaki) 5 § sisältää perussäännökset toimeksiantosopimuksesta. Laki on toimeksiantajan hyväksi pakottava. Toimeksiantosopimus, joka poikkeaa lain pakottavista säännöksistä toimeksiantajan vahingoksi, on kyseiseltä osaltaan tehoton.

Toimeksiantosopimus on tehtävä kirjallisesti tai sähköisesti siten, että sopimusehdoja ei voi yksipuolisesti muuttaa ja että ne säilyvät toimeksiantajan saatavilla.

Toimeksiantosopimuksessa on mainittava ainakin:

- toimeksiantajan nimi ja osoite
- välitysliikkeen toiminimi, käyntiosoite ja asiaa hoitavan henkilön nimi
- toimeksiannon sisältö ja toimeksiannon suorittamisesta maksettava korvaus riittävästi yksilöitynä
- toimeksiannon vastaanottopäivä ja voimassaoloaika. (Nevala ym. 2006, 52.)

Käytännössä sopimus tehdään valmiille lomakkeelle, josta toisen osan on jätävä toimeksiantajalle ja toisen välitysliikkeelle. Sopimuksen allekirjoittavat välitysliikkeen edustaja toimeksi saajana ja asunnon myyjä toimeksiantajana. Sopimus koostuu erillisestä sopimusosasta ja selostusliitteestä. Selostusliitteen tulee sisältää vain toimeksiantajan antamat kaupankohdetta koskevat tiedot, jotka hän allekirjoituksellaan vakuuttaa oikeiksi. Välitysliikkeen edustajan on käytävä sopimus huolellisesti läpi toimeksiantajan kanssa, ja hänen tulee pyrkiä varmistumaan siitä, että toimeksiantaja ymmärtää, mihin hän on sitoutumassa. Mikäli toimeksiantaja ei tiedä jotain tai hän ei osaa vastata, kohtaan merkitään, ei tietoa. (Kiinteistönvälitysalan Keskusliitto ry. 2008, 8 - 9.)

Toimeksiantosopimuksen kesto on sovittavissa. Voidaan sopia toimeksiantosopimuksen olevan voimassa toistaiseksi esimerkiksi kuukauden kerrallaan, ja toimeksiantaja voi irtisanoa sopimuksen kymmenen päivää ennen sen päättymistä.



Välityslain mukaan sopimus voi jatkua ilman irtisanomista kuitenkin enintään neljä kuukautta, minkä jälkeen sopimusta voidaan jatkaa samalla tavoin kuin on säädetty toimeksiantosopimuksen tekemisestä. Uutta sopimuslomaketta ei kuitenkaan tarvitse täyttää, vaan jatkamisesta voidaan sopia merkitsemällä uusi päivämäärä ja allekirjoitukset alkuperäiseen toimeksiantosopimukseen. Mikäli toimeksiantosopimus on tehty neljäksi kuukaudeksi, se sitoo molempia osapuolia, kuten mikä tahansa sopimus. Välitysliikkeellä ei ole oikeutta irtisanoa toimeksiantosopimusta, ellei ole sovittu toisin. Välitysliikkeellä voi kuitenkin olla oikeus purkaa toimeksiantosopimus, mikäli toimeksiantaja rikkoo olennaisesti toimeksiantosopimusta, esimerkiksi estää perusteettomasti esittelyjen pidon tai antaa vääriä tietoja. Välittäjällä on lisäksi oikeus purkaa toimeksiantosopimus, jos välitystehtävän suorittaminen tulee sopimusosapuolista riippumattomista ulkopuolisista syistä mahdottomaksi. (Kiinteistönvälitysalan Keskusliitto ry. 2008, 9.)

### **3.3.3 Välitystehtävän suorittaminen**

Välityslain 7 §:n mukaan välitysliikkeen on suoritettava välitystehtävä ammattitaitoisesti, huolellisesti ja hyvää välitystapaa noudattaen, sekä ottaen huomioon toimeksiantajan ja myös tämän vastapuolen edut. Tämä tarkoittaa välityslain esitöiden mukaan:

*Ammattitaitoisuus pitää sisällään sen, että välitystehtävän suorittavalla henkilöllä on tehtävän edellyttämät tiedot ja taidot. Hänen tulee olla perehtynyt alan lainsäädäntöön ja sen soveltamiskäytäntöön, tuntea vallitseva markkinatilanne ja osata välitystehtävään kuuluvat käytännön tehtävät. (HE 58/2000.)*

Toimeksiantaja on välitysliikkeen päämies, mutta siitä huolimatta välitysliikkeen tulee valvoa tasapuolisesti molempien kaupan osapuolien etua. Välityslain 9 §:n mukaan välitysliikkeen on annettava toimeksiantajan vastapuolelle kohdetta koskevat tiedot objektiivisesti, myös toimeksiantajan kannalta epäedullisista seikoista. (Nevala ym. 2006, 55.)

Kauppakirjaa laadittaessa välitysliikkeen tulee huomioida se, että sopimus ei sisällä kummankaan osapuolen kannalta kohtuuttomia ehtoja. (Nevala ym. 2006, 55.)

Välitysliikkeen suorituksen tulee tietysti myös vastata siitä markkinoinnissa annettuja tietoja, ja toimimisvelvollisuuden mukaisesti sen on ryhdyttävä suorittamaan välitystehtävää välittömästi, ellei toimeksiantajan kanssa muuta ole sovittu. (mt.)

### **3.3.4 Välittäjän tiedonantovelvollisuus toimeksiantajalle**

Välitysliikkeellä on välityslain 8 §:n perusteella tiedonantovelvollisuus toimeksiantajalle. Välitysliikkeen on annettava toimeksiantajalle ennen sopimuksen tekoa kaikki sellaiset tiedot, jotka voivat vaikuttaa toimeksiantosopimuksen tekoon. Tällaisia ovat esimerkiksi: selvitys luovutusvoittoverotuksesta, kohteen realistinen toteutu-neisiin kauppoihin perustuva hinta-arvio sekä arvio myyntiajasta. Mikäli välityskoh-teeseen liittyy monimutkaisia oikeudellisia tai erityisosaamista vaativia ongelmia, on välittäjän pyydettävä toimeksiantajaa selvittämään ongelmat asiantuntijan kanssa. Välitysliikkeen edustajan on tunnettava perusasiat luovutusvoittoverotuksesta, mutta hänen ei tarvitse kuitenkaan olla verotuksen asiantuntija, vaan hänen tulee epäselvissä tapauksissa ohjata asiakas selvittämään asia verohallinnon kanssa. (Kiinteistönvälitysalan Keskusliitto ry. 2008, 13.)

#### **Esimerkki**

*NN:n leski Ja NN:n jakamaton kuolinpesä myivät 23.5.2005 tontin rakennuksineen 147000 euron hintaan. Lesken osuus luovutusvoittoverosta oli 9877,82 euroa. Myyjien mukaan välittäjä ei ollut kertonut, että veroseuraamuksilta vältyttäisiin, jos perinnönjako olisi tehty ennen kauppaa. Välittäjä kiisti tienneensä uudesta vero-kohtelusta, josta verohallintokin tiedotti vasta 16.6.2005, ja joka perustui KHO:n 25.4.2005 annettuun päätökseen. Näin ollen välittäjällä ei ollut tietoa uudesta vero-käytännöstä. Välittäjän katsottiin riittävästi täyttäneen tiedonantovelvollisuutensa, eikä palveluksessa näin ollen ollut virhettä. (KRIL 3189/81/06.)*

### **3.3.5 Välitysliikkeen selonottovelvollisuus**

Välityslain 11 §:ssä säädetään välitysliikkeen selonottovelvollisuudesta. Yleinen selonottovelvollisuus tarkoittaa tietojen kysymistä toimeksiantajalta, katselmuksen suorittamista kohteessa ja tarvittavien asiakirjojen hankkimista. Ensimmäinen toimenpide yleensä on toimeksiantajan haastattelu ja toimeksiannon yhteydessä selostusliitteen täyttäminen. Jos jokin kohta jää epäselväksi, on toimeksiantosopimukseen merkittävä ”ei tiedossa”. Välitysliikkeen on yritettävä selvittää nämä kyseiset tiedot myöhemmin. Välitysliikkeen on myös selvitettävä toimeksiantosopimusta tehtäessä kohteen omistaja sekä hankittava tarvittavat suostumukset. (Nevala ym. 2006, 56.)

Kohteessa tehtävässä katselmuksessa on selvitettävä kiinteistön rajat sekä tutkittava kaikki kiinteistöllä sijaitsevat rakennukset, mikäli niihin on esteetön pääsy. Välitysliikkeen ei tarvitse tehdä kiinteistössä mitään teknisiä toimenpiteitä eikä kiinteistövälittäjän tarvitse oikeuskäytännön mukaan testata esimerkiksi kodinkoneiden toimivuutta. (mt.)

Ennen kohteen markkinoinnin aloittamista on välitysliikkeen hankittava välityslain 10 §:ssä mainitut asiakirjat. Mikäli asiakirjojen tiedot ovat ristiriidassa toimeksiantajalta saatujen tietojen kanssa, muodostuu kiinteistönvälittäjälle erityinen selonottovelvollisuus, johon liittyy saatujen tietojen vertaileminen ja havaittujen ristiriitojen etsiminen. (mts. 58.)

### **3.3.6 Hankittavat asiakirjat ja selvitykset**

Lain mukaan kiinteistönvälittäjä on velvollinen hankkimaan kiinteistönkaupassa vähintään seuraavat asiakirjat: lainhuutotodistus, rasiustodistus ja kiinteistörekisterinote. (Linnainmaa 2002, 60.)

Edellisten lisäksi kiinteistönvälittäjän tulee hankkia tarvittaessa puolison, lesken tai perillisten suostumus, kiinteistön kartta, asuinrakennuksen pohjapiirros, selvitys kaavoituksesta, kunnan rakennusjärjestys, rakennuslupa ja mahdollisiin muutoksiin liittyvät rakennuslupa-asiakirjat, panttausta koskevat tiedot, öljysäiliötä koskevat tiedot, mahdollinen energiatodistus, sekä vesihuolto- ja jätevesijärjestelmän tiedot. (Linnainmaa 2002, 61.)

Edelleen kiinteistönvälittäjän on annettava tieto kiinteistön liittymissopimuksista, televisio- ja tiedonsiirtoyhteyksistä, lämmityskustannuksista, rantakiinteistön mahdollisesta vesijätöstä, kohteen kuntoon liittyvistä selvityksistä, maapohjan ja asuinrakennusten pinta-aloista, kulkuyhteyksistä kiinteistölle, kunnan etuosto-oikeudesta, jne. (Kiinteistönvälitysalan Keskusliitto ry. 2008, 29.)

#### Esimerkki

*Kiinteistö oli myyty kiinteistönvälitysyhtiön välityksellä ilmoituksin, mikä oli sen pinta-ala ja miten paljon oli käyttämätöntä rakennusoikeutta. Sen jälkeen oli ilmennyt, että osa kiinteistöstä siirtyisi jo kauppa päätettäessä voimassa olleiden asemakaavamääräysten vuoksi korvauksetta katualueeksi, mistä aiheutui rakennusoikeuden pieneneminen. Ostajilla oli ollut oikeus luottaa rakennusoikeudesta kiinteistönvälittäjältä saamiinsa tietoihin eivätkä he olleet laiminlyöneet selonottovelvollisuuttaan, vaikkeivät he olleetkaan selvittäneet kaavoituksen vaikutusta. Heillä oli oikeus saada tämän vuoksi hinnanalennusta myyjältä, koska tämä ei ollut osoittanut ilmoittaneensa ostajille tietämäänsä kaavoituksen vaikutusta, ja vahingonkorvausta yhtiöltä, koska kiinteistönvälittäjä oli laiminlyönyt ottaa selon mainitusta seikasta. (KKO 1988:64.)*

### **3.3.7 Asuinkiinteistön markkinointi**

Asuntomarkkinointiasetuksen (15.2.2001/130) 2 §:ssä määritetään, mitä tietoja elinkeinonharjoittajan on annettava markkinoidessaan asuinkäyttöön tarkoitettua kiinteistöä.

*Ilmoitettaessa myytävästä asunnosta lehti-ilmoituksessa, kuluttajille jaettavassa tai kuluttajien saatavilla olevassa mainoksessa taikka muulla vastaavalla tavalla on ilmoituksesta käytävä ilmi ainakin:*

- 1) asunnon tyyppi, kuten pientalo-, kerrostalo- tai vapaa-ajan asunto taikka rakentamaton maa-alue*
- 2) asunnon sijaintikunta sekä kylä, kaupunginosa tai muu asunnon sijaintia vastaavalla tavalla tarkemmin ilmaiseva tieto*
- 3) asumiskäyttöön myytävästä rakennuksesta ja huoneistosta asuintilojen pinta-ala ja huoneluku sekä rakentamattomasta maa-alueesta ja vapaa-ajan asunnosta maa-alueen pinta-ala.*

Asetuksen 5 § määrää esitteestä asuntoesittelyssä, ja että nähtävällä on oltava myös energiatodistus energiatodistuksesta annetun lain (487/2007) 5 §:n nojalla:

*Rakennusta tai sen osaa taikka niiden hallintaoikeutta myytäessä tai vuokrattaessa myyjän tai vuokranantajan on asetettava mahdollisen ostajan tai vuokralaisen nähtäville voimassa oleva rakennuksen energiatodistus.*

*Energiatodistusta koskeva vaatimus ei koske:*

- 1) rakennusta, jonka pinta-ala on enintään 50 m<sup>2</sup>*
- 2) asuinrakennusta, joka on tarkoitettu käytettäväksi enintään neljän kuukauden ajan vuodessa*
- 3) väliaikaista rakennusta, jonka suunniteltu käyttöaika on enintään kaksi vuotta;*
- 4) teollisuus- tai korjaamorakennusta taikka muuhun kuin asuinkäyttöön tarkoitettua maatilarakennusta, jossa energiantarve on vähäinen tai jota käytetään alalla, jota koskee kansallinen alakohtainen energiatehokkuussopimus*
- 5) rakennusta, joka on suojeltu maankäyttö- ja rakennuslain (132/1999) mukaisella kaavalla, rakennussuojelulain (60/1985) tai valtion omistamien rakennusten suojelusta annetun asetuksen (480/1985) mukaisella päätöksellä tai joka Museoviraston tekemässä inventoinnissa on määritelty kulttuurihistoriallisesti merkittäväksi*
- 6) kirkkoa tai muuta uskonnollisen yhdiskunnan omistamaa rakennusta, jossa on vain kokoontumiseen tai hartauden harjoittamiseen taikka näitä palvelevaan toimintaan tarkoitettuja tiloja.*

*Energiatodistusta ei tarvitse hankkia myöskään ennen tämän lain voimaantuloa (1.1.2008) valmistuneesta, enintään kuuden asunnon asuinrakennuksesta tai rakennusryhmästä.*

### 3.3.8 Asuntoesitteessä tarvittavat tiedot

Myytävän asunnon esitteessä tulee asetuksen (15.2.2001/130) 6 §:n mukaan olla ainakin:

- 1) *asunnon tyyppi, kuten pientalo-, kerrostalo- tai vapaa-ajan asunto taikka rakentamaton maa-alue*
- 2) *onko myytävänä kiinteistö, kiinteistön määräosa tai määräala, vuokramaalla oleva rakennus, asunnon hallintaan oikeuttavat osakkeet tai osuudet, osaomistusasunto vai asumisoikeusasunto*
- 3) *miten asunto vapautuu ostajan käyttöön tai mikä on asunnon arvioitu valmistumisaika*
- 4) *asuinalueen kaavoitustilanne ja viranomainen, jolta voi saada siitä lisätietoja, jollei näiden mainitsemista voida asunnon sijainti huomioon ottaen pitää tarpeettomana*
- 5) *keskeiset liikenneyhteydet ja alueen palvelut, jollei näiden mainitsemista asunnon sijainti huomioon ottaen voida pitää tarpeettomana*
- 6) *2 §:n 2 momentissa mainitut hintatiedot ja suunnitteilla tai rakenteilla olevan asunnon maksuaikataulu*
- 7) *markkinoinnista vastaavan elinkeinonharjoittajan nimi ja yhteystiedot.*

7 §:n mukaan on lisäksi mainittava:

- 1) *maa-alueesta*
  - a) *sijaintikunta sekä kaupunginosa tai kylä, kiinteistötunnus ja lähiosoite*
  - b) *pinta-ala*
  - c) *rakennusoikeus*
  - d) *alueella sijaitsevat rakennukset ja rakennelmat*
  - e) *alueen käyttöä tai luovutusta koskevat rajoitukset sekä vuokramaasta vuokranantaja, jäljellä oleva vuokra-aika, vuokran suuruus ja vuokraoikeuden siirtoa koskevat rajoitukset*
  - f) *kiinnitykset, ostajan maksettaviksi tulevat maksut sekä muut rasitukset ja rasitteet*
  
- 2) *asumiskäyttöön myytävästä rakennuksesta*
  - a) *käyttöönottovuosi tai, jollei se ole selvitetävissä, arvio siitä*
  - b) *pääasiallinen rakennusmateriaali, kattotyyppi ja katon päällystemateriaali*
  - c) *lämmitysjärjestelmä*
  - d) *huoneluku ja pinta-ala eriteltyinä asuintiloihin ja muihin tiloihin*
  - e) *jos rakennus myydään vakituiseen asumiskäyttöön, keskimääräiset lämmityskustannukset tai sähkölämmitteisestä rakennuksesta keskimääräiset kustannukset kokonaissähkökulutuksesta taikka, jos kyseessä on suunnitteilla tai rakenteilla oleva rakennus, arvio niistä.*

### **3.3.9 Myyntikohteen esittely**

Kohteen esittely voi tapahtua joko paikan päällä kohteessa tai esimerkiksi välitysvälityskeskityksen toimistolla. Esittelyssä tulee olla saatavilla asetuksen (15.2.2001/130) mukainen esite ja lisäksi 7 §:n mukaa nähtävillä:

- 1) kartta ja selvitys myytävän alueen rajoista;*
- 2) maa-alueen vuokrasopimus;*
- 3) suunnitteilla tai rakenteilla olevan rakennuksen kalusteita, varusteita ja pinnoitteita koskeva seloste;*
- 4) asumiskäyttöön myytävän rakennuksen pohjapiirros.*

Asetuksen 10 §:n mukaan *jos asunto poikkeaa olennaisesti siitä, mitä kuluttajalla on kohtuudella aihetta olettaa, on esitteessä mainittava siitä.*

### **3.3.10 Välittäjän tiedonantovelvollisuus toimeksiantajan vastapuolelle**

Välitysvälityskeskityksen on annettava ostajaehdokkaalle ennen ostotarjouksen tekemistä kaikki ne tiedot, joiden välitysvälityskeskitys tietää tai olettaa vaikuttavan ostajan päätökseen. Edellä mainittujen asiakirjojen lisäksi ostajaehdokkaalle tulee kertoa esimerkiksi myyjän mahdollisesta velkajärjestelystä, kaupasta menevästä varainsiirtoverosta, ensiasunnon verovapaudesta ja muista tiedossa olevista seikoista. Jos välityskohhteeseen liittyy monimutkaisia oikeudellisia tai teknisiä ongelmia, on välitysvälityskeskityksen ohjattava ostaja asiantuntijoiden puoleen, jolloin hän itse asiantuntijoiden avustuksella voi hankkia tarvittavat selvitykset. (Kiinteistönvälitysalan Keskusliitto ry. 2008, 35.)

### **3.4 Ostajan vastuut ja velvollisuudet ennen kaupantekoa**

Maakaaren 22 §:n mukaan ostaja ei voi myöhemmin vedota laaturiheeseen, jonka hän olisi voinut havaita kiinteistöä tarkastaessaan. Tämän vuoksi ostaja ei voi luottaa pelkästään välittäjältä saamiinsa tietoihin, vaan hänen tulee itse tarkastaa kaikki ne kiinteistön fyysiset ominaisuudet, jotka on mahdollista tarkastaa rakenteita rikkomatta.

### 3.4.1 Ostajan ennakkotarkastusvelvollisuus

Ennakkotarkastusvelvollisuus koskee siis vain kiinteistön fyysisiä ominaisuuksia. Ennakkotarkastuksessa ostajan on tarkistettava kaikki ne tilat, joihin on esteetön pääsy. Myös ullakko ja kellaritilat on tarkastettava, jos niihin pääsee. (Linnainmaa & Palo 2005, 72.)

Tarkastus tulee tehdä huolellisesti ottaen huomioon rakennusten ikä ja kunto, ja se millaisia korjauksia kohteessa on tehty. Mitä vanhempi rakennus on, sitä perusteellisemmin se on tutkittava. Rakennusten käyttötarkoitus on myös tarkistettava eli esimerkiksi, onko rakennus tarkoitettu kesäasunnoksi vai ympärivuotiseen asumiseen. (Linnainmaa & Palo 2005, 72.)

Esimerkki

*Kiinteistön myyjät olivat ilmoittaneet myyvänsä talviasuttavan merenrantahuvilan vapaa-ajan asunnoksi. Ostajat puolestaan olivat ostaneet kiinteistön ympärivuotiseksi asunnokseen. Jo ennen kaupan tekemistä suoritettussa kiinteistön tarkastuksessa oli ollut todettavissa, ettei rakentamistaso vastannut ympärivuotisen asumisen vaatimuksia. Kaupan jälkeen rakennuksessa oli havaittu puutteita, jotka eivät kuitenkaan estäneet sen käyttöä kesähuvilana ja lyhytaikaisesti talvella. Kun kiinteistön arvo tällainen käyttö huomioon ottaen ei ollut alentunut, ostajien hinnanalennusvaatimus hylättiin. (KKO 1996:83.)*

Mitä vanhemmasta kiinteistöstä on kysymys, sitä tarkemmin ennakkotarkastus on suoritettava. Käytetyn asuinkiinteistön kaupassa pitää muistaa että asunto ei ole uuden veroinen, ellei ostajalla ole perusteltua syytä olettaa näin. (Kyllästinen 2010, 208 - 209.)

Esimerkki

(KVL 01/82/2035.)

*12.5.1997 tehdyn kiinteistökaupan kohteena oli tontti rakennuksineen. Kiinteistöllä sijaitsi alun perin vuonna 1939 ja laajennusaltaan 1960-luvun alussa valmistunut omakotitalo. Kauppahinta oli 540 000 markkaa. Noin kolmen vuoden kuluttua kaupasta rakennuksen pesutiloissa havaittiin kosteus- ja homevaurioita.*



*Kuluttajavalituslautakunnan mukaan ostajat ovat voineet edellyttää myyntiesitteessä mainituilta talon sisä- ja pesutilojen vuoden 1990 peruskorjauksilta/remonteilta korjausajankohtana vallinnutta tavanomaista hyvää laatua sekä sitä, että töihin on haettu rakennuslainsäädännön edellyttämä lupa. Näin ei kuitenkaan ollut.*

*Lautakunta katsoi myöhemmin havaittujen kosteusvaurioiden johtuneen näistä virheellisyyksistä ja myyjän vastattavista rakenteellisista seikoista, eikä kiinteistön huolimattomasta asuinkäytöstä. Lautakunta katsoi virheiden olleen olemassa jo kaupan teon hetkellä, ja suosittikin hinnanalennuksen määräksi 5000 euroa. (Kylästäinen 2010, 208.)*

Ostajan tarkastaessa kiinteistöä ei riitä, että hän tutustuu vain rakennuksiin. Hänen tulee tarkastaa myös kiinteistön ulottuvuus ja siihen kuuluvat alueet. Mikäli ostaja havaitsee kiinteistöä tarkastaessaan jotakin epäilyttävää, esimerkiksi kosteutta tapetissa, syntyy hänelle erityinen tarkastusvelvollisuus ja hänen onkin syytä suorittaa tarkempi tutkimus ja käyttää apuna alan asiantuntijaa. Kiinteistön tarkastuksessa ostaja tutustuu myös kiinteistön rajoihin ja maastoon. Ostettaessa esimerkiksi rantakiinteistöä vapaa-ajan asunnoksi, on ranta-alueen kunnolla tärkeä merkitys kaupassa. Jos myyjä kehottaa ostajaa tarkastamaan antamansa tiedot, on ostajan omaksi turvakseen selvitettävä asia. Kohteesta tehty kuntotarkastusraportti on samoin tutkittava huolellisesti ja tarvittaessa hankittava asiantuntija-apua selvittämään lausunnon sisältöä. (Linnainmaa & Palo 2005, 77 - 79.)

Kuntotarkastuksessa tulisi olla mukana ostajan ja myyjän lisäksi myös kiinteistönvälittäjä. Välitysliikkeen tulee tutkia kuntotarkastusraportti huolellisesti ja kiinteistönvälittäjän tulee käydä se läpi yhdessä ostajan ja myyjän kanssa. Esiin tulleisiin seikkoihin tulee myös kiinnittää molempien osapuolien huomio. Myyjälle tulee kertoa, että kuntotarkastusraportti ei poista myyjän vastuuta kaikilta osin. (Kiinteistönvälitysalan Keskusliitto ry. 2008, 30.)

#### Esimerkki

*Helsingin hovioikeus 9.5.1995 S 93/935. (lainvoimainen). Kantaja oli 25.4.1991 ostanut kiinteistön, jolla sijaitsi vuonna 1952 rakennettu omakotitalo. Ostaja väitti, että kellariin on tullut vettä syksystä 1991 alkaen seinien huonon tai puuttuvan kosteuseristyksen vuoksi.*

*Kihlakunnan oikeus katsoi, että koska ostajan poika, joka oli käynyt tutustumassa kaupan kohteeseen kolme kertaa ennen kauppaa, on myöntänyt havainneensa ennen kauppaa talon alakerrassa jälkiä veden vuotamisesta kellariin. Ostajan olisi pitänyt, ottaen huomioon, että talo oli rakennettu 1952, ja perusteellisesti jälkeensä todettavissa olevalla tavalla, selvittää syy tähän ja siihen, oliko pelättävissä, että kellariin edelleen tulisi vettä. Tämän laiminlyödessään ostaja ei ole täyttänyt selonottovelvollisuuttaan.*

*Hovioikeus ei muuttanut KO:n tuomiota selostetulta osin. (Kyllästinen 2010, 331.)*

Ostajan on ennen kauppaa selvitettävä, mitkä aineosat ja mikä tarpeisto kaupan kohteeseen todella kuuluu. Aineosat ovat kiinteässä yhteydessä itse kiinteistöön, kun taas tarpeisto on yleensä itsenäinen irtain esine. Kiinteistön aineosia ovat rakennukset ja laitteet, tilukset ja kiinteistön yhteydessä olevat osat, kuten maa-ainekset, metsä ja muu kasvusto. Aineosia ovat myös maapohjaan kiinteästi kuuluvat kiinteistön käyttöä palvelevat esineet, kuten lipputanko, laiturit, portit, jne. Tarpeistoa ovat laitteet ja työkalut, joita tarvitaan kiinteistön ylläpidossa, esimerkiksi keittiökalusteet, wc-kalusteet, jääkaappi ja sähköuuni. Mitä erikoisempi esine on, sitä selvemmin sen omistuksesta on sovittava ja tehtävä merkintä kauppakirjaan. (Linnainmaa & Palo 2005, 33 - 35.)

#### Esimerkki 1

*(KVL 24.8.1998) katsoi, että kauppaan kuuluivat asuntoon kiinteästi sijoitettu mikroaaltouuni ja astianpesukone sekä kiinteästi asennettu eteisen naulakko ja kylpyhuoneen peilikaappi. Myös kiinteistönvälittäjän esitteessä kohdassa varusteet ja mukavuudet oli mainittu astianpesukone ja mikroaaltouuni. Sen sijaan tavanomaisesti asukkaana itsensä kiinnitettäväksi ja irrottavaksi tarkoitettujen pyykkilinet, rullaverhot, pyykkikoneen hanan takaiskuventtiili ja kohdevalaisimet olivat asuinirtoainetta, joka ei ilman nimenomaista sopimusta seurannut kauppaa. (Linnainmaa & Palo 2005, 35.)*

#### Esimerkki 2

*Kiinteistön esittelyn jälkeen mutta ennen sitä koskevan kauppakirjan allekirjoittamista kiinteistön myyjät olivat poistaneet maahan jalustastaan upotetun noin kahden metrin korkuisen kivipatsaan. Poistamisesta ei ollut aiheutunut kiinteistölle tai sen käytölle haittaa eikä mainittavaa vahinkoa. Patsasta ei ollut tarkoitettu kuulumaan kiinteistöön eikä se myöskään ollut kiinteistön käytön kannalta tarpeellinen. Patsaan ei katsottu kuuluvan kiinteistöön ja ottaen huomioon, ettei patsaan sisällyttämisestä kiinteistön kauppaan ollut muutenkaan sovittu, ostajan kanteen patsaan palauttamiseksi hylättiin. (KKO 1992:23.)*

### 3.4.2 Asiakirjoihin tutustuminen

Ostajan on syytä tutustua huolellisesti kaikkiin välittäjän hänelle esittämiin asiakirjoihin, mutta erityisen huolellisesti hänen tulee tutustua seuraaviin:

*Lainhuutotodistus*, josta selviää kiinteistötunnus, pinta-ala, lainhuudonhaltijan nimi ja henkilötunnus eli tieto, omistaako myyjä kiinteistön ja onko kysymyksessä juuri kaupan kohteena oleva kiinteistö. Todistuksesta näkyy myös, onko kiinteistöllä huudattamaton luovutus, eli onko myyjä myynyt jo kiinteistön eteenpäin, eikä uusi omistaja ole vielä ehtinyt hakea lainhuutoa. Sijaitseeko kiinteistöllä määrä-ala, jota ostaja ei saa haltuunsa, koska sen omistaa jo joku muu. Onko kiinteistö ulosmitattu, jolloin ostaja ei saa lainhuutoa, ennen kuin ulosmittaus on peruttu. Onko kiinteistöllä joku muu vallintarajoitus esimerkiksi henkilön oikeus hallita kiinteistöä testamentin perusteella, vaikka joku muu omistaisi kiinteistön. (Linnainmaa & Palo 2005, 51 - 56.)

*Rasitustodistuksesta* ilmenevät kiinteistön kiinnitykset. Kiinteistön omistaja voi hakea kiinnityksiä kiinteistöönsä maanmittaustoimistolta (1.1.2010 lähtien), joka antaa kiinnityksestä todistuksena panttikirjan. Kiinnitysten määrä ei ole riippuvainen kiinteistön arvosta, vaan niitä voi olla moninkertainen määrä kiinteistön arvoon nähden. Panttikirjat ovat yleensä velkojen vakuutena esimerkiksi pankissa. Kiinteistön kaupassa ostajan on oltava tarkkana siitä, että hän saa hallintaansa kaikki rasitustodistuksessa mainitut panttikirjat. Jos panttikirjoja jää myyjän velan vakuudeksi, voi velan antaja vaatia saamisensa uudelta kiinteistönomistajalta. Rasitustodistuksesta selviävät myös kiinteistöön kirjatut erityiset oikeudet, kuten vuokraoikeudet, käyttöoikeudet, kiinteistöeläkkeet jne. Jos rasitustodistuksesta ilmenee tällaisia oikeuksia, kannattaa pyytää välittäjää hankkimaan lisätietoa maanmittaustoimistosta. (mt.)

*Kiinteistörekisterinotteesta* näkyy kiinteistötietojen lisäksi kiinteistönmuodostuminen ja rasitteet, joita voivat olla kiinteistöön kohdistuva tieoikeus, venevalkamaoikeus, oikeus pitää kiinteistöllä vesi- tai sähköjohtoja jne. Tällaisten rasitteiden sisältö tulee tarkasti selvittää ennen kaupantekoa. (Linnainmaa & Palo 2005, 51 - 56.)

### **3.4.3 Ostotarjous**

Ennen kaupan tekemistä ostaja tekee ostotarjouksen, joko pyydetyistä hinnasta tai pyydettyä alempaan hintaan, mikäli kysymyksessä ei ole tarjouskauppa, jossa ostotarjoukset tehdään pyydetyistä hinnasta ylöspäin.

Kiinteistökaupan ostotarjous poikkeaa asunto-osakkeen ostotarjouksesta. Maakaari ei tunne ostotarjouskäsitettä, joten käsirahalliseen ostotarjous ei sido kumpaakaan osapuolta. Hyväksytystä tarjouksesta vetäytyvä osapuoli voi kuitenkin joutua korvaamaan toiselle osapuolelle hänelle kaupan peruuntumisesta aiheutuneet kulut. Tästä määrää maakaaren 2:8 §, joka kuuluu seuraavasti:

*Jos osapuolet ovat sopineet tekevänsä kiinteistön kaupan, mutta sopimusta ei ole tehty 7 §:n 2 momentissa säädetyllä tavalla, kaupan tekemisestä kieltäytyneen osapuolen on korvattava toiselle osapuolelle ilmoittelusta, kiinteistöön tutustumisesta ja muista kaupantekoon liittyvistä tarpeellisista toimista aiheutuneet kohtuulliset kustannukset. Jos käsirahaa on annettu, osapuolen on palautettava siitä osa, joka ylittää edellä mainitut kustannukset.*

Myös välitysliikkeellä on oikeus periä toimeksiantajalta oma osuutensa ostotarjouksesta vetäytyneeltä peritystä korvauksesta. Välitysliikkeen on välityslain 16 §:n mukaan kerrottava tarjouksen tekijälle, mitä maakaarissa säädetään esisopimuksen muodosta ja korvauksesta kaupasta vetäydyttäessä. (Nevala ym. 2006, 227 - 228.)

## Esimerkki

*A ja B olivat sopineet kauppakirjaluonnokseksi nimetyssä asiakirjassa, että he tekevät kiinteistökaupan välittömästi sen jälkeen kun B:lle olisi myönnetty maatilalaina. Sisällöltään asiakirja on ollut kiinteistökaupan esisopimus. Samana päivänä allekirjoitettu kuitti käsirahasta on liittynyt esisopimukseen, johon siinä on myös viitattu. Koska esisopimusta ei ole tehty noudattamalla kiinteistökaupalle maakaaren 1 luvun 2 §:ssä säädettyä määrämuotoa, se on pätemätön, eikä A:lla ole oikeutta pitää sen nojalla maksettua käsirahaa. Kun aiottu kauppa on peruuntunut B:n syystä, A:lla olisi oikeus vähentää palautettavasta määrästä heille esisopimuksen tekemisestä aiheutuneet, hukkaan menneet kustannukset. Saamatta jääneet vuokratulot eivät kuitenkaan ole tällaisia kustannuksia. (KKO 1993:47.)*

Ostotarjouksen ehtona on usein kuntotarkastus. Tämän vuoksi ostotarjoukseen on merkittävä myös kuntotarkastuksen maksaja, ja mihin mennessä tarkastus on tehtävä. (Kiinteistönvälitysalan Keskusliitto ry. 2008, 36.)

### **3.5 Kuntotarkastus**

Ennen asuinkiinteistön kauppaa on tärkeää selvittää ammattilaisen avulla kohteen rakennustekninen kunto. Asunnon kuntoa voidaan selvittää eri menetelmin. Kuntotarkastus on asuntokaupassa eniten käytetty. Tutkimus tehdään pintapuolisesti, rakenteita rikkomatta. Kohteessa tarkastetaan rakenteet, tilat ja rakennusosat. Tarkastuksesta annetaan kirjallinen raportti. Kosteuskartoituksella mitataan rakenteiden kosteutta pintamittauksella, ja kuntokartoituksella taas pyritään selvittämään tietyn vaurion tai ongelman olemassaolo aistinvaraisesti tutkimalla. Kuntotutkimuksen avulla pyritään selvittämään yksittäisen rakenteen, laitteen, jne. tarkempi kunto ja mahdollisen vaurion laajuus. Tutkimus tehdään usein rakenteita rikkovasti. (Kuluttajavirasto 2010.)

Hyvän välitystavan mukaisesti kiinteistönvälittäjän tulisi suositella kuntotarkastuksen suorittamista asuntojen kuntotarkastuksesta laadittujen LVI- ja KH- kortistojen ohjeiden mukaan (Kiinteistövälitysalan Keskusliitto ry. 2008, 29). Tarkastajan pätevydestä, valinnasta ja sopimusasioista löytyy lisää tietoa kuluttajaviraston sivuilta. [www.kuluttajavirasto.fi](http://www.kuluttajavirasto.fi)

Kuntotarkastajien koulutus on hyvin kirjavaa eikä virallista koulutusjärjestelmää ole. Tämän vuoksi alalla on monenlaisia yrittäjiä. Kauppalehden nettilehdessä 16.8.2010 Kiinteistövälitysalan Keskusliitto ry:n toimitusjohtaja Jukka Malila vaatii asuntokaupan kuntotarkastustoimintaa erityislainsäädännön piiriin. Hänen mielestään tällä hetkellä *alalla vallitsee tilanne, jossa kuntotarkastuksen tekijät tuottavat vaihtelevaa laatua, eikä toiminta ole läheskään aina ammattitaitoista. Kuntotarkastajille tulisi asettaa nimenomaiset pätevyysvaatimukset sekä pakollinen vastuuvakuutus.* (Kauppalehden verkkolehti 2010.)

Kuntotarkastajien ja kiinteistönvälittäjien suhteet nousivat esille MTV 3:n uutisoitua 9.8.2010 kiinteistönvälittäjien suosivan kuntotarkastajia, jotka kirjoittavat asunnon myyntiä edistävän tarkastusraportin. (ma.)

Suurin osa kuntotarkastajista hoitaa kuitenkin tehtävänsä vastuullisesti ja ammattitaitoisesti. Kaupan osapuolten olisikin hyvä käyttää tutkinnon suorittaneita tarkastajia, joista esimerkiksi Kiinteistöalan Koulutussäätiön (KIINKO) tutkinnon suorittaneet löytyvät nettiosoitteesta [www.kiinko.fi](http://www.kiinko.fi) > koulutus > tutkinnon suorittaneita. (Linnainmaa & Palo, 2005, 85.)

Kuntotarkastajan toiminnasta tai vastuusta ei ole erityisiä säännöksiä. Heidän toimintaansa sovelletaan erityisiä sopimusoikeudellisia periaatteita. Kuluttajan tilaamaan kuntotarkastukseen sovelletaan kuluttajansuojalakia. Tämä tarkoittaa että kuntotarkastustoimeksianto on hoidettava huolellisesti ja ammattitaitoisesti. (mt.)

Kuntotarkastajan vahingonkorvausvastuu edellyttää syy-yhteyden virheen ja toimeksiantajan tai tämän vastapuolen kärsimän vahingon välillä. Syy-yhteyden vaatimus tarkoittaa, että vahingon on täytynyt johtua kuntotarkastusyrityksen suorituksessa olleesta virheestä. Vahingonkorvausvastuun edellytys on lisäksi virheen enakoitavuus. Vahingonkorvausvastuuseen kuuluu täyden korvauksen periaate eli on maksettava korvausta niin paljon, että virheen aiheuttaman vahingon kustannukset tulee korvattua. Vahingonkärsijä ei kuitenkaan saa hyötyä vahingosta eli esimerkiksi vanhan lattian uusimiskulut eivät tule kokonaisuudessaan virheen aiheuttajan kustannettavaksi, vaan niiltä osin kun lattia korjataan entiseen kuntoon. (Linnainmaa & Palo, 2005, 85.)

#### Esimerkki

*Ostotarjouksen ehtona oli kosteusmittaus. Mittauksen tuloksena kerrottiin, että pesutilojen seinä oli laho ja sen koolaukset pudonneet. Ostotarjous raukesi ja myyjät purkivat seinän, joka olikin kunnossa. Virheellisen tutkimustuloksen vuoksi palveluksessa oli virhe, joka mittausyrityksen oli korvattava myyjien vaatimusten mukaisesti (asunnosta saadun ja tarjouksen mukaisen hinnan erotus sekä pesutilojen käyttöhyödyn menetys). (KVL 98/37/21, TI 25.3.1999.)*

Kuntotarkastus ei poista osapuolten vastuita, mutta huolellisesti tehty kuntotarkastus ja raportti antavat hyödyllistä tietoa kaupan molemmille osapuolille. Ostajan ja myyjän on tärkeä käydä kuntotarkastusraportti yhdessä läpi, jotta kaikki raportissa olevat kommentit ja korjaustarpeet tulevat ymmärretyksi. Myyjä ja ostaja voivat päättää, onko esille tullut sellaisia merkittäviä korjaustarpeita, jotka myyjä korjaa ennen kauppaa, vai tarkistetaanko hintaa, jolloin korjaus jää ostajan vastuulle. Kauppakirjan liitteenä oleva kuntotarkastus osoittaa seikat, jotka ovat olleet ostajan tiedossa kauppaa tehtäessä. Ennen kuntotarkastusta tarkastajan on kerrottava, kuinka tarkastus tehdään ja mitkä ovat epävarmuustekijät. (Linnainmaa & Palo 2005, 85.)

## 4 ASUINKIINTEISTÖN KAUPPA

Koska maakaaren mukaan käsirahallista ostotarjous ei sido kaupan kumpaakaan osapuolta, käytetään esisopimusta varmistamaan se, että kauppaa ollaan tosiaan tekemässä. Esisopimuksessa tosin voidaan sopia, että se sitoo vain kaupan toista osapuolta. (Kasso 2010, 194 - 197.)

### 4.1 Esisopimus

Kiinteistökaupan esisopimus on tehtävä määrämuotoisena ja kaupanvahvistajan allekirjoittamana, jotta se olisi pätevä. Esisopimuksessa voidaan sopia käsirahasta tai vakiokorvauksesta, samoin kuin irtaimen kaupassa. Esisopimuksella sovitaan myöhemmin tehtävästä kaupasta, ja siinä määrätään päivä, johon mennessä kauppa tehdään. Jos kauppapäivää ei ole määrätty, on esisopimus voimassa viisi vuotta sen vahvistamisesta. (Nevala ym. 2006, 228.)

Lopullisen kaupan tekeminen saattaa olla kiinni esimerkiksi rakennusluvan saannista. Kun rakennuslupa on selvä, voidaan lopullinen kauppa tehdä. Jos rakennuslupaa ei saada, jää kauppa tekemättä. Jos esisopimus puretaan sen voimassaoloaikana, on se tehtävä maakaaren muotomääräystä noudattaen kaupanvahvistajan allekirjoituksella varustettuna. (mts. 229.)

Esisopimuksesta huolimatta myyjä on edelleen kiinteistön omistaja, ja hänellä on valta määrätä kiinteistöstä. Hän voi jopa sopimuksesta huolimatta myydä kiinteistön jollekin toiselle ostajalle. Tällöin esisopimuksen tehnyt ostaja voi vaatia vahingonkorvausta myyjältä. Esisopimuksen ehdon täyttymisestä (rakennuslupa on myönnetty) huolimatta ostajakin voi vetäytyä kaupasta, jolloin hän on velvollinen suorittamaan vahingonkorvausta. (Kasso 2010, 197.)



Vahingonkorvauksen määrää on vaikea määrittää, joten yleensä sopimukseen laite-  
taan sopimussakkopykälä. Siinä sovitaan, minkä suuruisen korvauksen kaupasta  
vetäytyvä joutuu korvaamaan toiselle osapuolelle. (Kasso 210, 198.)

## **4.2 Kaupantekotilaisuus**

Kauppakirjan laatiminen on välityslain 12 §:n mukaan kiinteistönvälittäjän vastuulla,  
mikäli kaupan osapuolet eivät sovi, että kauppakirja on muun asiantuntijan laadit-  
tava. Kauppakirja on laadittava ostotarjouksessa sovittujen ehtojen mukaisesti, jot-  
ka ovat yleisesti alalla noudatettuja. Ehtojen on oltava kohtuullisia molemmille osa-  
puolille. Etenkin kaupan vakuusjärjestelyjä koskevien ehtojen osalta molempien  
osapuolien oikeudellinen asemaan on kiinnitettävä erityistä huomiota. Hyvän väli-  
tystavan mukaisesti kaupan osapuolien on saatava kauppakirjaluonnos katsotta-  
vaksi riittävän ajoissa ennen kaupantekotilaisuutta. Vasta tämän jälkeen välittäjä  
laatii lopullisen kauppakirjan. (Kiinteistönvälitysalan Keskusliitto ry 2008, 40.)

Kaupantekotilaisuudessa välittäjän on käytävä kauppakirjan sisältö läpi kaupan  
osapuolien kanssa ja vastattava mahdollisiin kysymyksiin. Hänen on huolehdittava  
siitä, että molemmat osapuolet saavat kopiot kaikista kauppakirjan liitteinä olevista  
asiakirjoista ja että sovittu kauppahinta sekä vakuusasiakirjat siirtyvät sovitun mu-  
kaisesti kaupantekotilaisuudessa. Välittäjän tulee myös kertoa asunnon hallinnan  
luovutukseen liittyvistä velvollisuuksista. Tällaisia ovat kiinteistön tilojen tyhjennys,  
siivous ja se, mitä kohteesta saa viedä muuton yhteydessä. (Kiinteistönvälitysalan  
Keskusliitto ry 2008, 40.)

### 4.3 Kiinteistön kauppakirja

Kiinteistön kauppa on määrämuotoinen oikeustoimi. Määrämuotoisuus tarkoittaa sitä, että kiinteistön kauppa on tehtävä kirjallisesti. Molempien kaupan osapuolien on oltava paikalla yhtä aikaa allekirjoittamassa kauppakirja. Kaupanvahvistaja on kutsuttava tilaisuuteen todistamaan allekirjoituksellaan luovutus. Kaupanvahvistajan velvollisuus on tarkastaa osapuolten henkilöllisyys sekä se, että kauppa tehdään oikeassa muodossa. Jos kiinteistön kauppaa ei ole tehty säädetyllä tavalla, se on pätemätön. (Nevala ym. 2006, 236.)

Kaupanteossa voidaan käyttää myös asiamiestä. Myyjän tai ostajan asiamiehelle antama valtakirja ei voi olla avoin, vaan siinä on asiamiehen nimen lisäksi yksilöitävä myytävä kiinteistö. (mts. 230.)

Jos myytävää kiinteistöä käytetään puolisoiden yhteisenä kotina, tarvitaan kaupan toisen puolison kirjallinen suostumus (mts. 231).

Kiinteistökaupan muotovaatimukseen kuuluu se, että kiinteistön kauppakirjasta tulee ilmetä vähintään kaupan osapuolet, kaupan kohde, luovutustarkoitus ja kauppahinta tai muu vastike. Kaupan osapuolten yksilöinti tapahtuu nimi ja osoitetietojen avulla. Näiden lisäksi kauppakirjaan laitetaan yleensä myös henkilötunnukset. Kaupan kohde yksilöidään rekisteriin merkittyjen yksilöintitietojen avulla. Lisäksi kauppakirjaan on hyvä laittaa luettelona erillisellä liitteellä kaikki se tarpeisto, joka kuuluu kauppaan, jos se poikkeaa esitteestä olleesta. Rakennusten kunto on mainittava kauppakirjassa, etenkin jos tiedossa on vaurioita, joista myyjä on kertonut ostajalle. Luovutustarkoitus osoittaa sen, että sopimuksen tarkoituksena on siirtää kohteen omistusoikeus myyjältä ostajalle, olipa kysymyksessä sitten kauppa, lahja, vaihto tai muu luovutus. (Nevala ym. 2006, 244.)

Kyllästinen (2010, 376 - 377) on sitä mieltä, että myyjän ja ostajan tulisi neuvotella ennen kauppaa asioista yksityiskohtaisesti ja kirjata kaikki esille tullut mukaan kauppakirjaan. Hänen mielestään maakaaren 2 luvun 9 § antaa mahdollisuuden yksilöityyn riskinjakoon sopimuksessa. Pykälän mukaan voidaan vapaamuotoisesti sopia vastuun rajoittamisesta ja tarkentamisesta virhetilanteissa. Jotta välttyttäisiin pitkiltä ja uuvuttavilta oikeudenkäynneiltä, tulisi kauppakirjaan kirjata kaikki kaupan kannalta oleelliset ehdot. Kauppakirjaan tulisi kirjata kaikki ne tiedot, jotka myyjä on antanut kiinteistöstä, sekä ne tiedot, joista hän on epävarma. Kauppakirjaan pitäisi kirjata myös, ketkä kaikki ovat tutustuneet kaupan kohteeseen. Ennakkotarkastus on hänen mukaansa tehtävä mahdollisimman tarkasti asiantuntijaa apuna käyttäen.

Kauppahintaa ei tarvitse välttämättä ilmoittaa kokonaishintana, vaan se voidaan laskea esimerkiksi neliöhinnan perusteella, kunhan laskentatapa on ilmoitettu. Vastikkeena voi olla myös irtainta omaisuutta esimerkiksi osakkeita. Kauppahinnan lisäksi kauppakirjassa on sovittava kauppahinnan maksusta, viivästyskorosta ja velkojen siirrosta. (Nevala ym. 2006, 244.)

Kiinteistön kauppakirjaan voidaan vapaamuotoisesti ottaa mukaan muitakin ehtoja. Nämä ehdot on otettava mukaan kauppakirjaan, jotta ne olisivat sitovia. Tällaisia ehtoja ovat omistusoikeuden siirtyminen, panttikirjojen luovutus, kiinteistön hallinnan siirtyminen, vastuu kiinteistöstä aiheutuvista maksuista, vaaranvastuun siirtyminen, selvitys tietojen saamisesta, mahdollinen vastuunvapauslauseke, varainsiirtoveron maksu, liittymäsopimusten siirto ja muut mahdolliset ehdot. Lisäksi kauppakirjassa osapuolet vakuuttavat, että eivät ole tehneet etuostolain 5 §:ssä tarkoitettuja kauppoja eli eivät ole kahden viimeksi kuluneen vuoden aikana tehneet samassa kunnassa kiinteistökauppoja niin, että niiden yhteinen pinta-ala ylittäisi sen pinta-alan, jonka mukaan kunnalla olisi etuosto-oikeus. (mt.)

Kaupan osapuolet ovat saattaneet sopia jostakin muusta myyntihinnasta, kuin mitä kauppakirjaan on merkitty. Tätä niin sanottua mustaa kauppahintaa käytetään esimerkiksi veroseuraamuksien välttämiseksi. Mikäli ostaja jättää maksamatta todellisuudessa sovittua kauppahintaa suuremman summan, ei myyjä voi tätä häneltä vaatia. Myöskään ostaja ei voi myöhemmin vaatia takaisin maksamaansa mustaa kauppahintaa. Tällainen järjestely ei kuitenkaan tee kaupasta pätemätöntä. (Nevala ym. 2006, 244.) *Menettely on kuitenkin sekä vero- että rikosoikeudellisten sanktioiden alainen.* (Jokela ym. 2008, 44).

Maakaaren 2 luvun 11§:ssä on määritelty kiinteistönkaupassa kielletyt eli pätemättömät ehdot. Näillä ehdoilla olisi kielteinen vaikutus kiinteistön käyttöön ja ne rajoittaisivat kiinteistön omistajan oikeuksia. Kiellettyjä kaupan ehtoja ovat takaisinostaja lunastusehto, ostajaa rajoittavat ehdot määrätä kiinteistöstä, myyjän tai hänen edeltäjänsä kaupanvastuuta rajoittava ehdot, ja muut sopimattomat ja lainvastaiset ehdot. (Jokela ym. 2008, 75 - 85.)

#### **4.4 Vakuusjärjestelyt**

Harvoin kiinteistön kauppaa tehdään käteiskauppana. Usein osa kauppahintaa maksetaan kauppakirjan allekirjoituksen jälkeen. Tällöin on huolehdittava siitä, että myyjän kauppahintasaatava, samoin kuin ostajan maksama kauppahinta, saavat vakuusturvan. Kiinteistönkaupan vakuusjärjestelyjä ovat: lykkäävä ehto, purkava ehto, panttikirjojen panttaus ja muut vakuudet. Vakuuksista tehdään merkintä kauppakirjaan. (Linnainmaa & Palo 2005, 131.)

Lykkäävä ehto tarkoittaa sitä, että omistaja pidättää itsellään kiinteistön omistuksen siihen asti, kunnes koko kauppahinta on maksettu. Ehtoon lisätään usein sakkopyykälä. Jos ostaja ei maksa kauppahintaa sovittu mukaisesti, myyjällä on oikeus pidättää sakkosumma vahingonkorvauksena. Ostajan maksamalle kauppasummalle on myös saatava vakuus. Tällöin voidaan esimerkiksi pantata vapaana olevia panttikirjoja ostajan maksaman kauppahinnan vakuudeksi. (mt.)

Purkavaa ehtoa käytetään myös paljon vakuusjärjestelyinä. Ostaja saa omistusoikeuden kiinteistöön kaupantekotilaisuudessa, mutta kauppa purkautuu, mikäli ostaja ei maksa loppukauppahintaa sovitun mukaisesti. (Linnainmaa & Palo 2005, 131.)

Kiinnityksiä, joista merkinä on panttikirja, käytetään vakuusjärjestelyissä yleensä silloin, kun suurin osa kauppahinnasta on maksettu, ja omistusoikeus kiinteistöön siirtyy ostajalle kaupantekotilaisuudessa. Ostaja panttaa myyjälle kiinteistöön kohdistuvia panttikirjoja myyjän saatavan vakuudeksi. (mts. 134.)

*Välitysliikkeen on tarkistettava, että sovittu kauppahinta ja vakuusasiakirjat siirtyvät kaupantekotilaisuudessa sopimuksen mukaisesti. (Kiinteistönvälitysalan Keskusliitto ry. 2008, 40).*

Esimerkki

*Kiinteistönvälitysliikkeen palveluksessa ollut kiinteistönvälittäjä oli laiminlyönyt huolehtia siitä, että kiinnitysten kuolettamiseen liittyneen kauppakirjan ehdon toteutumisen edellytykset oli varmistettu ennen loppukauppahinnan maksamista. Ostajat olivat myöhemmin joutuneet maksamaan myyjän velan. Kiinteistönvälitysliike oli velvollinen korvaamaan ostajille aiheutuneen vahingon.*

*Kysymys on myös kiinteistönvälitysliikkeen vastaavan hoitajan vahingonkorvausvastuusta. (KKO 1998:160.)*

#### **4.5 Omistus- ja hallintaoikeuden siirtyminen**

Kauppakirjaan merkitään omistusoikeuden ja hallintaoikeuden siirtymisestä. Maa-kaassa ei ole säännöstä omistusoikeuden siirtymisestä. Jollei kauppakirjassa muuta ole sovittu, siirtyy omistusoikeus kaupantekohetkellä. Omistusoikeuden siirtyminen vaikuttaa edellä kerrottuihin vakuusjärjestelyihin. (Kasso 2010, 202.)

Hallintaoikeus tarkoittaa ostajan oikeutta hallita kiinteistöä, esimerkiksi asua siinä. Jos koko kauppahinta maksetaan kaupantekotilaisuudessa, siirtyy samanaikaisesti yleensä sekä omistus- että hallintaoikeus. Hallinnan luovutus on merkittävä kauppakirjaan selvästi. (mts. 203.)

## 5 KAUPAN OSAPUOLTEN VASTUUT, VELVOLLISUUDET JA OIKEUDET KAUPAN JÄLKEEN

Kiinteistön kaupantekohetken jälkeen on molemmilla osapuolilla vielä velvollisuuksia suoritettavanaan. Tämän lisäksi viivästykset ja virheet voivat aiheuttaa seuraussellisia ongelmia.

### 5.1 Sopimusrikkomukset

Maakaaren 2 luvun 27 §:n mukainen myyjän viivästys syntyy siten, että myyjä ei luovuta kiinteistön hallintaa tai kiinteistöön kuuluvia asiakirjoja silloin, kun on sovittu. Myyjän viivästykseen perusteella ostaja voi vaatia viivästykseen olennaisuuden mukaan suoritusta, kaupan purkua ja vahingonkorvausta. (Nevala ym. 2006, 252 - 253.)

Esimerkki

*Myyjät sitoutuivat kiinteistön kaupassa, jossa kauppahinta oli 485 000 markkaa, suorittamaan ostajille viivästymiskorvausta, jos hallinnan luovutus viivästyisi ostajasta riippumattomasta syystä. Myyjien äiti, joka asui kiinteistöllä, ei suostunut vapaaehtoisesti muuttamaan ja tästä aiheutui hallinnan luovutuksen viivästyminen 48 viikolla, jolloin viivästysehdon mukainen viivästymiskorvaus nousi 154 000 markaksi. Korkeimman oikeuden tuomiosta ilmenevillä perusteilla viivästysehdon sovitte luun ei ollut perusteita. (KKO 2001:27.)*

Ostajan velvollisuus taas on maksaa kauppahinta siten ja silloin, kun on sovittu. Viivästyksestä myyjä voi 2 luvun 28 §:n perusteella vaatia viivästykseen olennaisuuden mukaan suoritusta, vahingonkorvausta ja purkua vain, jos kauppahinnan maksaminen on omistusoikeuden siirtymisen ehtona. (mt.)

Esimerkki

*Kiinteistön kauppaa purettiin myyjien vaatimuksesta useita vuosia kaupanteon jälkeen sen vuoksi, että ostajat olivat jättäneet huomattavan osan kauppahinnasta maksamatta. Kiinteistön arvo oli yleisen hintatason laskun vuoksi alentunut. Ostajat veloitettiin korvaamaan myyjille arvonalennuksesta aiheutunut vahinko. (KKO 2002:44.)*

Erityinen säännös ostajan ennakkoviivästyksestä on 2 luvun 29 §:ssä.

Ostajan ennakkoviivästyminen tarkoittaa sitä, että hän ei todennäköisesti pysty suorittamaan myyjän saatavaa, koska hänet on kaupan jälkeen asetettu konkurssiin, todettu ulosmittauksessa varattomaksi tai on muuten ilmeistä, ettei hän tule maksamaan suoritustaan. Tällöin, mikäli kauppakirjan mukaan kauppahinnan maksaminen on kaupan purkuperuste, myyjä voi purkaa kaupan jo ennen viimeistä suoritusta ja saada lisäksi vahingonkorvausta. (Kasso 2010, 227.)

## **5.2 Ostajan vastuut ja velvollisuudet**

Kaupan jälkeen ostajan on vakuutettava kiinteistönsä. Myyjän vakuutus on voimassa vaaranvastuun siirtymiseen asti. Vaaranvastuu tarkoittaa taloudellista vastuuta, esimerkiksi kiinteistön vahingoittumisesta johtuvaa vastuuta kiinteistöstä. Vaaranvastuu on yleensä omistajalla, jollei kauppakirjassa sovita jostakin muusta. (Nevala ym. 2006, 251.)

Ostajan on haettava lainhuutoa maanmittaustoimistolta kuuden kuukauden kuluessa kauppakirjan tekemisestä. Kauppakirjan tekopäivä on ratkaiseva määräaika laskettaessa. Lainhuudatus tarkoittaa kiinteistön omistusoikeuden kirjaamista. Ennen lainhuudon hakemista on maksettava varainsiirtovero. Jollei lainhuutoa haeta määräaikana, korotetaan varainsiirtoveroa 20 % jokaiselta kuuden kuukauden myöhästymisjaksolta, enintään kuitenkin 100 %. Mikäli kiinteistön edellinen omistaja on laiminlyönyt lainhuudon hakemisen ja jättänyt varainsiirtoveron maksamatta, on ostajan lainhuudon saamiseksi maksettava edellisen omistajan suorittamatta jäänyt varainsiirtovero korkoineen. (Linnainmaa & Palo 2005, 149.)

Mikäli edellisen kaupan tekemisestä on kulunut yli kymmenen vuotta, ennen kuin ostaja hakee lainhuutoa, veroa ei yleensä tarvitse maksaa. Tämän vuoksi onkin tärkeä tutkia lainhuutotodistus ennen kauppaa. Lainhuuto myönnetään ostajalle, mikäli saanto on laillinen ja kaikki asiakirjat ovat kunnossa. Lainhuutoa kannattaa hakea mahdollisimman nopeasti. Näin pienennetään riskiä siitä, että myyjä myy kiinteistön jollekin muulle tai hakee lisää kiinnityksiä. (Linnainmaa & Palo 2005, 148 - 150.)

Mikäli ostaja havaitsee kiinteistössä virheen, hänen on ilmoitettava siitä myyjälle ja esitettävä virheilmoituksensa eli reklamaationsa myyjälle kohtuullisen ajan kuluessa siitä, kun hän havaitsi virheen. Tämän tarkemmin laissa ei ole määritelty kohtuullista aikaa, mutta oikeuskäytännössä on katsottu, että kohtuullisena aikana on voitu vielä pitää reklamaation jättämistä 4 - 7 kuukauden kuluttua virheen havaitsemisesta. Mikäli ostaja ei tee reklamaatiota tuossa ajassa, hän ei saa vedota virheeseen. (Jokela, ym. 130 - 131.)

#### Esimerkki

*Korkein oikeus hylkäsi lohjalaisnaisen kanteen, joka koski hänen ostamansa omakotitalon virheitä. Nainen vaati kiinteistön myyneiltä espoolaisilta yhteensä vajaan 130 000 euron hinnanalennusta ja vahingonkorvausta. KKO katsoi päätöksessään, että nainen menetti oikeutensa vedota virheellisyyksiin, kun hän ei ilmoittanut niistä kohtuullisessa ajassa. Myyjät saivat ilmoituksen virheistä vasta kun ostaja oli purkanut rakennuksen ja uusi talopaketti oli pystytysvaiheessa.*

*Nainen osti tontin rakennuksineen vuoden 2002 maaliskuussa 145 000 eurolla. Myöhemmin hän vaati myyjinä olleilta mieheltä ja naiselta tuntuvaa hinnanalennusta sekä vahingonkorvausta. Naisen mielestä rakennus ei ollut sellainen kuin oli sovittu. Omakotitalossa oli useita laatuvirheitä, jotka koskivat muun muassa kattotuoleja, makuuhuoneen lattian korjausta ja talon paalutusta. Talon saattamiseksi asumiskelpoiseksi rakennus oli ostajan mukaan välttämätöntä remontoida tai purkaa.*

*Ostaja katsoi, että myyjät antoivat rakennuksen kunnosta ja rakenteista väärää tai puutteellista tietoa. He syyllistyivät ostajan mielestä sopimusrikkomukseen ja olivat korvausvelvollisia aiheuttamastaan vahingosta.*



*Myyjät kertoivat, ettei heille suotu mahdollisuutta tutustua väitettyihin virheisiin tai keskusteluun siitä, miten ja mihin hintaan virheellisyyksiä voisi korjata. Espoolaisen miehen ja naisen mukaan ostaja oli ollut myyjiin yhteydessä virheistä vasta saman vuoden joulukuulle päivätyllä kirjeellä eli noin puoli vuotta virheiden havaitsemisen jälkeen. Tällöin entinen rakennus oli jo purettu ja uusi talopaketti pystytysvaiheessa.*

*Käräjäoikeus katsoi vuonna 2005 antamassaan välituomiossa, että ostaja oli saanut tiedon virheistä jo kesän 2002 aikana ja niistä oli ilmoitettu liian myöhään.*

*Ostaja väitti, ettei hän virheiden vähitellen paljastuessa ymmärtänyt reklamaation merkitystä, mutta käräjäoikeus ei pitänyt väitettä kyseisessä tapauksessa uskottavana.*

*Asia eteni hovioikeuteen, joka pysytti käräjäoikeuden ratkaisun. Korkein oikeus totesi kantanaan, etteivät myyjät menettelleet kunnianvastaisesti ja arvottomasti tai törkeän huolimattomasti. Nainen menetti oikeutensa vedota kanteessa väitettyihin kaupan kohteiden virheisiin, kun hän laiminlöi oikea-aikaisen virheilmoituksen. (KKO 2008:8.)*

Laatuvirheellä on määräaika reklamaatiolle: viimeistään viisi vuotta hallinnan luovutuksesta. Reklamaatio voi olla vapaamuotoinen, mutta se kannattaa tehdä kirjallisena. Reklamaatiossa pitää olla ilmoitettuna ostajan vaatimukset myyjälle. Pitää selvittää, mitä virheellisyys koskee ja kuinka se ilmenee. Lisäksi pitää esittää alustavat vaatimukset, joita myöhemmin voidaan täydentää, eli haetaanko hinnan alennusta, kaupan purkua tai vahingonkorvausta. (Jokela ym. 2008, 131.)

Ostajan on näytettävä toteen virhe, johon hän vetoaa. Usein ostaja vaatii vahingonkorvausta virheellisestä tiedosta. Välttyäkseen vahingonkorvausvastuulta myyjän on pystyttävä todistamaan, että hän ei ole toiminut huolimattomasti antaessaan tietoja, vaan että hän itsekin on saanut väärän tiedon aikanaan ostaessaan kiinteistön. (Linnainmaa & Palo 2005, 181.)

### 5.3 Myyjän virhevastuu ja ostajan oikeudet virheen perusteella

Virhe tarkoittaa sitä, että kiinteistö ei ole sellainen, kuin on sovittu tai ostaja on voinut olettaa. Kiinteistö voi siis olla viallinen, kunhan ostaja on ollut siitä tietoinen ja hyväksynyt sen. Tällöin kohde vastaa sovittua. (Jokela ym. 2008, 119.)

Turun yliopiston oikeustieteellinen tiedekunta kerää vuosittain tiedot kaikista suomen hovioikeuksien ratkaisuksista. Yksityisoikeudellisia tapauksia on vuosittain noin 6000. Kiinteistön kauppaa koskevia ratkaisuja niistä on noin 150, joista 75 % johtuu kiinteistön virheestä. (mt.) Kiinteistön virheoikeudenkäynneistä suurin osa koskee kosteus-, home- ja lahovaurioita. (Linnainmaa & Palo 2005, 198).

Maakaaren 2 luvun 17 - 19 pykälissä kerrotaan tarkasti kiinteistön virheistä. Virheet jaotellaan laatuvirheisiin, oikeudellisiin virheisiin ja vallintavirheisiin.

Maakaaren 2 luvun 17 §:n mukaan

*Kiinteistössä on laatuvirhe, jos:*

- 1) kiinteistö ei ominaisuuksiltaan ole sellainen kuin on sovittu*
  - 2) myyjä on ennen kaupan tekemistä antanut ostajalle virheellisen tai harhaanjohtavan tiedon kiinteistön pinta-alasta, rakennusten kunnosta tai rakenteista taikka muusta kiinteistön laatua koskevasta ominaisuudesta ja annetun tiedon voidaan olettaa vaikuttaneen kauppaan*
  - 3) myyjä on ennen kaupan tekemistä jättänyt ilmoittamatta ostajalle sellaisesta tyyppillisesti myydyn kaltaisen kiinteistön käyttöön tai arvoon vaikuttavasta 2 kohdassa tarkoitettusta ominaisuudesta, josta myyjä tiesi tai hänen olisi pitänyt tietää, ja laiminlyönnin voidaan olettaa vaikuttaneen kauppaan*
  - 4) myyjä on ennen kaupan tekemistä jättänyt oikaisematta havaitsemansa ostajan virheellisen käsityksen jostakin kiinteistön ominaisuudesta, joka vaikuttaa kiinteistön soveltumiseen aiottuun käyttöön*
  - 5) kiinteistö salaisen virheen vuoksi poikkeaa laadultaan merkittävästi siitä, mitä myydyn kaltaiselta kiinteistöltä voidaan kauppahinta ja muut olosuhteet huomioon ottaen perustellusti edellyttää.*
- Ostajalla on virheen perusteella oikeus hinnanalennukseen tai, jos virhe on olennainen, oikeus purkaa kauppa. Ostajalla on lisäksi 1 momentin 1–4 kohdassa tarkoitettun virheen perusteella oikeus saada korvaus vahingostaan.*

Kiinteistö myydään yleensä siinä kunnossa, kun se on kaupantekohetkellä. Tällaista ennen yleisesti käytettyä lausetta, ei nykyisin enää käytetä kauppakirjoissa, vaan ostajan tiedossa olevat laaturvirheet kirjataan yksilöityinä kauppakirjaan. Tämän vuoksi ostaja ei voi vedota virheeseen, jonka olemassaolon hän tiesi. Laaturvirhe on kysymyksessä vain, jos ostaja siitä tietoisena ei olisi tehnyt kauppaa sovitulla ehdoilla. Tämän vuoksi merkityksetöntä virhettä ei voida katsoa lain tarkoittamaksi laaturvirheeksi. (Linnainmaa & Palo 2005, 174.)

#### Esimerkki 1. vähäinen virhe

*Omakotitalon ostajat olivat kaupanteon jälkeen havainneet, että saunan pukuhuoneessa oleva takka oli ns. koristetakka, jota ei ollut kytketty savuhormistoon ja että talon sähköliesi oli kytketty pistokkeeseen sähköturvallisuusmääräysten vastaisesti. Kun nämä seikat eivät olleet kaupan kohteeseen ja kauppahintaan nähden niin olennaisia, että ne olisivat vaikuttaneet kaupan lopputulokseen, jos ostajat olisivat niistä kauppaa tehtäessä tienneet, ostajien vaatimus saada niiden johdosta alennusta hylättiin. (KKO 1982 II 78 (ään.).)*

Esimerkki 2. vähäinen virhe, jossa oikeus on kuitenkin painottanut muita seikkoja, ja näin tuominnut myyjän hinnanalennukseen.

*Kiinteistönkaupalla myydyssä omakotitalossa oli todettu laaturvirhe, kun rakennuksen vesi- ja lämmitysjärjestelmä oli alitehoinen eikä kaupan kohde siten ollut ominaisuuksiltaan sellainen kuin oli sovittu. Virheiden korjauskustannuksiksi oli arvioitu määrä, joka vastasi noin yhtä prosenttia kiinteistön kauppahinnasta. Harkittaessa ostajan oikeutta hinnanalennukseen otettiin korjauskustannusten lisäksi huomioon, että virhe haittasi rakennuksen käytettävyyttä asumistarkoitukseen. Ostajalla oli virheen perusteella oikeus hinnanalennukseen. (KKO 2009:39.)*

*Salainen virhe* on kyseessä siis silloin, kun kumpikaan kaupan osapuoli ei ole ollut tietoinen virheestä kauppaa tehdessä. Salainen virhe ei oikeuta ostajaa vahingonkorvaukseen, mutta kylläkin hinnanalennukseen. (Linnainmaa & Palo 2005, 190.)

Myyjä vastaa virheestä, vaikka se perustuisi hänen omaan erehdykseensä tai tietämättömyyteensä. Myyjä ei ehkä tunne kiinteistöä, koska on asunut siinä vain lyhyen aikaa tai ei ollenkaan. Siitä huolimatta hän vastaa antamistaan tiedoista. Jos myyjä huomaa erehtyneensä ja korjaa antamansa tiedon ennen kaupantekoa, ei ostaja voi vedota virheelliseen tietoon. (Linnainmaa & Palo 2005,177.)

Maakaaren 2 luvun 20 §:n mukaan myyjä vastaa myös häntä edustavan, esimerkiksi kiinteistönvälittäjän antamista vääristä tiedoista tai jonkin tiedon kertomatta jättämisestä. Kiinteistönvälittäjän korvausvastuu määräytyy välityslain säännöksiin mukaan. Myyjällä voi puolestaan olla takautumisoikeus vahingon aiheuttajaa kohtaan. (Kasso 2010, 234.)

#### Esimerkki

*Asunto-osakkeiden myyjä ja välitysliike veloitettiin pinta-alavirheen johdosta yhteisvastuullisesti suorittamaan ostajille korvausta, myyjä hinnanalennuksena ja välitysliike vahingonkorvauksena. Lopullisen korvausvastuun katsottiin myyjän ja välitysliikkeen keskinäisessä suhteessa kuuluvan viime kädessä välitysliikkeelle, jonka selonottovelvollisuuden laiminlyönnistä korvausvelvollisuus oli johtunut. (KKO 2003:61 (ään.).)*

Kun ostaja on hankkinut kiinteistön itselleen tai perheenjäsenilleen asunnoksi tai vapaa-ajan asunnoksi, hänellä on oikeus 2 luvun 26 §:n mukaan kohdistaa laatu- virheeseen perustuvat vaatimuksensa myyjän sijasta elinkeinonharjoittajaan, joka on rakentanut, kunnostanut tai toimittanut taloelementit kiinteistölle. Tämä oikeus koskee myös salaista virhettä, eikä vastuuajaksi rajoitu viiteen vuoteen. (Jokela ym. 2008, 182 - 183.)

Maakaaren 2 luvun 18 §:n mukaan

Kiinteistössä on **vallintavirhe**, jos:

1) myyjä on ennen kaupan tekemistä antanut ostajalle virheellisen tai harhaanjohtavan tiedon voimassa olevasta kaavasta, rakennuskiellosta, luovutusrajoituksesta tai muusta kiinteistön käyttöä tai vallintaa rajoittavasta viranomaisen päätöksestä ja annetun tiedon voidaan olettaa vaikuttaneen kauppaan

2) myyjä on ennen kaupan tekemistä antanut virheellisen tai harhaanjohtavan tiedon naapurikiinteistön käyttöä koskevasta viranomaisen luvasta tai päätöksestä ja annetun tiedon voidaan olettaa vaikuttaneen kauppaan

3) myyjä on ennen kaupan tekemistä jättänyt ilmoittamatta ostajalle sellaisesta 1 kohdassa tarkoitettusta päätöksestä taikka tiedossaan olevasta 2 kohdassa tarkoitettusta luvasta tai päätöksestä, joka tyypillisesti vaikuttaa myydyn kaltaisen kiinteistön käyttöön tai arvoon, ja laiminlyönnin voidaan olettaa vaikuttaneen kauppaan

4) myyjä on ennen kaupan tekemistä jättänyt oikaisematta havaitsemansa ostajan virheellisen käsityksen 1 ja 2 kohdassa tarkoitettusta päätöksestä taikka siihen verrattavasta seikasta, joka estää ostajaa käyttämästä tai vallitsemasta kiinteistöä aiotulla tavalla

5) kiinteistöllä olevaan rakennukseen tai kiinteistöllä harjoitettuun toimintaan ei ole tarvittavaa lupaa

6) määräosaa tai määräalaa ei voida kiinteistönmuodostamislain [\(554/95\) 4 luvussa](#) tarkoitettujen rajoitusten vuoksi muodostaa kiinteistöksi tai, milloin määräosa tai määräala on hankittu rakentamista varten, rakennuspaikaksi käytettäväksi kiinteistöksi.

Ostajalla on virheen perusteella oikeus hinnanalennukseen tai, jos virhe on olennainen, oikeus purkaa kauppa. Ostajalla on lisäksi oikeus saada korvaus vahingostaan.

Vallinta tarkoittaa oikeutta käyttää kiinteistöä ja määrätä siitä. Esimerkiksi oikeutta rakentaa kiinteistölle, purkaa rakennelmia, vuokrata alue, ottaa maa-aineksia, hakata metsää ja myydä kiinteistö. Maakaaren tarkoittama vallinnanrajoitus tarkoittaa siis sitä, että kiinteistöön kohdistuu jokin sen vallintaa rajoittava seikka, joka perustuu viranomaisen päätökseen esimerkiksi lunastuslaki, kaavoitus, rakennussuojelulaki, luonnonsuojelulaki, muinaismuistolaki jne. Vallintaa voivat rajoittaa myös naapurikiinteistöä koskevat päätökset tai luvat esimerkiksi kaavoitus (alueen varaaminen esim. teollisuuskäyttöön). (Linnainmaa & Palo 2005, 204 - 207.)

Maakaaren 2 luvun 19 §:n mukaan:

*Kiinteistössä on **oikeudellinen virhe**, jos:*

*1) ostaja voi menettää omistusoikeuden kiinteistöön sen oikealle omistajalle, taikka kauppa voidaan julistaa tehottomaksi jonkun muun kuin myyjän vaatimuksesta;*

*2) myyjä on ennen kaupan tekemistä antanut ostajalle virheellisen tai harhaanjohtavan tiedon lainhuudon saajasta, kiinteistöön kohdistuvasta panttioikeudesta, vuokraoikeudesta tai muusta toisen oikeudesta taikka kiinteistöllä sijaitsevan rakennuksen, laitteen tai muun tavanomaisesti kiinteistöön kuuluvan esineen omistuksesta ja annetun tiedon voidaan olettaa vaikuttaneen kauppaan*

*3) myyjä on ennen kaupan tekemistä jättänyt ilmoittamatta 2 kohdassa tarkoitetun tiedon ja laiminlyönnin voidaan olettaa vaikuttaneen kauppaan*

*4) ostaja ei voi saada lainhuutoa sen vuoksi, että myyjän saantokirjat ovat virheellisiä tai puutteellisia taikka myyjän saannossa on jokin muu epäselvyys.*

*Ostaja saa vedota oikeudelliseen virheeseen myös silloin, kun joku väittää, että hänellä on 1 momentissa tarkoitettu oikeus, ja väitteelle on todennäköisiä perusteita.*

*Ostajalla on virheen perusteella oikeus hinnanalennukseen tai, jos virhe on olennainen, oikeus purkaa kauppa. Ostajalla on lisäksi oikeus saada korvaus vahingostaan.*

Oikeudellinen virhe tarkoittaa sitä, että ostaja voi menettää kiinteistön tai jotain siihen kuuluvaa kolmannelle tai siihen kohdistuu panttioikeus/toisen oikeus, josta ostaja ei kauppa tehdessään tiennyt. Tällaisia tilanteita ovat esimerkiksi kaksoisluovutus, myyjän oma saanto on virheellinen, yhteisomistaja on myynyt koko kiinteistön, puolison suostumus puuttuu, ja tämä voi vaatia kaupan julistamista tehottomaksi. (Linnainmaa & Palo 2005, 210 - 211.)

#### **5.4 Virheen seuraamukset**

Kuten edellä on mainittu, virheen mahdolliset seuraukset ovat hinnan alennus, kaupan purku ja vahingonkorvaus.

Jos osapuolet sopivat asiasta, ja siitä on maininta kauppakirjassa, voi myyjä korjata virheen. Myyjä ei kuitenkaan voi oma-aloitteisesti ryhtyä virheen korjaamiseen, koska maakaareissa ei ole tällaiseen säännöstä. (Nevala ym. 2006, 260.)

Ostajan oikeudesta kauppahinnan maksusta pidättäytymiseen siltä osin kun hänellä on vaateita myyjän virheen vuoksi, säädetään 2 luvun 30§:ssä. Samassa pykälässä mainitaan myyjän oikeudesta pidättäytyä kiinteistön hallinnan luovutuksesta ostajan sopimusrikkomuksen vuoksi. (Jokela ym. 2008, 162.)

## Hinnanalennus

Maakaaren 2 luvun 31 §:ssä määrätään hinnanalennuksesta seuraavasti:

*Hinnanalennus määrätään vähentämällä sovitusta kauppahinnasta virheellisen kiinteistön arvo kaupantekohetkellä. Jos kauppahinta on sopimuksen mukaisen kiinteistön käypää arvoa pienempi tai suurempi, hinnanalennusta määrättäessä otetaan huomioon kauppahinnan ja sopimuksen mukaisen kiinteistön arvon suhde. Myyjän on maksettava hinnanalennuksena palautettavalle kauppahinnalle [korkolain 3 §:n](#) 2 momentin mukaista korkoa siitä päivästä lukien, jona hän vastaanotti kauppahinnan.*

Hinnanalennus voi tulla kysymykseen aina silloin, kun kiinteistö ei vastaa sitä, mitä hän on voinut olettaa. Hinnanalennuksen on tarkoitus korvata ostajalle virheen aiheuttama arvonalennus, jonka tulee kuitenkin olla vaikutuksellinen siten, että siitä tietoisena ostaja olisi jättänyt kaupan tekemättä. (Nevala ym. 2006, 260 - 261.)

Mikäli on kysymyksessä laaturvirhe, ja virhe voidaan korjata, voidaan korjauskustannusten määrää käyttää hinnanalennuksen lähtökohtana. Korvattava summa ei kuitenkaan ole suoraan korjauskustannusten suuruinen, koska käytetty rakennus yleensä korjauksessa tulee kaupantekohetkeä paremmaksi, ja tämä seikka vaikuttaa hinnanalennukseen vähentävästi. (mt.)

Pinta-alavirheen kohdalla korvausperustaksi otetaan pinta-alan yksikköhinta. Hinnanalennuksessa katsotaan kuitenkin kokonaisuutta, eikä alennusta voida laskea pelkästään pinta-alayksiköiden mukaan. (mt.)

Hinnanalennukseen ei sisällytetä virheen selvittelykustannuksia, eikä virheestä aiheutuvia muita kustannuksia, kuten korjauksen aikana muualla asumisesta syntyneet kustannukset. Näiden osalta voidaan hakea vahingonkorvausta, ellei kysymyksessä ole salainen virhe. (Jokela ym. 2008, 176.)

### **Vahingonkorvaus**

Vahingonkorvausvelvollisuus seuraa virheestä, josta myyjä on ollut tietoinen. Myyjän pitää pystyä todistamaan, että virhe ei johdu hänen huolimattomuudestaan eikä vilpillisyydestään. Myyjällä ei ole vahingonkorvausvelvollisuutta salaisesta virheestä. *Vahingonkorvaus käsittää täyden korvauksen sopimusrikkomuksesta aiheutu- neesta vahingosta* (MK 2:32). Vahingonkorvaus voi tulla kysymykseen itsenäisenä seuraamuksena tai sitä voidaan vaatia hinnanalennuksen ja kaupan purun lisäksi. Vahingonkorvausta voi siis saada esimerkiksi asumiskustannuksista, jotka ovat syntyneet, kun ostaja on joutunut asumaan muualla kiinteistön korjaamisen ajan. Vahingonkorvausta ei voi saada salaisesta virheestä. (Jokela ym. 2008, 177 - 181.)

### **Kaupan purku**

Kaupan purku voi tulla kysymykseen vain, jos virhe on olennainen. Myös kiinteistön salainen virhe voi oikeuttaa kaupan purkuun. Purkaminen edellyttää, että kiinteistö voidaan palauttaa myyjälle. Purkukanne on laitettava vireille kymmenen vuoden kuluessa siitä, kun kiinteistön hallinta on siirtynyt ostajalle. Pääasiallisesti virheestä on ilmoitettava kohtuullisen ajan kuluessa tai laatuvirheen johdosta viidessä vuodessa hallinnan siirtymisestä. (mt. 165 - 167.)

Laatuvirhettä voidaan pitää olennaisena, jos kiinteistössä oleva virhe on sellainen, että kiinteistöä ei voida käyttää siihen tarkoitukseen, johon se on hankittu. Lisäksi korjauskustannukset tulisivat kohtuuttoman korkeiksi, eikä niiden lopullista hintaa pystytä etukäteen arvioimaan. (mt. 164.)



Vallintavirheen kohdalla on ratkaisevaa se, voidaanko virhe poistaa, mikä on sen vaikutusaika ja laatu. Kaupan purkuun oikeuttava virhe voi olla esimerkiksi se, että kiinteistölle ei saa rakentaa edes poikkeusluvalla. Jos kiinteistö kuuluu jollekin muulle kuin myyjälle, on ostajalla oikeus purkaa kauppa. (Jokela ym. 2008, 164.)

Purettaessa kauppa ostajan on luovutettava kiinteistö takaisin myyjälle ja myyjän on palautettava ostajalle kauppahinta. Jos ostaja on ehtinyt tehdä kiinteistössä sen arvoa nostavia korjauksia, on myyjän suoritettava kohtuullinen korvaus syntyneistä kustannuksista. Jos ostajan toimenpiteistä vastaavasti on aiheutunut kiinteistön arvonalennus, joutuu ostaja korvaamaan tämän myyjälle. Jos ostaja on saanut kiinteistöstä merkittävää tuottoa, hänen on maksettava siitä korvausta myyjälle. Myyjä taas joutuu maksamaan kauppahinnalle korkoa siitä lähtien, kun hän otti sen vastaan. (Nevala ym. 2006, 261 - 262.)

#### Esimerkki

KKO 1992:51

*Kiinteistönkauppa purettiin ostajien kanteesta ja myyjä velvoitettiin palauttamaan ostajille kauppahinta sekä suorittamaan heille vahingonkorvausta. Myyjän vaatimuksesta vahvistettiin kohtuullinen korvaus siitä asumishyödystä, jonka ostajat olivat kaupanteon jälkeen saaneet kiinteistöstä, ja myyjä oikeutettiin kuittaamaan ostajille olevaa velkaansa sanotulla korvauksella.*

*Korkein oikeus totesi, että ostajan on palautettava paitsi kiinteistö myös saamansa hyöty, kun kiinteistökauppa puretaan. Ostajat olivat kaupan jälkeen hallinneet kiinteistöä 15 kuukauden ajan. Näin ollen he olivat korkeimman oikeuden mukaan velvolliset korvaamaan myyjälle kiinteistön käytöstä saamansa hyödyn kohtuullisessa määrin.*

*Asiassa ei ole selvitetty, minkä arvoiseksi voitiin katsoa kysymyksessä olevan omakotikiinteistön käyttöhyödyn määrä. Korkein oikeus arvioi kohtuulliseksi korvaukseksi asumishyödystä 336 euroa kuukaudessa. (Linnainmaa & Palo 2005, 229.)*

## 5.5 Veroseuraamukset

Kiinteistöstä maksettava varainsiirtovero on 4 % kauppahinnasta tai muusta vastikkeesta ja sen maksaa ostaja. Vero on maksettava oma-aloitteisesti, mutta välittäjän vastuulla on ohjeistaa ostajaa siitä, miten, milloin, ja minkä suuruisena vero on maksettava. Mikäli joku edellinen ostaja on jättänyt veron maksamatta, tulee näiden maksujen suorittamisesta sopia selkeästi. (Nevala ym. 2006, 471.)

Ensiasunnon ostajan, joka on kauppaa tehtäessä täyttänyt 18 vuotta mutta ei vielä 40 vuotta ja hankkii vähintään puolet kiinteistöstä ja asuinrakennuksesta vakituisesti asunnokseen, ei tarvitse maksaa varainsiirtoveroa. (Linnainmaa & Palo 2005, 147 - 150.)

Kiinteistön kaupassa on maksettava luovutusvoittoveroa. Luovutusvoittoverotuksen pääsääntö on, että saadusta kauppahinnasta vähennetään kiinteistöstä aikanaan maksettu hinta eli hankintameno. Perintönä tai lahjana saadusta kiinteistöstä vähennetään perintö- tai lahjaverotusarvo. Hankintamenoon saadaan lisätä ostoon välittömästi liittyvät kustannukset sekä perusparannusmenot. Saadusta kauppahinnasta saadaan vähentää voiton hankkimisesta aiheutuneet menot. Vaihtoehtoisesti voidaan voitto laskea vähentämällä myyntihinnasta hankintameno-olettama, jolloin ei voida vähentää muita kuluja. Hankintameno-olettama on 20 % myyntihinnasta tai, jos kiinteistö on omistettu yli 10 vuotta, on olettama 40 %. Vero saadusta myyntivoitosta on 28 %. Tästä verokohtelusta kiinteistönvälittäjän tulee kertoa myyjälle jo ennen toimeksiantosopimuksen tekoa. (Nevala ym. 2006, 454.)

Mikäli kiinteistö on ollut myyjän vakituisena asuntona yhtäjaksoisesti vähintään kaksi vuotta hänen omistusaikanaan, on kiinteistön myynnistä saatu luovutusvoitto verotonta. (mt.)

## 6 AMMATTINA KIINTEISTÖNVÄLITTÄJÄ

*Kiinteistönvälittäjä palvelee yhteiskuntaa ja sen jäseniä kaikille tärkeissä asumiin ja oman kodinhankkimiseen liittyvissä kysymyksissä. Kiinteistönvälittäjä toimii alansa asiantuntijana rakentamista ja sen kehittämistä koskevissa asioissa. Kiinteistönvälittäjänä toimiminen edellyttää yhä enemmän ammattitaitoa ja syvällistä asiantuntemusta monilta eri aloilta kuten alan lainsäädäntö, verotus, vakuutukset, talous, kirjanpito, talotekniikka, sosiologia, rahoitusjärjestelmät, tietotekniikka, kaupunkisuunnittelu, aluesuunnittelu. Näitä tietoja on myös jatkuvasti jatkokoulutuksen avulla päivitettävä. Lisäksi kiinteistö- ja asuntokaupoissa on kyse suurista arvoista. Nämä osoittavat, että kiinteistönvälitystoiminnan harjoittaminen on vaativa ammatti. Kaupan kohteena saattaa olla myyjän ja ostajan koko omaisuus. Kiinteistönvälitystoimintaan liittyvä vastuu onkin usein ankarampi kuin muun kaupankäynnin alalla. (Suomen Kiinteistönvälittäjäliitto ry.)*

Edellä mainittu teksti on osa johdantoa Suomen Kiinteistönvälittäjäliitto ry:n (SKVL) julkaisemiin *Kiinteistönvälittäjän eettisiin sääntöihin*. SKVL on toiminut kiinteistönvälitysalan yrittäjien palvelu- ja edunvalvontajärjestönä yli 60 vuotta. Liittoon kuuluu noin 400 paikallista kiinteistönvälitystoimistoa ympäri Suomen.(ma.)

Johdannossa Suomen Kiinteistönvälittäjäliitto kertoo lisäksi, että kiinteistönvälitystoiminta on ilmoituksenvaraista, ja toimintaa valvovat lääninhallitukset, joissa pidetään myös alan rekisteriä. Toimintaa säätelevät opinnäytetyön alussa mainitut lait ja asetukset.

Kiinteistönvälitysalan Keskusliitto ry (KVKL) perustettiin 18.3.2008. Perustajina ovat välitystoimialan keskeiset ryhmittymät: Kiinteistömaailma Oy, OP-Keskus, Realia Group Oy (Huoneistokeskus Oy, SKV Kiinteistönvälitys Oy jne.) ja Suomen Kiinteistönvälittäjäliitto ry (SKVL). Jäsenorganisaatioissa työskentelee n. 3000 henkilöä, mikä on 75 % alan ammattilaisista Suomessa. Keskusliiton tavoitteina on alan toimintatapojen kehittäminen, koulutuksen kehittäminen, lainsäädäntöön vaikuttaminen, tutkimus, hyvän kiinteistönvälitystavan edistäminen, entistä turvallisempi asuntokauppa Suomessa. (Kiinteistönvälitysalan Keskusliitto ry.)

## Kiinteistönvälityksen ammattitutkimus

Vuonna 2008, pian perustamisen jälkeen, KVKL teki jäsenistönsä parissa ammattitutkimuksen. Tutkimuksen suoritti Promenade Research Oy Kiinteistöalan koulutussäätiön (Kiinko) ja kiinteistönvälitysalan toimeksiannosta. Vastaajat edustavat hyvin koko kiinteistönvälitysalaa. Vastaajista 60 % edustaa kiinteistönvälitystyötä tekeviä, 28 % vastaajista on yrittäjiä ja esimiehiä, 6 % on myyntisihteereitä ja 5 % muita alan ammattilaisia. Ennen tutkimusta listattiin epäkohtia suomalaisessa kiinteistönvälityksessä. Matala alalle tulokynnys ja pätevyysvaatimusten puuttuminen koettiin epäkohdiksi, samoin kuin reklamaatioita synnyttävä kelvoton toiminta. Ammattitaidoton toiminta vaarantaa turvallisen asuntokaupan ja heikentää alan mainetta ja vetovoimaa. (Kiinteistönvälitysalan Keskusliitto ry. 2008.)

Tutkimuksessa haluttiin selvittää mm. , miten kehittyvä tietotekniikka muuttaa tarjottavia palveluita, onko toimijoilla riittävästi ammattitaitoa, miten alan arvostusta nostetaan ja kuinka saadaan uusia tekijöitä alalta poistuvien tilalle. (ma.)

Tutkimukseen saatiin 1133 vastausta ja vastausprosentiksi 34 %. Vastaajista oli naisia 56 % ja miehiä 44 %. (ma.)

Mitä kiinteistönvälitysalan henkilöstö sitten ajattelee työstään ja koulutuksestaan? Työn sisällöstä kysyttäessä suurin osa vastanneista oli työhön tyytyväisiä ja kolme neljästä olisi valmis valitsemaan ammatin uudelleen. Työ on sopivasti haastavaa ja työssä oppii koko ajan. Yli 40 tunnin työviikkoa tekee 76 % alalla työskentelevistä ja kolmannes yli 50 tuntia viikossa. Keskimääräinen työaika on 43 tuntia viikossa. Työaikojen epäsäännöllisyyttä ei pidetty rasitteena, koska toisaalta oman ajankäytön voi suunnitella itsenäisesti. (ma.)

Työn kuormittavuuden tunnettiin lisääntyneen, mutta työyhteisön hyvä henki ja yhdessä tekeminen koettiin tärkeäksi. Alan menestykseen ja siihen, että itse työskentelee alalla myös kolmen vuoden päästä, uskoo 62 % vastanneista. Kiinteistönvälittäjän rooli on korostunut etenkin vanhojen asuntojen kaupassa, jossa välittäjäkauppojen määrä on vaihdellut viime vuosina 70 - 80 prosentin tietämällä vuodessa. Alan ansiotasoon suhtaudutaan vaihtelevan kriittisesti. Vain 28 % välittäjistä on tyytymättömiä ansiotasoonsa. (Kiinteistönvälitysalan Keskusliitto ry. 2008.)

Pohjakoulutuksena oli puolella vastanneista kiinteistönvälittäjistä toisen asteen tutkinto ja 9 %:lla yliopistokoulutus. Selvästi yleisin koulutusala oli kauppa, liiketalous ja hallinto, jonka on käynyt kaksi kolmasosaa vastaajista. LKV-pätevyys oli 66 %:lla ja LVV-pätevyys 13 %:lla vastaajista. (ma.)

Ilman minkäänlaista kiinteistövälitysalan tutkintoa oli 37 % vastanneista. KED, Kiinteistöedustajan koulutus ja tutkinto oli 15 %:lla. Kiinteistönvälittäjän koulutusohjelma / Kiinteistönvälittäjän tutkinto (Markkinointi-instituutin järjestämä) oli 15 %:lla. Kiinteistönvälitysalan ammattitutkinto (useita järjestäjiä) oli 12 %:lla. Muu tutkinto oli 9 %:lla. YKV, Ylemmän kiinteistönvälittäjän koulutuksen ja tutkinnon (Kiinkon järjestämä) oli suorittanut 7 % vastaajista. VuT, Vuokravälittäjän tutkinto (Kiinkon järjestämä) oli 6 %:lla ja KJK, Kiinteistönvälittäjän jatkokoulutusohjelma (SKVL:n järjestämä) 4 %:lla. (ma.)

Ammattitaidon kehittämiseen ja ylläpitämiseen ei vastaajien mielestä ole riittävästi aikaa. Kiinteistönvälittäjät pitävät ammattitaitoaan yllä pääosin seuraamalla tiedotusvälineitä ja kommunikoimalla kollegoiden ja muiden alan asiantuntijoiden kanssa. Ammattilehtien ja kirjallisuuden merkitys ammattitaidon ylläpidossa ei ole kovin suuri. Tosin lehtien ja kirjallisuuden merkitys kasvaa sen mukaan, mitä vanhemmasta kiinteistönvälittäjästä on kyse, kun taas keskustelut kollegoiden kanssa muodostavat 25 - 44-vuotiailla selvästi painettuja materiaaleja merkittävemmän tiedonhankintakanavan. (ma.)

Kaikkein eniten ammattilehtiä ja -kirjallisuutta seuraavat ammattitaitonsa kehittämiseksi pienissä, 1 - 2 henkilön toimistoissa työskentelevät kiinteistönvälittäjät. Isoihin ketjuihin kuuluvien välittäjien keskuudessa ammattilehtien ja -kirjallisuuden seuraaminen on vähäisempää. Aikaa ammattilehtien ja ammattikirjallisuuden lukemiseen kiinteistönvälittäjät käyttävät keskimäärin 2 - 3 tuntia kuukaudessa. Yli kolme tuntia tähän tarkoitukseen käyttää 30 % ja alle tunnin 21 %. Käytetty aika kasvaa selvästi kiinteistönvälittäjän iän myötä, vanhemmat käyttävät selvästi nuoria enemmän aikaa lukemiseen. (Kiinteistönvälitysalan Keskusliitto ry. 2008.)

Alalle on hakeuduttu yleensä itse suoraan. Joka neljäs on työskennellyt alalla yli 15 vuotta, joten työkokemus on varsin pitkä. Myös työsuhteet ovat pitkiä. Puolet vastaajista on työskennellyt koko ajan samalla työntantajalla, ja vain 9 % on vaihtanut työntantajaa useammin kuin kaksi kertaa. (ma.)

Kyselyvuoden 2008 aikana LKV-pätevyyden aikoi hankkia 21 % vastanneista. Vastanneista 45 % ilmoitti, ettei aio hankkia minkäänlaista tutkintoa ja 24 % ei vastannut lainkaan. Suurin halukkuus LKV -pätevyyden hankkimiseen oli pääkaupunkiseudulla, isoissa ketjuissa, ikäryhmissä 25 - 35 ja 36 - 44 vuotta. (ma.)

Täydennys- ja ajankohtaiskoulutukseen aiotaan käyttää keskimäärin noin neljä päivää. Neljä päivää tai enemmän koulutukseen aikoo käyttää 29 % ja 1 - 3 päivää 39 % kiinteistönvälittäjistä. Vastaajista 22 % ei aikonut ottaa osaa koulutukseen lainkaan. (ma.)

Tutkimuksen mukaan lisätietoa tarvitaan mm. seuraavista aihealueista:

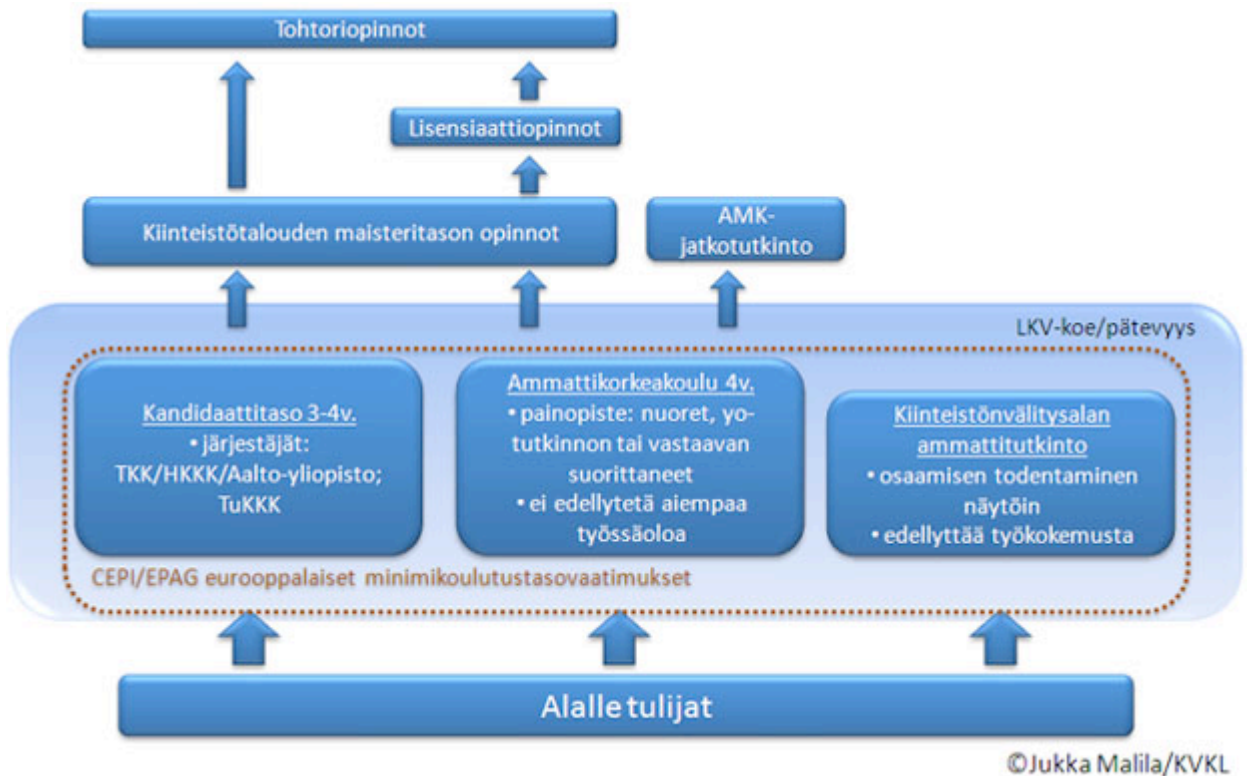
- *Asunto- ja kiinteistönkaupan verotus*
- *Asunto-osakeyhtiön ja yrityksen tilinpäätöksen tulkinta*
- *Kaavoitus ja rakentaminen*
- *Kiinteistöarviointi*
- *Kiinteistönkauppa*
- *Markkinointi ja myyntitaito*
- *Perhe- ja perintöoikeus* (ma.)

Olen ottanut tässä esille vain kiinteistönvälittäjän koulutusta ja työssä viihtymistä koskevat osiot. Vaikka kysely onkin toteutettu kaksi vuotta sitten, ovat tulokset edelleen ajankohtaisia. Kysely tuo esiin myös alan muutosodotusten päälinjat. Kilpailu alalla tulee kiristymään ja alan kansainvälistyminen tulee lisäämään kilpailua. Isot toimistot kasvavat edelleen ja pienten asema heikkenee. Kiristyvässä kilpailussa henkilökunnan määrää olisi lisättävä tuloksen saamiseksi, mutta rekrytointi alalle on vaikeaa ja hakijoiden laadussa on ollut toivomisen varaa. Mitä suuremmasta paikkakunnasta on kysymys, sitä suurempi on ongelma työvoiman saannissa. Myös työntekijöiden suuri vaihtuvuus on ongelma. Sähköinen kaupankäynti lisääntyy edelleen, mikä tulee vaikuttamaan myös kiinteistönvälittäjien päivittäiseen työskentelyyn. Asiakkaat muuttuvat yhä vaativammiksi ja lainsäädännön asettamat vaatimukset kasvavat, jolloin koulutuksen merkitys kasvaa.

Tutkimus tuo esille myös sen, että pääosa kiinteistönvälittäjistä vaatii alalle perustutkintoa, jotta alan arvostusta saataisiin kohotettua. Kun kysyttiin, mitkä kolme asiaa, ovat välittäjän mielestä tärkeimmät alan houkuttelevuuden lisäämiseksi, 58 % valitsi tärkeimmäksi pakollisen ammattitutkinnon saamisen alalle. Julkisuusmielikuvan kehittämisen valitsi tärkeimmäksi 17 % ja palkkatason nostamisen 14 %. (Kiinteistövälitysalan Keskusliitto ry. 2008.)

### **Kiinteistönvälittäjän koulutus**

Kyselyn jälkeen Kiinteistövälitysalan Keskusliiton (KVKL) on tuonut esiin huolensa kiinteistövälitysalan puuttuvasta koulutusvaatimuksesta Suomessa. Tämä houkuttelee alalle henkilöitä, jotka työskentelevät vain väliaikaisesti. Liiton mukaan monissa Euroopan maissa kiinteistönvälittäjänä toimiminen vaatii korkeakoulututkinnon. Jotta alalla työskentelevien ammattitaito paranisi, liiton tavoite on, että kaikki alalle tulijat suorittaisivat ammatti- tai korkeakoulututkinnon. Liitto onkin esittänyt oman visionsa suomalaisen kiinteistövälityksen koulutuksen nostamisesta alan kansainväliselle huipulle 2010 luvulla. (Kiinteistövälitysalan Keskusliitto ry.)



Kuvio 1.1 Visio suomalaisen kiinteistönvälityksen koulutuksesta 2010-luvulla. (Kiinteistönvälitysalan Keskusliitto ry. 2009.)

Kuviosta 1.1 voidaan havaita että KVKL pyrkii nostamaan suomalaisen välitysalan koulutuksen vastaamaan alan kansainvälisiä tasovaatimuksia. Kiinteistönvälittäjiä edustavan eurooppalaisen alan järjestön EPAG:in (European Property Agents Group) raamittelema alan ammattilaisten minimikoulutusvaatimus on nyt esiteltävän koulutuksen vision sisään rakennettu reunaehto. KVKL kokee tehtäväkseen nostaa suomalaisen välitysammatillisuuden kansainväliselle huipulle. Samalla on tarkoitus nostaa alan ammattiprofiilia ja kiinnostavuutta uudelle, nykyistä selvästi korkeammalle tasolle. KVKL:n mukaan välitystyö on vaativa ammatti ja välittäjä on työssään ”paljon vartija”. Tämän vuoksi tulevaisuudessa kaikilta alalla toimivilta halutaan vaatia erikseen määritelty minimikoulutus. Perusideana esitetyssä alan järjestelmässä on, että Suomessa välittäjän tulee olla koulutautunut järjestelmän kautta. Tutkinto voitaisiin suorittaa tiedekorkeakoulussa tai ammattikorkeakoulussa taikka suorittamalla alan ammattitutkinto. Tämän lisäksi ammattilaiselta vaadittaisiin LKV-pätevyys. (Kiinteistönvälitysalan Keskusliitto ry. 2009.)



LKV-koe järjestetään kaksi kertaa vuodessa, ja sen järjestää Keskuskauppakamarin nimeämä välittäjälautakunta. Koe on varsin laaja, joten vuosittain reputaneiden määrä on suuri. Esimerkiksi marraskuussa 2009 LKV-kokeen läpäisi vain 37 % osallistujista. Hyväksytyt arvosanat sai 139 kokeilusta. (Tekniikkatalous verkkolehdi 12.1.2009.)

### **Kiinteistönvälittäjän asiakassuhteet**

Kiinteistönvälittäjän eettisten sääntöjen mukaan: *Kiinteistönvälittäjän on suoritettava välitystehtävä ammattitaitoisesti, huolellisesti ja hyvää välitystapaa noudattaen sekä ottaen huomioon toimeksiantajan ja myös tämän vastapuolen edut. Vaikka toimeksiantaja onkin välitysliikkeen päämies, välitysliikkeen tulee valvoa molempien osapuolten etua. Välitysliikkeen on annettava kohdetta koskevat tiedot objektiivisesti, myös toimeksiantajan kannalta epäedullisista asioista.*

*Kiinteistönvälittäjän on toimittava molempien osapuolten kannalta oikeudenmukaisesti ja kunnioittaen heidän oikeuksiaan. Kiinteistönvälittäjän on pyrittävä eliminomaan yhteisössään sellaiset menettelytavat, jotka voivat aiheuttaa vahinkoa asiakkaille tai kiinteistönvälittäjän ammatin arvolle.* (Suomen Kiinteistönvälittäjäliitto ry.)

Kuten aiemmin on todettu, on myyjä useimmiten kiinteistönvälittäjän toimeksiantaja, ja tämän vuoksi välittäjä on velvollinen antamaan kaiken ammattitaitonsa toimeksiantajansa käyttöön. Hänen velvollisuutensa on kertoa myyjälle tämän tiedonantovelvollisuudesta niin, että tämä ymmärtää sen merkityksen. Lisäksi välittäjän tulee itse selvittää ja auttaa toimeksiantajaansa epäselvissä asioissa. (Nevala ym. 2006, 54 - 55.)

Vaikka myytäviä kohteita tänä päivänä esitelläänkin laajasti internetissä, haluavat ostajat kuitenkin yleensä kiertää myös yleisissä esittelyissä katsastamassa heitä kiinnostavia kohteita. Ovatko nämä esittelyt kiinteistönvälittäjälle kohteen myyntiesittelyjä vai uusien asiakkaiden hankintatilaisuuksia? Tämän tutkimiseksi kävin kahtena sunnuntaina eri kiinteistönvälittäjien järjestämässä omakotikiinteistöjen esittelyissä. Hämmästelin joidenkin yksittäisten välittäjien esittelyjen määrää (13) yhden päivän aikana.

Omakotitalon ensiesittelylle oli varattu aikaa 25 minuuttia ja seuraavaan omakotitalon esittelyyn siirtymiseen 15 minuuttia. Välimatka näillä kahdella kohteella on yli kymmenen kilometriä. Vieraillessani kohteissa havaitsin, että esittelijät osasivat vastata kysymyksiini vain niiltä osin, mitä esitteeseen oli kirjoitettu. Hämmästelinkin myös sitä, että ensimmäiseksi minulta tiedusteltiin puhelinnumeroa, eikä muita kysymyksiä juuri esitetty.

Toukokuussa 2008 Talouselämä-lehti kirjoitti Devexit Oy:n tekemästä kiinteistönvälittäjien ammattitaitoa testaavasta tutkimuksesta otsikolla Kiinteistönvälittäjä unohti asiakkaansa. Yritys tutki pääkaupunkiseudulla 74 asuntoesittelyä koeosto eli *mystery shopper* menetelmällä. Koeostajat testasivat kiinteistönvälittäjien ammattitaitoa 14 eri kriteerin avulla. Näitä olivat muun muassa välittäjän täsmällisyys, kyky synnyttää luottamusta sekä esittelymateriaalin taso. Tutkimuksen mukaan vain kuusi prosenttia välittäjistä selvitti, miten tosissaan asiakkaat olivat liikkeellä, ja jatkotoimenpiteistä sopiminen kiinnosti joka viidettä välittäjää. Devexit Oy:n toimitusjohtajan Jouni K. Päivölän mukaan kiinteistönvälittäjiä näyttää ohjaavan tieto siitä, että jokainen asunto menee kaupaksi joskus. Tämän lisäksi välittäjillä näyttää olevan maaginen kyky päätellä, kuka sisään tulevista oli päiväkävelyllä ja kuka todellinen ostaja. (Korhonen 2008.)

Tutkimuksesta käy selville myös se, että välittäjät eivät pidä toimeksiantajansa puolia, vaan ovat valmiita laskemaan asunnon hintaa jo yhdellä kysymyksellä, ilman että asiakas oli millään tavalla sitoutunut kauppaan. *Asiakkaan yksikin huomautus korkeasta hinnasta saattoi pudottaa hintaa asiakkaan vuoden nettopalkan verran*, Päivölä kuvaa. Vain 38 % osasi käsitellä asiakkaan hintavastaväitteitä ammattitaitoisesti. Varsin moni ilmoitti heti suuruusluokan, joka hinnasta voidaan tinkiä. (ma.)

Joka kolmas välittäjä tuli näytölle myöhässä tai yhtä aikaa ensimmäisten asiakkaiden kanssa. Tutkituista 17 % olisi jäänyt luokalle pelkän ulkoisen olemuksen perusteella. Kiire ei selitä huonoja tuloksia. Välittäjällä on yleensä 3 - 4 näyttöä päivässä. Koeostajien käymillä näytöillä oli keskimäärin 3,5 asiakasta. Asiakkaan kysymyksistä selvisi tyydyttävästi alle puolet tutkituista. Monet esittelijät olivat ensimmäistä kertaa seudulla tai ”tuuraamassa kollegaansa”. Tämän takia yksinkertaisiin kysymyksiin esimerkiksi parkkipaikkojen sijainnista ei osattu vastata. Talouselämä-lehti kirjoittaakin, *kiinteistönvälittäjien ammattitaito on surkea, välittäjät suhtautuvat asiakkaisiinsa välinpitämättömästi, eivätkä hallitse alkeellisimpiakaan myyntitaitoja.* (Korhonen 2008.)

Edellä kuvatusta huolimatta ostajasta jossain vaiheessa tulee kiinteistönvälittäjän asiakas. Toimeksiantajan vastapuolen, ostajan ohjaaminen jää usein paljon vähäisemmälle huomiolle. Välittäjän tulisi korostaa myös ostajalle tämän ennakkotarkastusvelvollisuuden tärkeyttä ja ohjeistaa häntä käyttämään asiantuntijaa apuna, ellei hänellä itsellään ole osaamista alalta. Lisäksi hänen tulee auttaa ostajaa tulkitsemaan kiinteistökaupan asiapapereiden sisältöä. Mutta tapahtuuko näin? Mitä mieltä ostajat itse ovat?

Kymenlaakson ammattikorkeakoululle 2010 tehdyssä opinnäytetyössään: Ostajan selonottovelvollisuus kiinteistökaupassa Nina Pekkanen teki kyselyn ostajille. Kyselyssä hän tutki, mitä ostajat tarkastavat kiinteistöstä ja kuinka tyytyväisiä he ovat olleet myyjältä tai kiinteistönvälittäjältä saatuun tiedon määrään ja laatuun.

Kysely toteutettiin postikyselynä 148:lle kiinteistön lainhuutoa 2008 Kouvolan alueella hakeneelle. Kyselyyn vastasi 47 henkilöä. Kiinteistönvälittäjä oli mukana 35 kaupassa. Kahdestatoista ilman välittäjää tehdystä kaupasta seitsemän oli asuin-kiinteistön ja viisi vapaa-ajan asunnon kauppaa. (Pekkanen 2010.)

Kysyttäessä ostajan selonottovelvollisuudesta 25 % vastanneista ei tiennyt asiasta mitään. Kiinteistönvälittäjältä oli saanut tiedon 16 ostajaa (34 %), ja seuraavaksi eniten käytetty tietolähde oli internet (25 %).

Asiakirjojen tarkastamisesta kysyttäessä viisi jätti kokonaan vastaamatta kysymyksen, joten vastaajien kokonaismäärä oli 42. Lainhuutotodistuksen oli tarkastanut vastanneista 28 (68 %), rasiustodistuksen 33 (81 %), kiinteistörekisteriotteen 26 (63 %), kartan kiinteistöstä 36 (88 %), selvityksen kaavoituksesta 17 (42 %), kunnan rakennusjärjestyksen 4 (10 %), rakennusluvan 10 (24 %), kiinteistön liittymäsopimukset 17 (42 %), selvityksen kiinteistön kunnosta 32 (78 %). (Pekkanen 2010.)

Kiinteistöön tutustumisen oli jättänyt kokonaan tekemättä yksi, joka oli ostanut kiinteistön pakkohuutokaupasta. Kiinteistön oli tarkastanut 45 vastaajaa. Heistä 19 (41 %) oli tarkastanut kiinteistön rajojen vastaavuuden sekä kartalla että paikanpäällä. Salaojat oli tutkinut 18 (39 %), kiinteistön siisteyden oli tarkastanut 37 (80 %) ja kiinteistön sopivuuden käyttötarkoitukseen olivat tarkastaneet kaikki vastaajat. Ulakon ja kellarin tarkastuksesta ei voi tehdä johtopäätöksiä, koska kaikissa kiinteistöissä ei näitä ollut. (ma.)

Täysin tyytyväisiä välittäjältä saamaansa tiedon määrään ja oikeellisuuteen oli noin 25 % vastaajista. Tyytymättömiä tiedonsaantiin oli noin 20 % vastaajista. (ma.)

Tiedusteltaessa kaupan jälkeisistä yllättävistä seikoista löytyi paljon asioita, jotka myyjä puoli oli jättänyt kertomatta tai jotka olisivat selvinneet tarkemmassa tutkimuksessa. Yhden kaupan välittäjä oli jättänyt kertomatta lähellä sijaitsevan kaupakiinteistön laajennuksesta, vaikka myyjä oli nimenomaan kehottanut. Yhden kohdalla kiinteistönvälittäjä oli osoittautunut ”hujariksi”. Kyseinen yritys ei toimi enää.

## 7 PÄÄTELMÄT

Maakaaren säännösten mukaan kiinteistön myyjän vastuu on ankara. Myyjän tulee kertoa kaikki, mitä hän tietää tai hänen tulisi tietää asuinkiinteistönsä ominaisuuksista. Tämä tarkoittaa sitä, että ennen kuin myyjä kutsuu kiinteistönvälittäjää paikalle, hänen olisi hyvä miettiä tarkkaan kaikki asiat, jotka saattavat vaikuttaa tulevaan kauppaan. Onko kiinteistössä tehty korjauksia? Kuka korjaukset on tehnyt? Milloin ne on tehty? Löytyykö korjauksista asiakirjoja? Onko kiinteistöstä aiemmin tehty kuntoarvioita ja onko silloin annetut korjaus ja toimintaohjeet toteutettu? Onko kiinteistössä ilmennyt korjaustarpeita tai puutteita, jotka vaikuttavat kiinteistön kauppaan? Onko asioita, jotka vaativat lisäselvitystä? Kaikesta kannattaa kertoa mieluummin liikaa kuin liian vähän. Rehellisyys on kiinteistön kaupassa kaiken perusta.

Pohdinnan tulokset on hyvä laittaa paperille, etsiä tarvittavat asiakirjat ja vasta siten kutsua kiinteistönvälittäjä paikalle. Kaikki paperille laitettu kannattaa näyttää myös välittäjälle. Myyjät yleensä valitsevat välittäjän aiempien hyvien kokemustensa tai ystäviensä suositusten perusteella. Tästä huolimatta kannattaa aina käyttää paikalla useamman kiinteistönvälittäjän edustajaa antamassa oman hinta-arvionsa. Jotta paras välittäjä tulisi valituksi, pitää myyjän kysellä välittäjältä asioista, jotka häntä askarruttavat. Kannattaa selvittää ja kysellä, mihin hinta-arvio perustuu, mikä on todennäköinen myyntiaika ja mitä asuntomarkkinoilla on lähitulevaisuudessa tapahtumassa. Hyvän välittäjän tulee osata vastata edellä mainittuihin kysymyksiin ja paljon muuhunkin. Suurimman hinnan pienimmällä palkkiolla lupaavaa välittäjää kannattaa varoa.

Kun välittäjä on valittu, asuntoesittelyt pidetty ja ostajaehdokas tiedossa, haluaa tämä yleensä teettää kuntoarvion. Tässä vaiheessa kannattaa itse olla aktiivinen, eikä suostua vain kiinteistönvälittäjän tai ostajan esittämään kuntoarvioijaan, koska yleensä myyjä maksaa arvion ostajan kanssa puoleksi.

Arvion tekemisessä pitää ehdottomasti itse olla mukana ja kertoa arvioijalle kaikki sama tieto kuin välittäjälle ja lisäksi vastata rehellisesti kaikkiin hänen tekemiinsä kysymyksiin. Kun arvio on valmis ja siitä saadaan raportti, pitää vaatia välittäjää käymään läpi raportti yhdessä ostajan kanssa. Mikäli raportissa on asioita, jotka ovat epäselviä, pitää pyytää kiinteistönvälittäjää selvittämään epäselvät kohdat arvioijalta.

Yleensä myyjät tyytyvät kiinteistönvälittäjän laatimaan kauppakirjaan, joka nähdään ensimmäisen kerran vasta kaupantekotilaisuudessa, välittäjäthän yleensä pitävät jostain syystä kaupan osapuolet kaukana toisistaan ennen kauppaa. Tähän ei pidä missään tapauksessa suostua. Viisas myyjä haluaa keskustella ennen kauppakirjan tekoa ostajan kanssa. Tässä vaiheessa olisi vielä hyvä käydä läpi molempia osapuolia askarruttavat asiat ja laatia kauppakirja niin, että mitään arveluttavaa ei jää kauppakirjan ulkopuolelle.

Eniten riitoja aiheuttaa maakaaren 2 luvun 17 §, jonka mukaan määritellään laatuvirhe ja myyjän virhevastuun kesto. Tämä on pykälä, johon välittäjä yleensä vetoaa, kun kyselee ”vaikeita” asioita asuntoesittelyssä, eli ”myyjähän vastaa virheistä viisi vuotta”. Lain mukaan näin on, mutta oikeustapausten valossa tähän seikkaan on usein turha vedota. Salaisen virheiden kohdalla myyjä ei ole itsekään tiennyt virheestä, joten sen osalta hän saattaa joutua antamaan ostajalle hinnanalennusta, jos virhe on oleellinen. Vahingonkorvaukseen hän ei kuitenkaan joudu.

Ostajan ennakkotarkastusvelvollisuutta välittäjät korostavat aivan liian vähän. Kohteiden esittelyajat on supistettu minimiin. Välittäjät vetoavat siihen, että kohteet on esitelty netissä, ja aina on mahdollisuus saada yksityinen esittely. Mutta entä ensiesittely, jossa esittelyaika on lyhyt ja kiinnostuneita ostajia useita. Tällöin joutuu tekemään ostotarjouksen asuinkiinteistöstä ilman tarkempaa tutkimusta, jollei halua jäädä kisassa kakkoseksi. Kun sitten myöhemmin löytyykin virhe, jota ei ehtinyt lyhyessä ajassa huomaamaan, on ongelma valmis.

Ostajan tulee aina tarkastaa kiinteistö huolellisesti niin sisältä kuin ulkoa. Hän ei voi vedota virheeseen, joka hänen olisi tarkastuksessa tullut havaita. Salaisia virheitä hän ei voi huomata, mutta niistäkin kannattaa lähteä hakemaan korvausta vain, jos virhe on niin oleellinen, että kauppa olisi virheen vuoksi jäänyt syntymättä.

Ostajat eivät tutkimuksen ja oman kokemukseni mukaan tarkasta myöskään kiinteistön asiakirjoja riittävän huolellisesti. Tämä johtuu ehkä siitä, että he eivät ymmärrä kaikkien asiakirjojen sisältöä ja luottavat välittäjän antamiin tietoihin. Ostajan on kuitenkin tärkeää pyytää välittäjän selvittämään, mitä mikäkin asiakirja tarkoittaa ja miten niihin pitäisi suhtautua. Jos välittäjä ei osaa vastata kysymyksiin, on hänet pyydettävä selvittämään epäselvät asiat niin asiakirjojen kuin kiinteistön ominaisuuksienkin osalta.

Kiinteistönvälittäjä on vastuussa toiminnastaan monille eri tahoille: viranomaisille, kilpailijoille, omalle henkilöstölle ja muille sidosryhmille, mutta ennen muuta asiakkailleen. Kiinteistönvälittäjän vastuusta ollaan yleensä sitä mieltä, että sellaista ei ole. Luetun ja tutkitun perusteella voi kuitenkin huomata, että vastuuta on enemmän kuin uskotaankaan. Välittäjän suorituksessa on virhe, jos se poikkeaa laissa säädetystä tai osapuolten sopimasta. Laki määrää kaupan molempien osapuolien tasapuolisesta kohtelusta. Lain lisäksi välittäjän toimintaa ohjaavat *eettiset säännöt* ja *ohje hyvästä välitystavasta*. Valitettavasti nämä eivät vain ole kaikilla välittäjillä käytössä.

Kiinteistövälittäjien omassa keskuudessaan tekemä tutkimus osoittaa sen, että tärkein asia alan imagon parantamiseksi olisi saada alalle yhtenäiset koulutusvaatimukset. Nykykäytännön mukaan välittäjiksi pääsee ilman minkäänlaista koulutusta. Monet välitysliikkeet ovat sitä mieltä, että toimintaan on ensin hyvä tutustua käytännössä, ja sen jälkeen vasta lähteä hankkimaan alalle jonkinlaista koulutusta. Mitä enemmän olen kiinteistön kauppaan liittyvistä seikoista ja syntyneistä ongelmista lukenut, sitä enemmän kauhistelen tuota ajatusta.

Suurimmalla osalla kiinteistönvälittäjien toimeksiantajista ei itsellään ole osaamista kiinteistön kaupassa. Tämän vuoksi he antavat kaupan hoitamisen asiantuntijalle. Entä kun asiantuntija onkin juuri alalle tullut myyntineuvottelija, jolta osaaminen puuttuu kokonaan? Käytännössä ei ehdi oppia esimerkiksi kaikkea sitä lainsäädäntöä, joka liittyy kiinteistönvälityksalalle. Alan provisiopalkkauksen vuoksi yleensä kenenkään ei ole aikaa eikä halua opettaa uutta välittäjää ”omille apajilleen”. Vanhempien välittäjien mielestä usein kaikki välityksliikkeen ovesta sisään astuvat asiakkaat ovat heidän ”vanhoja asiakkaitaan”, koska he ovat hoitaneet joskus tämän isän tai äidin asuntokaupan. Oppiminen käytännössä ei siis ole helppoa. Tutkimuksesta käy lisäksi selville, että monetkaan välittäjistä eivät käytä aikaa alan kirjallisuuden lukemiseen, eivätkä aio osallistua koulutukseen tai LKV-kokeen suorittamiseen.

Hyvä kiinteistönvälittäjä pitää asiakkaansa puolia antamatta kuitenkaan vääränlaisia tai harhaanjohtavia tietoja vastapuolelle. Hän kehittää itseään jatkuvasti voidakseen paremmin palvella asiakkaitaan. Asiakkaan edun tulee olla aina ennen omaa etua. Asiakkaaseen tulee suhtautua kunnioittavasti ja häneen on pidettävä jatkuvaa yhteyttä. Jos kaupan jälkeen ilmenee ristiriitoja kaupan osapuolien välillä, välittäjän on osattava antaa ohjeita ristiriitojen ratkaisemiseksi.

Tämä opinnäytetyö oli oman oppimiseni kannalta erittäin tärkeä. Suorittamani Markkinointi-instituutin koulutus aikanaan oli erittäin monipuolinen, mutta vuoden aikana työn ohessa opiskellen kaikkea en millään pystynyt omaksumaan, kuten olisin halunnut. Maakaari jäi suurelta osaltaan epäselväksi. Päällimmäisenä ajatuksena minullakin on ollut myyjän viiden vuoden virhevastuu. Nyt ymmärrän, että maakaaren määräyksiä ei tule tulkita aina samalla tavoin, vaan jokainen tapaus, esimerkiksi virhevastuun osalta, on aina omanlaisensa. Työni aikana olen myös tullut huomaamaan, että kiinteistönvälittäjä on erittäin tärkeässä osassa ohjaamassa myyjän ja ostajan toimia. Jos kiinteistönvälittäjä hoitaa tehtävänsä huolellisesti ja ammattitaitoisesti, vältetään monilta virheiltilta ja riidoilta.



## **KUVAT**

Kuva 1.1 Visio suomalaisen kiinteistönvälityksen koulutuksesta 2010-luvulla, s. 56

## 6 LÄHTEET

Asetus asuntojen markkinoinnissa annettavista tiedoista 15.2.2001/130

Asetus kaupanvahvistajista 8.10.2009/734

Asetus kulutushyödykkeen hinnan ilmoittamisesta markkinoinnissa 30.12.1999/1359

Avioliittolaki 13.6.1929/234

Etuostolaki 5.8.1977/608

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

Saatavissa: <http://www.finlex.fi/fi/esitykset/he/2000/20000058>

Holhoustoimilaki 1.4.1999/442

Jokela, M., Kartio, L. & Ojanen, I. 2008. 4., uudistettu painos. Maakaari. Jyväskylä: Gummerus Kirjapaino Oy.

Kaupanvahvistajalaki 24.7.2009/573

Kauppalehden verkkolehti 2010. KVKL: Asuntokaupan kuntotarkastustoiminta tulee saada erityislainsäädännön piiriin. 16.8.2010

Saatavilla:

<http://www.kauppalehti.fi/5/i/yritykset/lehdisto/hellink/tiedote.jsp?direct=true&select=ed=kaikki&industry=&oid=20100801/12819744559980>

(Luettu 15.9.2010)

Kasso, M. 2010. Kiinteistön kauppa ja omistaminen. Hämeenlinna: Kariston Kirjapaino Oy.

Kiinteistönvälittäjäasetus 1.5.1993/181

Kiinteistönvälitysalan Keskusliitto ry. 2008. Ohje hyvästä välitystavasta.

Saatavissa: [www.kvkl.fi/files/Ohje\\_hyvasta\\_valitystavasta.pdf](http://www.kvkl.fi/files/Ohje_hyvasta_valitystavasta.pdf) (Luettu 10.9.2010)

Kiinteistönvälitysalan Keskusliitto ry. 2009.

Kiinteistönvälitysalan koulutus 2010-luvulla.

Saatavissa: [http://www.kvkl.fi/alan\\_koulutuksen\\_visio\\_2010-luvulla.html](http://www.kvkl.fi/alan_koulutuksen_visio_2010-luvulla.html)

(Luettu 15.9.2010)

KK 719/2002.

Kirjallinen kysymys 719/2002 vp, Asunnon myyjän oikeusturva

Saatavissa: [http://www.eduskunta.fi/faktatmp/utatmp/akxtmp/kk\\_719\\_2002\\_p.shtml](http://www.eduskunta.fi/faktatmp/utatmp/akxtmp/kk_719_2002_p.shtml)

(Luettu 17.9.2010)

Korhonen, R. 2008. Kiinteistövälittäjä unohti asiakkaansa. Talouselämä, 26.5.2008.

Saatavissa: <http://www.talouselama.fi/uutiset/article169360.ece/>

(Luettu 13.10.2010)

KKO 1982:II 78 ään. Vahingonkorvaus, sopimussuhteesta johtuva korvausvelvollisuus, kiinteistön kauppa, myyjien vastuu kaupan kohteen virheistä.

Saatavissa: <http://www.finlex.fi/fi/oikeus/kko/kko/1982/19820078t>

(Luettu 18.10.2010)

KKO 1988:64. Kiinteistön kauppa - hinnanalennus, kiinteistönvälittäjä.

Saatavissa: <http://www.finlex.fi/fi/oikeus/kko/kko/1988/19880064>

(Luettu 20.9.2010)

KKO 1992:23. Kiinteistön kauppa - kaupan kohde.

Saatavissa: <http://www.finlex.fi/fi/oikeus/kko/kko/1992/19920023>

(Luettu 22.9.2010)

KKO 1992:51. Kiinteistön kauppa - kaupan purkaminen, kuittaus.

Saatavissa: <http://www.finlex.fi/fi/oikeus/kko/kko/1992/19920051>

(Luettu 21.10.2010)

KKO 1993:47. Kiinteistönkauppa - esisopimus, käsiraha.

Saatavissa: <http://www.finlex.fi/fi/oikeus/kko/kko/1993/19930047>

(Luettu 23.9.2010)

KKO 1996:83. Kiinteistön kauppa - kauppahinta.

Saatavissa: <http://www.finlex.fi/fi/oikeus/kko/kko/1996/19960083>

(Luettu 19.9.2010)

KKO 1998:160. Kiinteistönvälittäjä - vastaava hoitaja, vahingonkorvaus.

Saatavissa: <http://www.finlex.fi/fi/oikeus/kko/kko/1998/19980160>

(Luettu 23.9.2010)

KKO 2001:27. Oikeustoimi - oikeustoimen kohtuullistaminen, kiinteistön kauppa - kauppaehto, sopimussakko.

Saatavissa: <http://www.finlex.fi/fi/oikeus/kko/kko/2001/20010027>

(Luettu 4.10.2010)

KKO 2001:33. Kiinteistönvälittäjä - välityspalkkio, oikeustoimi - oikeustoimen koh-  
tuullistaminen.

Saatavissa: <http://www.finlex.fi/fi/oikeus/kko/kko/2001/20010033>

(Luettu 18.9.2010)

KKO 2002:44. Kiinteistön kauppa - kaupan purkaminen, vahingonkorvaus - sopi-  
mussuhteeseen perustuva vastuu, korko.

Saatavissa: <http://www.finlex.fi/fi/oikeus/kko/kko/2002/20020044>

(Luettu 5.10.2010)

KKO 2003:61 ään. Kiinteistönvälitys - takautumisoikeus.

Saatavissa: <http://www.finlex.fi/fi/oikeus/kko/kko/2003/20030061>

(Luettu 21.10.2010)

KKO 2008:8. Kiinteistön kauppa - laatuvirhe - reklamaatio.

Saatavissa: <http://www.finlex.fi/fi/oikeus/kko/kko/2008/20080008>

(Luettu 5.10.2010)

KKO 2009:39. Kiinteistönkauppa - kauppahinta - hinnanalennus.

Saatavissa: <http://www.finlex.fi/fi/oikeus/kko/kko/2009/20090039>

(Luettu 20.10.2010)

KRIL 3189/81/06 Käytetyn omakotikiinteistön kauppa - kiinteistönvälitys - luovutus-  
voittoseuraamus 07.01.2008

Saatavissa: <http://www.kuluttajariita.fi/lautakunnan-ratkaisuja/?action=read&id=494>

(Luettu 17.11.2010)

Kuluttajansuojalaki 20.1.1978/38

Kuluttajavirasto 2010, Kuntotarkastus

Saatavissa: <http://www.kuluttajavirasto.fi/fi-FI/asuminen/kuntotarkastus/>

(Luettu 22.10.2010)

KVL 98/37/21, TI 25.3.1999.

Kyllästinen, E. 2010. Riskinjako maakaassa. Varallisuus- ja prosessioikeudelli-  
nen tutkimus myyjän ja ostajan välisestä riskinjaosta asuinkiinteistön kauppaan liit-  
tyissä virhetapauksissa. Helsinki: Edita Prisma Oy.

Laki energiatodistuksesta

Laki holhustoimesta 1.4.1999/442

Laki kiinteistöjen ja vuokrahuoneistojen välityksestä. 15.12.2000/1074.

Laki kiinteistönvälitysliikkeistä ja vuokrahuoneiston välitysliikkeistä.  
15.12.2000/1075.

Laki kuluttajariitalautakunnasta 12.1.2007/8  
Saatavissa: <http://www.finlex.fi/fi/laki/ajantasa/2007/20070008>

Laki rakennuksen energiatodistuksesta 13.4.2007/487

Laki rekisteröidystä parisuhteesta 9.11.2001/950

Linnainmaa, L. 2002. Lakiopas oman kodin hankkijalle. Juva: WSOY Lakitieto.

Linnainmaa, L & Palo, M. 2005. Omakotitalon kauppa. Jyväskylä: Gummerus Kirjapaino Oy.

Maakaari 12.4.1995/540.

Maanmittauslaitos, Vuoden 2009 kiinteistökaupat: Omakotitalojen hinnat taas nousussa, 30.03.2010, saatavissa:  
<http://www.maanmittauslaitos.fi/tiedotteet/2010/03/vuoden-2009-kiinteistokaupat-omakotitalojen-hinnat-taas-nousussa> (Luettu 12.10.2010)

Maanmittauslaitos, Alkuvuoden 2010 kiinteistökaupat: Kauppojen määrä kääntynyt nousuun, 25.08.2010, saatavissa:  
<http://www.maanmittauslaitos.fi/node/4841> (Luettu 15.11.2010)

Nevala, T., Palo, M. & Sirén, M. 2006. Kiinteistönvälittäjän käsikirja 2006. Helsinki: Yliopistopaino.

Oikeustoimilaki 13.6.1929/228

Pekkanen, N. 2010. Ostajan selonottovelvollisuus kiinteistönkaupassa. Kymenlaakson ammattikorkeakoulu. Liiketalouden koulutusohjelma. Opinnäytetyö

Suomen Kiinteistönvälittäjäliitto ry. Kiinteistönvälittäjän eettiset säännöt.  
Saatavissa: [http://www.skvl.fi/liitto/eettiset\\_saannot](http://www.skvl.fi/liitto/eettiset_saannot) (Luettu 18.2.2010)

Tekniikkatalous verkkolehti 12.1.2009. 63 % reputti kiinteistönvälittäjän kokeen.  
Saatavissa: <http://www.tekniikkatalous.fi/rakennus/article204258.ece>  
(Luettu 10.10.2010)