

Lappeenrannan teknillinen yliopisto  
Kauppatieteellinen tiedekunta  
Yritysjuridiikka

Piia Koskinen

**KIINTEISTÖNVÄLITTÄJÄN TIEDONANTOVELVOLLISUUS  
KÄYTETYN ASUNNON KAUPASSA**

Työn ohjaaja/tarkastaja: Professori Matti I.Niemi  
2. tarkastaja: KTT Helena Sjögrén

## **Tiivistelmä**

**Tekijä:** Piia Koskinen

**Tutkielman nimi:** Kiinteistönvälittäjän tiedonantovelvollisuus käytetyn asunnon kaupassa

**Tiedekunta:** Kauppatieteellinen tiedekunta

**Pääaine:** Yritysjuridiikka

**Vuosi:** 2013

**Pro gradu -tutkielma:** Lappeenrannan teknillinen yliopisto  
91 sivua

**Tarkastajat:** Professori Matti I. Niemi

KTT Helena Sjögrén

**Hakusanat:** kiinteistönvälitys, asuntokauppa, tiedonantovelvollisuus

Tutkielman tarkoituksena on selvittää kiinteistönvälittäjän tiedonantovelvollisuuden laajuus käytetyn asunnon kaupassa. Tutkielma noudattaa lainopillista tutkimusmenetelmää ja sen perustan muodostaa kiinteistönvälitystä ja asuntokauppaa sääntelevä lainsäädäntö ja sen tulkinta. Tarkemmat rajaukset kiinteistönvälittäjän tiedonantovelvollisuudelle sekä tukea lain tulkinnalle haetaan aiheita käsittelevistä korkeimman oikeuden ennakkopäätöksistä ja oikeuskirjallisuudesta. Ennakkopäätösten sekä kuluttajariitalautakunnan ratkaisujen läpikäynti ja tulkinta muodostavat tutkimuksen ytimen. Tutkimus osoittaa, että kiinteistönvälittäjän tiedonantovelvollisuuteen vaikuttaa monta tekijää kussakin yksittäisessä asuntokaupassa, jolloin tiedonantovelvollisuuden täyttäminen on monisyinen ja tulkinnanvarainen seikka. Laki ei siis anna tyhjentävää vastausta kiinteistönvälittäjän tiedonantovelvollisuudesta, vaan se on kokonaisuus, joka täytyy arvioida voimassa olevan lain sekä ennakkopäätösten linjausten valossa.

Abstract

**Author:** Piia Koskinen

**Study title:** Disclosure obligation of the real estate broker in residential commerce

**Faculty:** LUT, School of Business

**Major:** Business Law

**Year:** 2013

**Master's thesis:** Lappeenranta University of Technology

91 pages

**Examiners:** Professor Matti I. Niemi

Dr.Sc. Helena Sjögrén

**Keywords:** real estate brokerage, residential commerce, disclosure obligation

The purpose of this study is to find out the limits of the disclosure obligation of a real estate broker considering situations in residential commerce. The study follows a juridical research method. The legislation concerning residential commerce and its interpretation create the foundation for the study. More specific limits for the disclosure obligation of a real estate broker and support for the interpretation of the legislation are found from the prejudicates of the Finnish Supreme Court (KKO) and juridical literature. The study indicates that there are many factors affecting the disclosure obligation in each individual residential commerce deal and therefore fulfilling the disclosure obligation is an ambiguous matter. Thus, the law does not provide an exhaustive answer in itself to the research problem, but it is an entity which must be evaluated through the valid law and the definitions of the prejudicates.

## Alkusanat

Haluan kiittää tutkimuksen ohjaajaa, professori Matti I. Niemeä hyvistä neuvoista ja suuntaviivoista tutkimuksen näkökulmaa täsmennettäessä sekä myöhemmistä arvioivista kommentteista.

Tämä tutkimus sekä koko kauppatieteiden maisterin tutkinto on minulle itselleni suuri työvoitto aikani ja energiani suuntautuessa suurilta osin perhe-elämään ja pienten lasteni hoitamiseen. Suuri kiitos koko perheelleni tukemisesta ja kannustuksesta.

Lappeenrannassa maaliskuussa 2013

Piia Koskinen

## SISÄLLYSLUETTELO

1	JOHDANTO	7
1.1	Tutkimuksen taustaa .....	7
1.2	Tutkimuskohde ja rajaukset.....	8
1.3	Tutkimusmenetelmä .....	9
1.4	Tutkimusaineisto .....	10
1.5	Tutkimuksen rakenne .....	13
2	VÄLITYSTOIMINTA JA VÄLITTÄJÄN ROOLI ASUNTOKAUPASSA	14
2.1	Edellytykset välitystoiminnan harjoittamiselle.....	14
2.2	Asunnon välitysprosessi.....	16
2.3	Tiedon välitys ja hankkiminen.....	19
2.4	Hyvä välitystapa .....	20
2.5	Henkilösuhteet ja luottamus asuntokaupassa .....	21
3	VÄLITTÄJÄN TIEDONANTOVELVOLLISUUS	24
3.1	Tiedonantovelvollisuus toimeksiantajaa kohtaan.....	25
3.1.1	Välityspalvelun markkinointi	25
3.1.2	Hinta- ja myyntiaika-arvio	27
3.1.3	Veroseuraamukset	29
3.1.4	Kauppa omaan lukuun ja erityinen etu	31
3.1.5	Muut tiedot	32
3.2	Tiedonantovelvollisuus ostajaa kohtaan.....	33
3.2.1	Kaupasta päättämiseen vaikuttavat tiedot	35
3.2.2	Ilmoitukset	35
3.2.3	Esittely	37
3.2.4	Ostoneuvottelut	41
3.2.5	Virheellisen tiedon oikaiseminen	43
3.2.6	Tiedonantovelvollisuuden päätyminen	44
3.2.7	Ostajan ennakkotarkastus- ja selonottovelvollisuus	44
3.3	Myyjän tiedonantovelvollisuus .....	47

3.3.1	Taloudellinen virhe asuntokaupassa	49
3.4	Tiedonantovelvollisuuden rikkominen.....	51
3.4.1	Välitysliikkeen vastuu välittäjän virheestä	51
3.4.2	Myyjän ja välittäjän vastuun jakautuminen	52
4	VÄLITTÄJÄN SELONOTTOVELVOLLISUUS	56
4.1	Yleinen selonottovelvollisuus.....	56
4.1.1	Tietojen hankkiminen kohteesta	56
4.1.2	Ennen markkinointia hankittavat asiakirjat	58
4.1.3	Ristiriita välittäjän hankkimissa tiedoissa	65
4.2	Välittäjän erityinen selonottovelvollisuus .....	68
4.2.1	Taloyhtiön tuleva peruskorjaus	69
4.2.2	Asuinalueen kaavamuutokset	78
4.2.3	Lisäselvitys vesivahingosta	83
4.2.4	Pinta-alapoikkeama	85
4.2.5	Puutteellisen tiedon oikaiseminen	87
5	YHTEENVETO	89
	LÄHDELUETTELO	92

# 1 JOHDANTO

## 1.1 Tutkimuksen taustaa

Kun ihminen ostaa asunnon, hän ostaa usein myös haaveita ja unelmia, ei pelkästään kolme huonetta ja keittiön. Asuntokauppa ei useinkaan ole ostajalle prosessi täynnä lakipykälää ja velvollisuuksia, vaan huomattava muutos elämässä, joskus jopa kaikkien toiveiden täyttymys. Asuntokauppa on merkittävä oikeustoimi, jonka korostuneet inhimilliset piirteet ovat asettaneet tarpeen asiantuntija-avun käyttämiseksi, kiinteistönvälittäjälle.

Asunnon ostaja on lähtökohtaisesti taloudelliselta pohjalta toimiva kuluttaja, jonka oletetaan olevan rationaalinen ja toimivan kaiken saatavilla olevan tiedon perusteella. Asuntokauppaan liittyy kuitenkin hyvin usein poikkeuksellisen suurta, rationaalista käyttäytymistä häiritsevää tunnelatausta, jolloin järkevä kuluttajakäyttäytyminen muuttuu. Asunnon ostopäätökseen vaikuttavat siis monet tekijät. Tiedollisten seikkojen ohella myös tunteet, kokemukset, muistot ja muiden mielipiteet ohjaavat ostopäätöstä. (Koskinen 2001, 313)

Asuntokauppa on ostajalle, miksi ei myyjällekin usein yksi elämän tärkeimmistä kaupoista niin taloudellisesti, kuin muillakin tasoilla. Asuntokaupan merkityksellisyydestä johtuen välittäjä ei ole ainoastaan saattamassa yhteen asunnon myyjää ja ostajaa, vaan välittäjälle on asetettu velvollisuuksia, joista tärkeimmät liittyvät tietoon. Välittäjän tehtävänä on hallita suurta määrää tietoa ja jakaa sitä asiakkailleen ymmärrettävällä tavalla. Välittäjän velvollisuuksien täyttäminen johtaa ostajan mahdollisuuteen rakentaa ostopäätöksensä järkevästi ja oikean ja riittävän tiedon varaan.

## 1.2 Tutkimuskohde ja rajaukset

Tutkimuksen kohteena on kiinteistönvälittäjän tiedonantovelvollisuus käytetyn asunnon kaupassa. Kiinteistönvälittäjän tiedonantovelvollisuus tarkoittaa välittäjän velvollisuutta antaa toimeksiantajalle ja tämän vastapuolelle kaikki sellaiset tiedot, joilla välittäjä tietää tai hänen pitäisi tietää olevan merkitystä kaupasta päättämisen kannalta. Tiedonantovelvollisuuteen liittyy olennaisesti myös välittäjän selonottovelvollisuus ja tutkimuksessa keskitytään tarkastelemaan myös tätä. Selonottovelvollisuus tarkoittaa sitä, että välittäjä on velvoitettu hankkimaan tarvittavat vähimmäistiedot ja asiakirjat välitettävästä kohteesta. Välittäjälle voi syntyä erityinen selonottovelvollisuus, mikäli hänellä on aihetta epäillä saamansa tiedon paikkansa pitävyyttä. Tällöin välittäjällä on velvollisuus ryhtyä toimenpiteisiin tiedon oikeellisuuden selvittämiseksi. Laissa säännellyt välittäjän tiedonanto- ja selonottovelvollisuudet tähtäävät siihen, että asuntokaupassa kaikki olennainen tieto tulisi annetuksi ja että kauppa sujuisi kaikkien osapuolten kannalta rehellisesti ja mutkattomasti ja turhilta kaupan jälkeisiltä riidoilta välttyttäisiin.

Tutkimuksen tarkoituksena on selvittää, kuinka laaja tiedonanto- ja selonottovelvollisuus välittäjällä voi käytetyn asunnon kaupassa olla. Tutkimuksessani selvitän ensin välittäjän tiedonanto- ja selonottovelvollisuuden laajuutta tavanomaisissa asuntokaupoissa, joihin ei liity erityispiirteitä asuntoon liittyvän tiedon osalta, jonka jälkeen tutkin tarkemmin oikeustapauksia asuntokaupoista, joissa välittäjän tiedonanto- ja selonottovelvollisuudet ovat olleet jostain erityisestä syystä laajemmat kuin tavallisesti.

Tutkimuksen kohde, kiinteistönvälittäjän tiedonantovelvollisuus, on rajattu koskemaan ainoastaan käytetyn asunnon kauppaa. Asuntokaupalla viitataan yleiskielessä usein myös omakotitalojenkiinteistöjen kauppaan, mutta ne on tässä tutkimuksessa



rajattu pois. Tässä tutkimuksessa sekä lainsäädännössä asuntokaupalla viitataan ainoastaan irtaimen, eli asunto-osakkeen kauppaan. Tutkimus ei käsittele asumisoikeus- ja osaomistusasuntoja.

Työn tavoitteena on tutkia välittäjän tiedonantovelvollisuutta ja sen laajuutta. Laki määrittää yhtäältä varsin tarkasti ne asiakirjat, jotka välittäjän on hankittava ja välitettävä ostajalle ennen kauppaa, mutta toisaalta tiedonantovelvollisuuden laajuus on määritelty varsin löyhästi välityslain tiedonantovelvollisuutta koskevassa yleislausekkeessa. Sen mukaan välittäjän on annettava kaupan osapuolille kaikki ne tiedot, joiden se tietää tai pitäisi tietää vaikuttavan kaupasta päättämiseen. Tutkimuksessa pyritäänkin selvittämään, miten yleislauseke käytännössä erilaisissa tilanteissa toimii. Tässä päättelyn vahvana pohjana toimivat oikeustapaukset. Tutkimus keskittyy välittäjän tiedonantovelvollisuuden tutkimiseen, sen sijaan asuntokaupan virhetilanteita ja niihin liittyviä myyjän ja välittäjän vastuita ei tutkimuksessa tarkastella kovin syvällisesti.

### 1.3 Tutkimusmenetelmä

Tutkimus toteutetaan lainopillisella tutkimusmenetelmällä. Tutkimuksen perustan muodostaa aihetta käsittelevä lainsäädäntö. Lainkohtien tulkittamisen apuna käytän oikeuskirjallisuutta. Tutkimuksen ydin muodostuu oikeustapauksista ja niiden tulkinnasta ratkaisujen perusteena olevien säädösten ja oikeuskirjallisuuden avulla. Oikeustapausten avulla pyritään osoittamaan välittäjän tiedonantovelvollisuuden laajuus ja rajat asuntokaupassa.

Keskeistä on selvittää, miten kiinteistönvälittäjän tiedonanto- ja selonottovelvollisuutta on säännelty laissa ja miten lakia on kirjallisuudessa ja oikeuskäytännössä tulkittu. Oikeustapauksiin perehtymällä saadaan selville, millaisia vaatimuksia välittäjän

huolellisuudelle ja ammattitaidolle asetetaan asuntokaupassa tiedon antoa ja -hankintaa koskien.

Tarkoitukseni on myös antaa kuva siitä, millainen prosessi kiinteistönvälittäjän kaupan kohteen tietojen hankinta on ja millä tavoin välittäjällä oleva tieto siirtyy toimeksiantajalle ja ostajalle. Oleellista on selvittää, mitä tietoja välittäjän tulee antaa myyjän antamiin tietoihin perustuen ja mitä välittäjän on omaan asiantuntemuksensa ja ammattitaitonsa nojalla hankittava itse kaupan kohteesta.

#### 1.4 Tutkimusaineisto

Tutkimusaineiston muodostavat lait ja niiden esityöt, oikeuskäytäntö ja kuluttajariitalautakunnan ratkaisut sekä oikeuskirjallisuus.

Suomessa kiinteistönvälitystoimintaa sääntelevät useat eri lait ja asetukset, joista tärkeimmät ovat laki kiinteistöjen ja vuokrahuoneistojen välityksestä (15.12.2000/1074), eli **välityslaki** sekä laki kiinteistönvälitysluokista ja vuokrahuoneistojen välitysluokista (15.12.2000/1075), eli **välitysluokilaki**. Tutkimuksen aihetta koskee myös **asuntokauppalaki** (843/1994) ja **kuluttajansuojalaki** (38/1978). Myös valtioneuvoston asetus asunnon markkinoinnissa annetuista tiedoista (130/2001), eli **asuntomarkkinointiasetus** on tutkimuksen kannalta tärkeä.

**Välityslaki** sääntelee välitysluokien ja kuluttaja-asiakkaan välisiä oikeussuhteita. Välityslaki korvaa aiemman kuluttajansuojasta kiinteistönvälityksessä annetun lain (686/1988). Laki soveltuu välitysluokien kanssa tehtävään toimeksiantoon, jossa välitysluokien tehtävänä on välittää huoneisto, joka ei kuulu toimeksiantajan elinkeinotoimintaan. Lakia sovelletaan myös toimeksiantajan vastapuolen oikeuksiin ja velvollisuuksiin, kun ostaja ei hanki kohdetta elinkeinotoimintaansa varten (välityslaki 1§) Välityslain tarkoituksena on

suojata kuluttajan asemassa olevaa toimeksiantajaa ja tämän vastapuolta. Tämän vuoksi lain säännökset ovat pääsääntöisesti pakottavia toimeksiantajan ja tämän vastapuolen hyväksi. Laista poikkeaminen kuluttajan vahingoksi ei ole mahdollista, mutta välityслиikkeen ja toimeksiantajan välisessä toimeksiantosopimuksessa voidaan laatia toimeksiantajalle laissa säädettyä paremmat oikeudet. (Palo & Linnainmaa 2004, 31)

**Välityслиikelaki** sääntelee kiinteistönvälityслиikkeiden toimintaa ja välityслиikkeiden valvontaa sekä määrittelee edellytykset kiinteistönvälitystoiminnan harjoittamiselle. (Kasso 2011, 2) Tämä laki korvaa aiemmat kiinteistön- ja asunnonvälittäjäasetukset. Välityслиikelain 3 §:n säädöksellä pyritään takaamaan kiinteistönvälityслиikkeiden luotettavuus, sillä lain mukaan välitystoimintaa saa harjoittaa ainoastaan rekisteriin merkitty kiinteistönvälityслиike, joka voi olla oikeushenkilö tai yksityinen elinkeinonharjoittaja.

Välityslaisissa ja välityслиikelaisissa on viittaukset **hyvän välitystavan** noudattamiseen. Laki ei määrittele hyvän välitystavan sisältöä. Hyvää välitystapaa ja sen sisältöä käsitellään jäljempänä.

**Asuntokauppalaki** (843/1994) soveltuu asunto-osakkeen kauppaan ja korvaa aiemman kauppalain (355/1987). Laki sääntelee myyjän ja ostajan oikeuksia ja velvollisuuksia toisiaan kohtaan. Vaikka asuntokauppalaisissa ei ole säännöksiä koskien kiinteistönvälitystä, käytetään sen kaupan virheellisyyttä koskevia säännöksiä ohjenuorana välittäjän vastuun rajaamisessa. (Jokimäki 2001, 6) Tärkeä muutos vuonna 1995 voimaan astuneeseen asuntokauppalakiin oli vuonna 2006 tehty täydennys koskien käytetyn asunnon taloudellista virhettä, jota tarkastellaan tutkimuksessa lyhyesti (HE 21/2005).

Kiinteistönvälitystoiminta on ollut **kuluttajansuojalain** piirissä sen voimaantulosta, vuodesta 1978 lähtien. Kuluttajansuojalaki on yleislaki

ja sen säännöksiä sovelletaan välitystoimintaan välityslain erityissäännöksiä täydentävänä. Kuluttajansuojalakea sovelletaan asuntojen ja välityspalveluiden tarjontaan, myyntiin ja muuhun markkinointiin elinkeinonharjoittajalta kuluttajalle. (Nevala et al. 2006, 41)

**Oikeustapauksilla** on suuri merkitys tässä tutkimuksessa. Käsiteltävänä on lainkäyttöä sitovia korkeimman oikeuden ennakkotapauksia. Nämä tapaukset ovat avainasemassa tulkittaessa tutkimukseen liittyviä lainkohtia. Tutkimuksessa käydään läpi myös entisten lääninhallitusten ratkaisuja. Entisten lääninhallitusten tehtäviä hoitavat nykyisin aluehallintoviranomaiset. Tutkimuksessa perehdytään myös kuluttajavalituslautakunnan (nyk. kuluttajariitalautakunta) ratkaisuihin. Laki kuluttajariitalautakunnasta (8/2007), joka astui voimaan 1.3.2007, kumosi aiemman lain kuluttajavalituslautakunnasta (42/1978). Asunnon ostaja voi tehdä riitatilanteessa valituksen kuluttajariitalautakuntaan, jonka ratkaisut ovat suosituksia, eivätkä ne ole täytäntöönpanokelpoisia. Mikäli jutun hävinnyt osapuoli ei noudata kuluttajariitalautakunnan suositusta, on voittajan vietävä asia oikeuteen täytäntöönpanokelpoisen tuomion saamiseksi. (Palo & Linnainmaa 2007, 230) Ratkaisuilla saattaa kuitenkin olla tosiasiallista merkitystä oikeuslähteenä niissä tapauksissa, kun tuomioistuin käsittelee samankaltaista riitaa. Lisäksi kuluttajavalituslautakunta on käsitellyt paljon asuntokauppaan liittyviä riitoja ja lautakunnassa on paljon asuntokauppaan liittyvää asiantuntemusta. (Koskinen 2004, 24)

Tutkimuksessa on mukana myös sellaisia oikeustapauksia ja kuluttajavaliokunnan ratkaisuja, jotka on ratkaistu ennen välitystoimintaa koskevan lainsäädännön uudistumista vuosituhannen vaihteessa. Nämä oikeustapaukset ovat kuitenkin soveltuvia myös tähän tutkimukseen ja kussakin tapauksessa on huomioitu, mikäli sovellettavana on ollut ennen uudistuksia käytössä olleita lakeja.

## 1.5 Tutkimuksen rakenne

Ennen tutkimuksen varsinaista ydinaihetta, kiinteistönvälittäjän tiedonantovelvollisuutta käytetyn asunnon kaupassa, tarkastellaan johdannon jälkeisessä luvussa yleisellä tasolla välitystoiminnan edellytyksiä, asunnon välitysprosessia ja siihen liittyviä menettelytapoja sekä tiedon merkitystä asuntokaupassa. Luvussa perehdytään myös hyvän välitystavan ohjeen merkitykseen sekä tarkastellaan välitystoiminnassa esiintyviä henkilösuhteita. Kolmannessa luvussa perehdytään välittäjän tiedonantovelvollisuuteen. Välittäjällä on tiedonantovelvollisuus sekä toimeksiantajaa että tämän vastapuolta kohtaan. Tutkimuksen kannalta oleellisinta on tarkastella välittäjän tiedonantovelvollisuutta asunnon ostajaa kohtaan, mutta kolmannen luvun alussa käydään läpi myös tiedonantovelvollisuuden sisältö toimeksiantajaa kohtaan tilanteessa, jossa toimeksiantajana on asunnon myyjä. Koska tiedonkulkuun asuntokaupassa liittyy oleellisesti myös asunnon myyjä, tarkastellaan luvun lopussa lyhyesti myös myyjän tiedonantovelvollisuutta sekä välittäjän ja myyjän vastuiden jakautumista tilanteessa, jossa tiedonantovelvollisuutta ei ole ostajaa kohtaan täytetty. Välittäjän ostajalle antamien tietojen taustalla on välittäjän selonottovelvollisuus, jonka nojalla välittäjä hankkii ne tiedot, jotka ostajalle on annettava. Selonottovelvollisuuden täyttäminen on osa tiedonantovelvollisuuden täyttämistä. Neljännessä luvussa tarkastellaan ensin välittäjän yleistä selonottovelvollisuutta, joka sisältää ne tiedot, jotka välityslain mukaan välittäjän on ostajalle hankittava. Tämän jälkeen perehdytään välittäjän erityiseen selonottovelvollisuuteen, joka voi muodostua, mikäli välittäjän on hankittava lisätietoa asuntoon liittyvästä erityisestä seikasta. Luvussa tarkastellaan runsaasti oikeustapauksia, jotka määrittävät suuntaviivat ja rajat välittäjän selonotto- ja samalla myös tiedonantovelvollisuudelle.

## 2 VÄLITYSTOIMINTA JA VÄLITTÄJÄN ROOLI ASUNTOKAUPASSA

Suomen noin 100 000:sta vuosittain tehtävästä asuntokaupasta noin 80-90% on kauppoja, joissa mukana on kiinteistönvälittäjä. Välittäjää käytetään apuna asuntokaupassa monesta syystä. Asuntokauppaa sääntelevä laki asettaa myyjälle velvollisuuksia, joista selviää helpommin käyttämällä apuna ammattilaista. Asuntokauppaan liittyvät tietovaatimukset ovat kasvaneet ja asunnon myyjän voi olla vaikeaa omaksua itse kaikkia vaatimuksia. (Kasso 2011, 133) Välittäjään turvautuminen on myyjälle luotettavaa, sillä välittäjän tehtäviä ja velvollisuuksia säännellään tiukasti laissa. Välittäjiä käytetään myös myyjien halusta turvata oma selusta mahdollisissa reklamaatiotilanteissa. (Välimäki 2000, 959)

Välittäjiä ja välitysliikkeitä koskeva lainsäädäntö uudistui vuosituhannen vaihteessa. Uudistuksen tarkoituksena oli tehdä välitysliikkeiden toiminnasta entistä luotettavampaa ja parantaa toimeksiantajan ja tämän vastapuolen asemaa (HE 61/2000, yleisperustelut 2.1). Välityslain ja välitysliikelain viittaukset hyvään välitystapaan ovat myös selkeyttämässä välittäjän toimintaa.

### 2.1 Edellytykset välitystoiminnan harjoittamiselle

Välitystoiminta on säänneltyä liiketoimintaa ja sitä voivat välitysliikelain 3 §:n mukaan harjoittaa ainoastaan aluehallintoviranomaisen ylläpitämään välitysliikerekisteriin merkityt kiinteistönvälitysliikkeet. Rekisterin tiedot ovat avoimia, ja välitysliikkeen kanssa toimeksiantoa tai välitysliikkeen kautta asunnon ostoa harkitsevan on mahdollista saada rekisteristä tietoa välitysliikkeestä. Muun muassa välitysliikkeen vastaavalle hoitajalle annetut huomautukset ja varoitukset näkyvät rekisteristä. (Nevala et al. 2006, 34)

Välitysliikkeellä on oltava vastaava hoitaja, jonka ensisijainen tehtävä on välitysliikelain 5 §:ssä säädetty velvollisuus huolehtia välitysliikkeen toiminnan lainmukaisuudesta sekä hyvän välitystavan noudattamisesta. Välitysliikelain perusteluiden (HE 61/2000, yleisperustelut 2.3) mukaan lain vastaavaa hoitajaa koskevien säännösten on tarkoitus lisätä välitysliikkeiden luotettavuutta ja ammattitaitoisuutta. Vastaavan hoitajan on oltava täysi-ikäinen ja luotettava. Vastaava hoitaja ei saa olla konkurssissa eikä hänen toimikelpoisuuttaan saa olla rajoitettu. Vastaavalta hoitajalta edellytetään nuhteettomuutta ja huolellisuutta sekä ammattipätevyyttä, joka saavutetaan suorittamalla kiinteistönvälittäjäkoe. Välitystehtävässä saa toimia ilman ammattipätevyyttä, mutta vastaavalla hoitajalla on välityslain mukaan velvollisuus huolehtia välittäjien koulutuksesta ja riittävästä ammattitaidosta välitystehtävän hoidossa. Nimekettä ”kiinteistönvälittäjä” tai lyhennettä ”LKV” saa välitysliikelain 16 §:n mukaan käyttää ainoastaan kiinteistönvälittäjäkokeen suorittanut henkilö. Välittäjäkokeita järjestää Keskuskauppakamarin välittäjälautakunta (Kasso 2011, 7).

Välitysliikkeiden toimintaa valvoo aluehallintovirasto (AVI). Säännökset välitysliikkeiden valvonnasta sisältyvät välityslain 17 §:ään, jonka mukaan välitysliikkeen on luovutettava salassapitovelvollisuudestaan huolimatta aluehallintoviranomaiselle tarpeelliset tiedot ja asiakirjat, kuten toimeksiantopäiväkirja, valvontaa varten. Aluehallintovirasto voi pyynnöstä tarkastaa esimerkiksi välitysliikkeen asiakkaan henkilötietoja tai tämän liike- tai ammatillisalaisuuksia. Tarkastuksen kohteena voivat olla myös tiedot välitysliikkeen asiakasvarojen säilyttämisestä tai välitysliikkeen tilinpäätöstiedot. (Kasso 2011, 19)

## 2.2 Asunnon välitysprosessi

Asuntokauppa on välittäjän näkökulmasta prosessi, joka alkaa asiakkaiden hankinnalla, jatkuu kohteen markkinoinnilla ja päättyy tarjousvaiheen kautta lopulta toimeksiannon päättämiseen. Välittäjä huolehtii kokonaisvaltaisesti koko kauppaprosessista alusta loppuun asti. Välittäjän toiminnan perimmäisenä tarkoituksena on saattaa yhteen asunnon myyjä ja ostaja. Tämän lisäksi välittäjä avustaa osapuolia kaupan päättämisessä ja kauppakirjan laatimisessa. (Halila & Hemmo 2008, 159)

Jotta asuntokauppa voi välittäjän avustuksella syntyä, on välittäjän hankittava toimeksiantosopimuksia, mikä edellyttää asiakaskontakteja. (Kasso 2011, 187) Toimeksiantosopimus on tehtävä kirjallisesti tai sähköisesti niin, ettei sopimusehtoja voida yksipuolisesti muuttaa ja että ne säilyvät toimeksiantajan saatavilla. Toimeksiantajaa ei voida sitoa toimeksiantosopimukseen, joka ei täytä kirjallisen tai sähköisen sopimuksen muotovaatimuksia. Kuitenkin esimerkiksi välityskohteen hinnasta ja muista sopimusehtojen muutoksista voidaan sopia toimeksiantajan ja välittäjän kesken suullisestikin (välityslaki 5 §). Joustavuus koskien sopimusehtojen muunlaista, kuin kirjallista muuttamista voi joissain tilanteissa olla toimeksiantajan etujen mukaista. Toimeksiantosopimuksessa mainittavista asioista on säädetty välityslaisissa, mutta tiettyä vakiokaavaa sille, minkälainen sopimuksen pitäisi olla, ei ole vahvistettu. (Halila & Hemmo 2008, 156)

Kun toimeksiantosopimus on tehty, voi välittäjä alkaa markkinoida kohdetta. Välittäjän on hyvä esittää toimeksiantajalle markkinointisuunnitelma, josta ilmenee konkreettisesti se, kuinka markkinointi aiotaan toteuttaa. Markkinointi sisältää muun muassa asuntoa koskevien ilmoitusten ja esitteiden laadinnan sekä itse esittelytilaisuuden järjestämisen. Suurin osa asunnon ostajista löytää nykyään asuntonsa Internetin välityksellä. Yli 90 prosenttia ostajista



aloittaa asunnon hakuprosessinsa Internetin kautta. Välitysliikkeen onkin syytä olla tehokkaasti näkyvillä asunnon hakupalveluiden sekä omien nettisivujensa kautta. Asuntojen tulee olla ostajille esillä verkossa mahdollisimman edustavalla tavalla. Kohteesta otetut valokuvat ovat olennaisessa asemassa, kun ostaja määrittelee, mistä asunnosta on kiinnostunut ja mistä ei. Ilmoituksilla tavoiteltavien ostajaehdokkaiden lisäksi välittäjä saa usein tehokkaasti asunnon kaupaksi käyttämällä hyödyksi jo olemassa olevien ostajaehdokkaita, joiden toiveet välittäjällä on jo aiemman perusteella tiedossa. Näiden kontaktien käyttö voi vähentää asunnon myyntiaikaa ja markkinointikustannuksia. (Kasso 2011, 197)

Asunnon esittely on yksi tärkeimmistä vaiheista asunnon markkinoinnissa ja välittäjän onkin valmistauduttava siihen huolellisesti. Asunnon esittely voidaan toteuttaa kaikille avoimena yleisesittelyinä tai vain yhden tai useamman asiakkaan kanssa etukäteen sovitulla yksityisesittelyllä. Asunnon markkinointivaiheeseen, niin ilmoitteluun kuin esittelyynkin liittyy paljon tietoa, joka on välitettävä ostajaehdokkaille. Annettaviin tietoihin ja välittäjän tiedonantovelvollisuuteen perehdytään tutkimuksessa tarkemmin jäljempänä.

Asunnon tarjousprosessi voi olla monivaiheinen. Tarjouksia voi olla erilaisia, kuten ehdollisia ja käsirahallisia tarjouksia, lisäksi tarjouksia antavia ostajia voi olla useita. Välittäjän on huolehdittava siitä, että ostotarjous tehdään kirjallisesti. Tarjous kuluttajien välisessä asuntokaupassa merkitsee päätöstä tehdä kauppa, mikäli tarjouksen saaja sen hyväksyy. Kuitenkin jos tarjous on käsirahallinen, kaupasta vetäytyvä ostaja menettää ainoastaan käsirahan. Ilman käsirahaa tehtävän ja hyväksytyt tarjouksen myötä ostaja ja myyjä ovat sidottuja kauppaan. (Palo & Linnainmaa 2004, 285) Poikkeuksena tästä on nähtävä mahdolliset ehdolliset tarjoukset. Mikäli välitettävästä kohteesta tehdään käsirahallinen ostotarjous, ei välittäjä saa välityslain 16 §:n

mukaan ottaa kohteesta vastaan uusia tarjouksia ennen käsirahan palauttamista ostajalle. Yleinen menettelytapa on, että käsiraha vastaanotetaan vasta tarjouksen hyväksymisen jälkeen. Hyvä välitystapa edellyttää, että välittäjän on tarjouksen syntyessä laadittava tarjouksen sisältö niin, että se vastaa lopullisen kaupan ehtoja. Näin voidaan välttyä turhilta ristiriitaisuuksilta. Myyjällä on mahdollisuus tehdä ostajan tarjoukseen vastatarjous. Välittäjän on huomioitava, että myyjä voi tehdä vastatarjouksen ainoastaan yhdelle kerrallaan, sillä vastatarjouksen hyväksyminen johtaa kaupan syntymiseen. (Kasso 2011, 205-209)

Välittäjällä on välityslain (12§) mukainen velvollisuus avustaa kaupan osapuolia kaupantekoon liittyvissä käytännön asioissa. Kun välittäjä on löytänyt välittämälleen kohteelle ostajaehdokkaan ja kun kaupasta on sovittu, on välittäjän järjesteltävä kuntoon aikataulut ja muut yksityiskohtat kaupantekoa varten osapuolten ja mahdollisesti myös pankin kanssa. Välittäjä on myös velvollinen laatimaan kauppakirjan, joka on annettava kaupan osapuolten nähtäville hyvissä ajoin ennen kaupantekoa. Välittäjän on kauppakirjan laadinnassa muistettava molempien kaupan osapuolten edun huomiointi. Välittäjän on laadittava kauppakirja niin, ettei se sisällä kummankaan osapuolen kannalta kohtuuttomia sopimusehtoja. (HE 58/2000, yksityiskohtaiset perustelut 7§) Välittäjän tulee myös selvittää kaupan kohteena olevien osakkeiden sijainti ja varmistaa, että ne ovat vapaina vastuista. E erityisen tärkeää on huolehtia, että osakkeisiin ei kohdistu panttauksia. Välittäjä huolehtii myös osakkeiden luovutuksesta ostajalle sekä tekee osakekirjaan siirtomerkinnät. (Kasso 2011, 212) Välittäjä huolehtii kaupan yhteydessä myös siitä, että ostaja maksaa kaupan kohteena olevasta asunnosta varainsiirtoveron. Välittäjän tehtävänä on laskea 1,6 prosentin suuruisen varainsiirtoveron määrä kauppahinnasta. (Palo & Linnainmaa 2004, 316)

Välittäjän toimeksianto päättyy kaupantekoon tai toimeksiantosopimuksen voimassaoloajan umpeutumiseen. Toimeksiantosopimus on myös tietyin välityslaisissa määritellyin edellytyksin irtisanottavissa. Useat välittäjät kuitenkin valvovat osapuolten etuja vielä kaupan päättämisen jälkeenkin. Välittäjä voi esimerkiksi auttaa myyjää kauppasaatavan perimisessä tai huoneiston vapauttamisessa ostajan käyttöön. ( Halila & Hemmo 2008, 160) Kaupan jälkeisten ongelmien ja kaupan osapuolten edun valvonnan lisäksi kontaktin ottaminen asiakkaaseen kaupanteon jälkeen on kannattavaa myös välitysliikkeen kannalta. Asiakkaalle on tärkeää jättää positiivinen kokemus välitysliikkeen asiakaspalvelutyöstä. (Kasso 2011, 169)

### 2.3 Tiedon välitys ja hankkiminen

Monet asunnon ostajat ostavat asunnon perustuen vähäisiin tietoihin asunnosta ja ymmärtämättä asuntokauppaan liittyviä tiedollisia riskejä. Tämän vuoksi välittäjällä on korostunut rooli asuntoon liittyvän tiedon välittämisessä ja hankinnassa. Tiedolla onkin asuntokaupassa oleellinen merkitys varallisuusosoikeutena (Koskinen 2004, 69). Asunnon ostaja perustaa tarjouksensa suurelta osin asunnosta saamiinsa tietoihin. Kun välittäjä täyttää velvollisuutensa antaa ostajalle kaikki ostajan tarvitsema tieto, asettuu ostajan tarjous ja asunnon lopullinen kauppahinta oikealle tasolle.

Yksi merkittävimmistä syistä välittäjän käyttämiseen asuntokaupassa on tiedon hallitseminen. Välitysliikkeellä on runsaasti tietoa markkinoista sekä asuntokauppaan liittyvistä erityisistä seikoista. Asunnon myyjällä on vastuu siitä, että hän antaa itse tai välittäjän kautta kaiken tarpeellisen tiedon ostajalle. Kuitenkin välittäjää käyttäessään myyjällä on varmuus siitä, että välittäjä osaa tehtävänsä mukaisesti hankkia ja kysyä myyjältä kaiken olennaisen tiedon. Välittäjän avulla saatava tieto

vaikuttaa usein ratkaisevasti päätökseen kaupanteosta. (Välimäki 2000, 959)

Välittäjän on välityslain 7§:n mukaan suoritettava tehtävänsä huolellisesti, ammattimaisesti ja molempien osapuolten edut huomioiden. Säännös on yleisohje, mutta korostuu erityisesti välittäjän tehtävässä tiedonvälittäjänä. Välittäjän tehtävä ei kuitenkaan ole ainoastaan välittää tietoa myyjältä ostajalle, vaan myös itsenäisesti hankkia tietoa välitettäväksi ja tehdä tieto ostajalle ymmärrettäväksi. Välittäjän roolia asuntokaupassa tiedon siirtymisen ja hankkimisen kannalta voidaan kuvata seuraavasti:

Myyjä → Välittäjä → Ostaja

Välittäjä → Ostaja

(Koskinen 2004, 141)

#### 2.4 Hyvä välitystapa

Välittäjillä on välityslain ja välitysliikelain nojalla velvollisuus noudattaa työssään hyvää välitystapaa. Tämä ohje on tärkein välitysliikkeen menettelytapoja suuntaava ohjeistus. Välityslain perusteluissa (58/2000) todetaan, että hyvää välitystapaa tulee noudattaa paitsi välitystehtävän suorittamisessa, mutta myös välitystoiminnassa kokonaisuudessaan. Sitä laki ei kuitenkaan määrittele, mitä hyvällä välitystavalla tarkoitetaan. Käytännössä hyvä välitystapa on joustava normi, joka muuttuu jatkuvasti tuomioistuimen päätöksiä, kuluttajariitalautakunnan suosituksia ja viranomaisten ohjeita mukaillen. Myös vakiintuneet käytännöt sekä uudet menettelytavat ja arvostukset vaikuttavat hyvän välitystavan sisältöön. Hyvä välitystapa edellyttää, että välittäjä tuntee alan vakiintuneet käytännöt, kuluttaja-asiamiehen ohjeet, kuluttajariitalautakunnan suositukset sekä tuomioistuinten päätökset (Palo & Linnainmaa 2004, 60)

Hyvä välitystapa sisältää kuluttajansuojalaissa esitetyn hyvän markkinointitavan ja sopimattomasta menettelystä elinkeinotoiminnassa annetussa laissa (1061/1978) säädetyn hyvän liiketavan. Välitysliikkeeltä edellytetään hyvän välitystavan mukaan luotettavuutta ja avoimuutta. Välittäjän on oltava tunnollinen työssään ja lojaali sekä toimeksiantajaa, että tämän vastapuolta kohtaan. (Palo & Linnainmaa 2004, 60). Hyvän välitystavan ohjeen tarkoituksena onkin suojata sekä ostajaa että myyjää. Välityslain perusteluiden (HE 61/2000, yleisperustelut 2.4) mukaan hyvä välitystapa mahdollistaa puuttumisen uusiin, ennen tuntemattomiin epäasianmukaisiin menettelytapoihin.

Kiinteistönvälitysalan keskusliitto (KVKL) on laatinut ja julkaissut hyvän välitystavan ohjeen kiinteistönvälittäjille. Hyvä välitystapa kokoaa yhteen kaikki kiinteistönvälitystoimintaan liittyvät tärkeimmät säännöt. Vastuullisten kiinteistönvälittäjien on tunnettava hyvän välitystavan sisältö ja noudatettava sitä. Hyvän välitystavan noudattamiseen ovat sitoutuneet Suomen näkyvimmat kiinteistönvälitysliikkeet sekä Suomen kiinteistönvälittäjäliiton jäsenyritykset.

## 2.5 Henkilösuhteet ja luottamus asuntokaupassa

Asuntokaupan varsinaisia osapuolia ovat asunnon myyjä ja ostaja. Kiinteistönvälittäjä toimii näiden osapuolten yhteen saattajana ja asiantuntijana kaupan kaikissa vaiheissa. Välittäjän käyttäminen asuntokaupassa tuo kauppaan sujuvuutta, helppoutta ja luotettavuutta.

Hyvän välitystavan mukaan välittäjän on toimittava asiakkaansa edun mukaisesti ja tavoiteltava parasta mahdollista lopputulosta toimeksiantajan kannalta. Kiinteistönvälittäjä on sopimussuhteessa ainoastaan toimeksiantajansa kanssa ja toimii ensisijaisesti toimeksiantajansa asiamiehenä, mutta välittäjällä on välityslain 7§:n mukaan velvollisuus ottaa huomioon myös toimeksiantajan vastapuolen edut. Tämä on sopimusoikeudellisesti erityinen tilanne, sillä välittäjän

palkkion maksaa ainoastaan toimeksiantaja. Esimerkiksi asianajajilla ei ole välittäjän tavoin velvollisuuksia päämiehen vastapuolta kohtaan, vaikka olisi kyse tilanteesta, jossa asianajaja avustaa päämiestään asuntokaupassa. (Halila & Hemmo 2008, 159)

Välittäjä on oikeussuhteessa myös toimeksiantajan vastapuolen kanssa, vaikka heidän välillään ei olekaan sopimussuhdetta. Välittäjän velvollisuus ottaa huomioon myös toimeksiantajan vastapuoli konkretisoituu huolellisena tietojen antamisena. Välittäjän tärkein tehtävä on välittää ostajalle kaikki myyjän kohteesta antamat tiedot, mutta myös oma-aloitteisesti ottaa selvää muista asuntoon liittyvistä seikoista, jotka hän asiantuntijana osaa ottaa huomioon.

Välittäjän henkilökohtaiset ominaisuudet, olemus ja käyttäytyminen vaikuttavat kaikki luottamuksen rakentumiseen. Asiakkaan mielikuva välittäjästä alkaa muodostua jo ensitapaamisesta alkaen, mutta myös välitysliikeen tunnettuus ja imago vaikuttavat luottamussuhteeseen. Jotta välittäjä voi ylipäänsä saada toimeksiantoja, on sen voitettava asiakkaan luottamus ja vakuutettava toimeksiantaja. Toimeksiantajan vakuuttelu ei kuitenkaan saa perustua ylioptimistiseen tavoitekauppahintaan. Yksi tärkeimmistä komponenteista välittäjän ja toimeksiantajan välillä luottamuksen rakentumisen suhteen on juuri välittäjän hinta-arvio asunnosta. Arvion ollessa liian korkea toimeksiantajan päätöksenteko toimeksiantosopimuksen allekirjoittamisen osalta perustuu väärin tietoihin. (Saarikoski 2008, 299) Toimeksiantosopimuksen allekirjoittaminen on ensimmäinen askel matkalla välittäjän työn onnistumiseen. Tällöin välittäjä on vakuuttanut asiakkaansa ja toimeksiantaja voi odottaa välittäjän täyttävän tehtävänsä, eli myymään asunnon.

Välittäjän on myös onnistuttava vakuuttamaan potentiaalinen ostaja antamaan tarjous välitettävästä kohteesta (Kasso 2011, 184). Tässäkin vaiheessa on ehdottoman tärkeää, että ostajaehdokas pystyy

luottamaan välittäjään ja häneltä saamansa informaation oikeellisuuteen kaupan teosta päättäessään. Vaikka välittäjällä on suuri intressi saada ostajaa tekemään tarjous kohteesta, ei välittäjä saa toimia hyvän välitystavan vastaisesti. Tällaista toimintaa on välitysliikelain perusteluissakin (HE 61/2000, yksityiskohtaiset perustelut 4§) mainittu ostajan painostaminen tarjouksen tekemiseen sillä perusteella, että kauppa menee ostajalta muutoin ohi. Kun välittäjä on saanut ostajan kiinnostumaan asunnosta ja tekemään tarjouksen, on välittäjän vielä kyettävä perustelemaan ostajan ajatukset myyjälle, sillä vain harvoin ostaja hyväksyy sellaisenaan myyjän hintapyynnön tai muut kaupan ehdot. (Kasso 2008, 24) Luottamus on tärkeää myös asunnon tarjousprosessissa. Välitysliikkeellä on vaitiolovelvollisuus, eikä se saa ilmoittaa kohteesta aiemmin tehtyjen tarjousten suuruutta ilman, että siitä on etukäteen sovittu. Tarjousvaihe on muutenkin hyvin herkkä luottamussuhteen kannalta. Koska välittäjä joutuu tekemään tarjouksen perusteluja molempien osapuolten suuntiin, on tärkeää, että välittäjä tekee sen hienovaraisesti ja asiakassuhdetta kunnioittaen. (Kasso 2011, 206) Välittäjällä on haastava tehtävä tasapainoilla sekä myyjän että ostajan korkeiden odotusten ja niiden täyttämisen välimaastossa, onhan välittäjän lainmukaisena tehtävänä valvoa molempien osapuolten etua.

Välittäjän koko toimeksiantoprosessin ja siinä tapahtuvan luottamuksen rakentumisen ydin on välittäjän huolellinen perehtyminen kaikkeen oleelliseen välityskohteeseen liittyvään tietoon. Välitysliikkeille onkin asetettu tiukat tiedonanto- ja selonottovelvollisuudet. Välitysprosessin aikana ilmenevä tieto ei ole kaikki välttämättä kauppaa edistävää tietoa, mutta niin lain, kuin hyvän välitystavankin nojalla välittäjän on kerrottava myös negatiiviset asiat niin toimeksiantajalle, kuin tämän vastapuolelle. Välittäjän on annettava tietoja objektiivisesti, vaikka ne olisivat toimeksiantajan kannalta epäedullisia. (Nevala et al. 2006, 55)

### 3 VÄLITTÄJÄN TIEDONANTOVELVOLLISUUS

Kiinteistönvälittäjällä on tiedonantovelvollisuus toimeksiantajaansa sekä tämän vastapuolta kohtaan. Välittäjän tiedonantovelvollisuudesta asuntokaupan molempia osapuolia kohtaan säännellään välityslaisissa. Laki ei kuitenkaan täsmällisesti selvitä välittäjän tiedonantovelvollisuuden laajuutta kaupan osapuolia kohtaan, vaan se on jätetty avoimeksi. Tiedonantovelvollisuus kattaa lain 8 ja 9 §:n mukaan ”kaikki ne tiedot, joiden välittäjä tietää tai hänen pitäisi tietää vaikuttavan kaupasta päättämiseen”. Ne tiedot, jotka välittäjän *pitäisi tietää*, ovat tulkinnanvaraisia ja tapauskohtaisia. Nämä tiedot, jotka välittäjän pitäisi tietää, kuuluvat välittäjän selonottovelvollisuuden piiriin, jota tutkitaan myöhemmin jäljempänä. Sen sijaan ne tiedot, jotka välittäjän lain sanamuodon mukaan *tietää*, ovat sellaisia tietoja, jotka eivät varsinaisesti kuulu välittäjän selonottovelvollisuuden piiriin, mutta jotka ovat jotain muuta kautta tulleet välittäjän tietoon ja ovat sellaista tietoa, jotka voivat vaikuttaa kaupasta päättämiseen ja näin ollen annettava kaupan osapuolille tiedoksi. (Keskitalo 2007, 261)

Välittäjän tiedonantovelvollisuutta arvioidaan siis aina tapauskohtaisesti. Tarkemmat rajaukset välittäjän tiedonantovelvollisuuden laajuudelle saadaan tutkimalla lain soveltamista oikeuskäytännössä.

Tutkimuksessa käsitellään ensin välittäjän tiedonantovelvollisuutta toimeksiantajaa kohtaan, sillä tähän liittyy seikkoja, jotka välittäjän on annettava tiedoksi jo ennen toimeksiannon tekemistä. Välittäjä on tavanomaisessa asunnon myyntitoimeksiannossa tekemisissä aina ensin asunnon myyjän kanssa.



### 3.1 Tiedonantovelvollisuus toimeksiantajaa kohtaan

Kiinteistönvälittäjän tiedonantovelvollisuudesta toimeksiantajaa kohtaan säädetään välityslaissa. Markkinoidessaan palveluaan mahdolliselle toimeksiantajalle on välityслиikkeen lisäksi noudatettava kuluttajansuojalain markkinointia koskevia säännöksiä. Lisäksi välityspalvelun hinnan ilmoittamiseen sovelletaan ns. hintamerkintäasetusta, eli asetusta kulutushyödykkeen hinnan ilmoittamisesta (1359/1999).

Kiinteistönvälittäjän tiedonantovelvollisuus toimeksiantajaa kohtaan ilmenee välityslain 8 §:stä, jonka mukaan välittäjän on annettava toimeksiantajalle kaikki ne tiedot, joiden se tietää tai pitäisi tietää vaikuttavan kaupasta päättämiseen. Mikäli tiedot voivat vaikuttaa myös toimeksiantosopimuksen tekemiseen, syntyy välittäjälle tiedonantovelvollisuus ostajaa kohtaan jo tässä vaiheessa.

Toimeksiantosopimuksen tekemiseen vaikuttavat tiedot on annettava ennen sopimuksen allekirjoittamista. Suurin osa kiinteistönvälittäjien toimeksiannoista on myyntitoimeksiantoja, ja näissä tapauksissa välittäjän on annettava toimeksiantajalle muu muassa toteutuneisiin kauppoihin perustuva hinta-arvio kaupan kohteesta, arvio myyntiajasta sekä selvitys mahdollisesta luovutusvoittoverotuksesta. Mikäli toimeksiantosopimuksen tekemisen kannalta tarpeellisia tietoja ei ole annettu, katsotaan välittäjän suorituksessa olevan virhe. (HE 58/2000, yksityiskohtaiset perustelut 8§)

#### 3.1.1 Välityspalvelun markkinointi

Kuluttajansuojalakia sovelletaan välittäjän ja toimeksiantajan väliseen suhteeseen silloin, kun toimeksiantajana on kuluttaja. Välitettävän kohteen käyttötarkoituksella ei lain soveltamisen kannalta ole merkitystä. Kuluttajansuojalain markkinointia koskeva (2:1-3,6-8§)

sääntely koskee myös välityspalvelun markkinointia. Lain mukaan markkinointi ei saa olla hyvän tavan vastaista eikä markkinoinnissa saa antaa totuudenvastaisia tai harhaanjohtavia tietoja. Myöskään olennaisia tietoja ei saa jättää antamatta. Markkinoinnissa ei saa käyttää sopimatonta menettelyä eikä se saa olla aggressiivista. Kuluttajansuojalain säännökset koskevat sekä toimeksiantosopimusta tehtäessä, että ennen kauppaa annettavia tietoja. (Nevala et al. 2006, 41)

Välityspalvelun markkinoinnin tulee noudattaa hyvää välitystapaa. Välitysliikelain perusteluissa (HE 61/2000, yksityiskohtaiset perustelut 4§) todetaan, että asiakkaan hankkiminen arveluttavin keinoin on hyvän välitystavan vastaista. Välittäjä ei saa esimerkiksi antaa asiakkaalle mielikuvaa, että välitysliikkeellä olisi ostaja valmiina asunnolle, joka vastaa asiakkaan myyntiin asettamaa kohdetta, vaikka välittäjä pyrkii näin ainoastaan saamaan itselleen uuden myyntitoimeksiannon.

Välityslain 7§:n mukaan välitysliikkeen suorituksen tulee vastata siitä markkinoinnissa annettuja tietoja. Hyvän välitystavan mukaan välitysliikkeen on annettava asiakkaalle oikeat ja riittävät tiedot välityspalvelusta, mikä tarkoittaa ainakin palvelun hinnan ilmoittamista ja mahdollisesti myös muuta tarkempaa sisältöä palvelusta. Hinnan ilmoittamiseen sovelletaan kuluttajansuojalain nojalla annettua hintamerkintäasetusta (1359/1999). Välityspalvelun hinta tulee ilmoittaa, kun markkinoidaan yksilöityä palvelua. Sen sijaan välitettäviä kohteita markkinoidessa tai imagomarkkinoinnissa palvelun hintaa ei tarvitse ilmoittaa. Hyvä välitystapa edellyttää palvelun hinnan ilmoittamista selkeästi, yksinkertaisesti ja helposti havaittavalla tavalla. (KVKL 2012, 10)

Ennen toimeksiantosopimuksen allekirjoittamista välittäjän on hyvän välitystavan ohjeen (2012 12,21) mukaan kerrottava asiakkaalle, minkälaisista kaupan kohteeseen liittyvistä seikoista välittäjän on

informoitava toimeksiantajaa sopimusta tehdessä ja mikä tietojen antamisen merkitys on. Lisäksi välittäjän on varmistuttava siitä, että toimeksiantaja ymmärtää sopimuksen sisällön.

### 3.1.2 Hinta- ja myyntiaika-arvio

Yksi tärkeimmistä välittäjän tehtävistä ja toimeksiantajalle antamista tiedoista on hinta-arvio myytävästä kohteesta. Kiinteistönvälittäjän on kerrottava asuntoaan myyvälle toimeksiantajalle mahdollisimman oikea ja saavutettavissa oleva hinta-arvio asunnosta. Oikea ja realistinen hinta-arvio perustuu pitkälti välittäjän kokemukseen ja ammattitaitoon sekä huolellisuuteen ja tarkkuuteen asunnon arvioinnissa. Välittäjän ammattitaitoisuuteen kohteen hinnan arvioinnissa liittyy oleellisesti markkinatilanteen ja alueen erityispiirteiden tunteminen (Keskitalo 2007, 259). Välittäjän on annettava hinta-arvio vastuullisesti, eikä toimeksiantajalle ei saa antaa väärää kuvaa asunnon arvosta. Virheellinen hinta-arvio saattaa johtaa välitysliikkeen korvausvastuuseen. Laki ei kuitenkaan määrittele, kuinka suuri poikkeama hinta-arvion ja toteutuneen kauppahinnan välillä muodostaa välitysliikkeelle korvausvastuun. Keskitalo (2007, 268) toteaa kuluttajavalituslautakunnan linjanneen noin 20 %:n erotuksen hinta-arvion ja toteutuneen kauppahinnan välillä muodostavan virheen välittäjän suorituksessa.

Hyvän välitystavan ohje (2012, 17) edellyttää, että välittäjä ei saa antaa asiakkaalle kuvaa, että asunnon arvo olisi huomattavasti markkinahintaa korkeampi saadakseen toimeksiannon hoitaakseen. Tällainen toiminta on erittäin paheksuttavaa ja voi mahdollisesti aiheuttaa jopa vahinkoa asunnon myyjälle, sillä myyjä saattaa välittäjän virheelliseen arvioon perustuen sitoutua uuden asunnon hankkimiseen. Liian korkea tavoitehinta johtaa myös siihen, ettei kysyntää synny. Hinta-arvio ei kuitenkaan voi olla täysin täsmällinen, sillä oikeaa hintaa asunnolle ei ole mahdollista antaa. (Jokimäki 2001, 66-67) Mikäli

välittäjän hinta-arvio kuitenkin poikkeaa olennaisesti alueen muiden vastaavan tasoisten asuntojen hintatasosta, tulee välittäjän merkitä toimeksiantosopimukseen tai muuhun asiakirjaan perusteet alueen keskimääräisestä hintatasosta poikkeavalle hinta-arviolle. (Keskitalo 2007, 268)

Tavoiteltava kauppahinta tulisi olla sellainen, että se kiinnostaa ostajia ja on oikeassa suhteessa muuhun tarjontaan nähden (Kasso 2011, 191). Mikäli välittäjä ja toimeksiantaja niin yhdessä sopivat, voidaan asunnolle hakea vielä hinta-arvion jälkeenkin markkinoilta optimaalista myyntihintaa, mutta tämä ei usein kuitenkaan paranna lopputulosta vaan ainoastaan pidentää myyntiaikaa (Kasso 2011, 43). Usein optimaalista markkina-arvon mukaista myyntihintaa ei saavuteta, mikäli toimeksiantajalla on kiire myydä asuntonsa. Tällöin parasta mahdollista hintaa ei ole aikaa etsiä. (Palo & Linnainmaa 2004, 129)

Myyjällä on oikeus myydä asuntonsa vallitsevaa markkinahintaa korkeammalla tai alhaisemmalla hinnalla. Mikäli toimeksiantosopimuksen tekemistä harkitseva asiakas haluaa myydä asuntonsa omaan hinta-arvioonsa perustuen, on välittäjän tehtävänä kertoa ennen toimeksiantosopimuksen tekemistä tavoitehinnan suhteesta yleiseen hintatasoon erityisesti, jos myyjän asettama hinta poikkeaa olennaisesti alueen samantasoisista asunnoista pyydettävistä hinnoista. (HE 58/2000, yksityiskohtaiset perustelut 8§) Hyvä välitystapa edellyttää, että mikäli toimeksiantajan ja välittäjän näkemykset asunnon arvosta eroavat toisistaan, kirjataan toimeksiantosopimukseen myös välitysliikkeen näkemys asunnon hinnasta, mikäli asuntoa lähdetään myymään asiakkaan asettamalla hinnalla. Lisäksi mikäli toimeksiannon aikana asunnon todennäköinen velaton kauppahinta nousee tai laskee yleisen markkinatilanteen tai asunnon kuntoselvityksen johdosta, on välittäjän ilmoitettava tästä toimeksiantajalle. Myyjällä on myös mahdollisuus pyytää hinta-arviota

usealta eri välittäjältä. Päätös hintapyynnöstä ja lopullisesta kauppahinnasta kuuluu myyjälle. (Palo & Linnainmaa 2004, 129)

Toimeksiantajalle on myös esitettävä arvio siitä, kauanko toimeksiannon suorittaminen kestää. Hyvän välitystavan ohjeen (2012, 17) mukaan aika-arvion on oltava realistinen ja sen on perustuttava tilastollisiin keskiarvoihin. Välittäjällä on velvollisuus toimia joutuisasti ja tehokkaasti (Jokimäki 2001, 68). Välitysliikkeellä on toimimisvelvollisuus ja sen on välityslain 7§:n mukaan ryhdyttävä suorittamaan toimeksiantoa välittömästi sopimuksen tekemisen jälkeen, ellei ole toimeksiantajan edun mukaista aloittaa välitystehtävää myöhempänä ajankohtana, josta on aina erikseen sovittava. Toimeksiannon aloittamisen siirtäminen voi johtua esimerkiksi tulevasta viranomaisen päätöksestä, joka mahdollisesti vaikuttaa myyntihintaan (Palo & Linnainmaa 2004, 155). Toimeksiantosopimuksen kestosta on aina sovittava ja toimeksiantosopimus saa olla voimassa enintään 4 kuukautta kerrallaan (välityslaki 5§).

### 3.1.3 Veroseuraamukset

Välityslain perustelujen (HE 58/2000, yksityiskohtaiset perustelut 8§) mukaan toimeksiantajalle on kerrottava mahdollisesta luovutusvoiton verotuksesta. Tyypillisimmin esille nousee kysymys omana tai perheen vakituisena asuntona käytetyn asunnon luovutusvoiton verovapaudesta. Asunnon myynnistä saatava luovutusvoitto on tuloverolain 48 §:n 1 momentin mukaan verovapaata, mikäli verovelvollinen myy asunnon, jota hän on yhtäjaksoisesti vähintään kahden vuoden ajan käyttänyt omana tai perheen vakituisena asuntona.

Välittäjällä on muutenkin hyvä olla tietämystä asunnon kaupasta aiheutuvista veroseuraamuksista. Välittäjän on hyvä olla selvillä myös verolainsäädännön muutoksista. Luovutusvoittoveron lisäksi asuntokauppaa koskevat varainsiirto- ja perintöverotus. Luovutusvoiton

verotus, josta toimeksiantajaa on informoitava, on kuitenkin hyvin yksinkertaista, ja tarve asuntokauppaan liittyvään verosuunnitteluun onkin viime aikoina huomattavasti vähentynyt. (Kasso 2011, 43) Joskus on kuitenkin tilanteita, joissa asunnon verollisesti järkevää myyntiä edeltää muitakin oikeustoimia, kuten ositus tai perinnönjako.

Välittäjän tehtävänä ei ole huolehtia asunnon myyjän optimaalisista veroseuraamuksista ja hyvän välitystavan mukaan onkin suotavaa, ettei välittäjä anna asiakkaalleen neuvoja erityistä asiantuntemusta vaativassa oikeudellisessa kysymyksessä vaan ainoastaan kiinnittää asiaan huomiota ja kehottaa asiakasta kääntymään verohallinnon tai muun veroasiantuntijan puoleen. (KVKL 2012, 17) Välittäjän ei edellytetä oma-aloitteisesti selvittävän toimeksiantajan olosuhteisiin liittyviä erityisiä seikkoja, elleivät ne ilmene välittäjälle annetuista tiedoista. Välittäjälle saattaa kuitenkin syntyä korostunut huolellisuusvelvoite myyjän ikään tai toimintakykyyn perustuen. (Keskitalo 2007, 270)

Välittäjän on syytä riitatilanteiden varalta merkitä toimeksiantosopimukseen mahdollinen kehotus kääntyä verottajan puoleen. Kuluttaja-asiamiehen tarkastamissa toimeksiantosopimuksissa on tällaiselle kehotukselle oma kohtansa. (Palo & Linnainmaa 2004, 133)

**Kuluttajavalituslautakunnan ratkaisussa KVL J 19.10.1999 (98/81/2589)** oli kyse välittäjän tiedonantovelvollisuudesta koskien luovutusvoiton verotuksesta annettuja tietoja toimeksiantajalle.

Asunnon omistaja oli muuttanut asuntoonsa syyskuussa 1994 ja muutti siitä pois elokuussa 1996 ja antoi asunnon vuokralle. Omistaja muutti asuntoon takaisin tammikuussa 1997 ja myi asuntonsa elokuussa 1997. Hänet veloitettiin maksamaan luovutusvoittoveroa asuntonsa

myynnistä, sillä lain vaatimukset oman asunnon luovutusvoittoverovapaudesta eivät täytyneet.

Toimeksiantosopimusta tehdessään myyjä oli ilmoittanut, ettei tee toimeksiantosopimusta muutoin kuin mikäli hänen asunnon myynnistä saamansa luovutusvoitto on verovapaata. Tämä poikkeuksellinen ehto olisi kuluttajavalituslautakunnan mukaan pitänyt kirjata toimeksiantosopimukseen myöhempää todistelua varten.

Kuluttajavalituslautakunta katsoi välittäjän täyttäneen tiedonantovelvollisuutensa, kun välittäjä oli kertomansa mukaan kertonut myyjälle asunnon luovutusvoittoveroa koskevista säännöksistä. Tulevaa veron määrää ei välittäjän tarvitse ilmoittaa, ellei tällaista nimenomaisesti tiedustella. Kuluttajavalituslautakunta ei suositellut asiassa hyvitystä, sillä se katsoi ettei välittäjän toimeksiantajalle aiheuttamasta vahingosta ollut näyttöä. (Palo & Linnainmaa 2004, 136)

#### 3.1.4 Kauppa omaan lukuun ja erityinen etu

Toimeksiantajalle tulee ilmoittaa, mikäli välitysliike tai sen palveluksessa oleva aikoo päättää kaupan omaan lukuunsa tai mikäli välittäjällä on sopimuksessa erityinen etu valvottavanaan (välityslaki 8§ ). Ilmoitus tulee tehdä riittävän ajoissa, ei vasta myyjän hyväksytyä ostotarjouksen. Omaan lukuun tehtävästä kaupasta on kyse esimerkiksi silloin, kun välitysliikkeen palveluksessa oleva henkilö ostaa välitysliikkeen välittämän asunnon. Välitysliikkeellä on tällöin eturistiriita, kun sen täytyy samalla valvoa myyjän etua, mutta kaupalla on merkitystä myös välitysliikkeen talouden kannalta. (Palo & Linnainmaa 2004, 139) Välittäjällä on korostunut huolellisuusvelvoite antaessaan hinta-arviota omaan lukuun tehtävästä kaupasta. Omaan lukuun tehtävien kauppajen osalta voidaan havaita erilaisia menettelyohjeita eri välitysliikkeiden kohdalla. Välitysliike voi menetellä esimerkiksi niin, ettei välitysliikkeen työntekijällä ole oikeutta tehdä ostotarjousta ennen kuin

kohdetta on markkinoitu julkisesti riittävän kauan. (Kasso 2011, 44, 168).

Mikäli välitysliikkeen edustajan sukulainen tai muu läheinen on osallisena kaupassa, on tällöin välittäjällä erityinen etu valvottavanaan. Tilanne on sama, jos toimeksiantajan vastapuolena on välitysliikkeen kanssa samaan konserniin kuuluva yhtiö. (HE58/2000, yksityiskohtaiset perustelut 8§) Mikäli välittäjä ja ostaja ovat taloudellisesti riippuvaisia toisistaan, voi myös tässä olla kyse valvottavana olevasta erityisestä edusta. (Palo & Linnainmaa 2004, 154)

Välitysliike ei ole oikeutettu välityslain (20§) mukaan perimään välityspalkkiota omaan lukuun tehtävistä kaupoista. Erityisen edun tilanteissa välityspalkkion saa periä. Välitysliikkeen tulisi kirjata kauppakirjaan tai muuhun asiakirjaan tieto siitä, että ostajalle on ennen sitovan ostotarjouksen tekemistä ilmoitettu, että kauppa tehdään liikkeen tai sen palveluksessa olevan omaan lukuun tai että liikkeellä tai sen palveluksessa olevalla on erityinen etu valvottavanaan. Näin välitysliike pystyy todistamaan tilanteeseen liittyvän ilmoitusvelvollisuutensa, mikäli riitatilanteita syntyy. (Palo & Linnainmaa 2004, 129)

### 3.1.5 Muut tiedot

Mikäli välittäjä havaitsee olosuhteen muutoksia välitettävään kohteeseen liittyen, kuten muutoksia kaavoituksessa, on hänen ilmoitettava mahdollisista hinta-arvion ja toimeksiannon oletetun keston muutoksista. Mikäli välittäjä arvioi toimeksiantoa suorittaessaan saamiensa tietojen pohjalta, ettei toimeksiantajan vastapuoli ole kykenevä täyttämään sopimusvelvoitettaan, on tästä kerrottava toimeksiantajalle. Kuitenkaan esimerkiksi luottotietojen ja maksukyvyn tarkistamiseen ei välittäjää velvoiteta. (HE 58/2000, yksityiskohtaiset perustelut 8§) Kasson (2011) mielestä myyjän asema voidaan riittävästi



turvata kauppaehdoin ja vakuuksin, eikä perustetta luottotietojen tarkistamiselle ole.

Hyvän välitystavan ohjeen (2012, 18) mukaan välittäjän on kerrottava toimeksiantajalle tämän mahdollisuudesta teettää kohteesta pinta-alamittaus ja kohteen kuntoa koskeva selvitys. On suositeltavaa, että kuntoa koskevan selvityksen toimeksiantajana on myyjä tai ostaja tai molemmat yhdessä. Mikäli välittäjän on toimeksiantajana tällaisessa tapauksessa, on hän vastuussa kuntotarkastajan toiminnasta kaupan osapuoliin nähden. Mikäli välittäjä havaitsee myytävään kohteeseen liittyviä erityisiä oikeudellisia kysymyksiä tai mikäli kuntotarkastuksessa nousee esille rakennusteknisiä ongelmia tai riskejä, on välittäjän ilmoitettava tästä toimeksiantajalle ja kehotettava kääntymään asiantuntijan puoleen.

Viime vuosina yleistyneen myytävien kohteiden stailauksen, eli siistimisen ja pintaremontoinnin lieveilmiönä saattaa nousta esille toimintamalleja, jotka ovat hyvän välitystavan vastaisia. Kohteen siistiminen ja pintaremontointi ovat sinänsä myyntiä edistäviä positiivisia seikkoja, mutta mikäli stailausta käytetään kohteessa olevien vikojen peittelyyn, muuttuu se kielletyksi. Välittäjä voi halutessaan kertoa toimeksiantajalle stailauksen mahdollisuudesta, mutta hänen tehtävänä on hyvän välitystavan edellyttämänä samalla painottaa, ettei se ole tarkoitettu ostajan huijaamiseen ja pienten vikojen peittelemiseen. Parhaimmillaan stailaus tuo myytävän asunnon parhaat puolet esille ja poistaa myymisen esteet samalla nopeuttaen myyntiprosessia. (KVKL 2012, 18)

### 3.2 Tiedonantovelvollisuus ostajaa kohtaan

Välittäjän ostajalle antamilla tiedoilla on olennainen merkitys asuntokaupassa. Useimmissa tilanteissa ostaja ei kohtaa myyjää ennen kaupantekoa lainkaan, sillä tapana on, että esittelytilaisuudessa

asunnon omistajat eivät ole paikalla. Välittäjän tehtävänä on välittää ostajalle kaikki myyjän antama kauppaan vaikuttava olennainen tieto ja myyjän on kyettävä luottamaan siihen, että välittäjä myös näin tekee. Luottamussuhde välittäjän ja toimeksiantajan välillä on kuitenkin molemminpuolinen; välittäjän on luotettava, että myyjä on kertonut kaiken, eikä ole jättänyt kertomatta mitään oleellista tietoa asunnosta. Välittäjällä on kuitenkin asuntokaupan ammattilaisena laajempi velvollisuus hankkia asuntoon liittyvää tietoa, eikä se voi nojata ainoastaan myyjältä saamiinsa tietoihin. Välittäjän on siis oma-aloitteisesti otettava selvää niistä asuntoon liittyvistä tiedoista, joilla voi olla merkitystä ostajalle. Välittäjän selonottovelvollisuutta käsitellään jäljempänä.

Välittäjän tiedonantovelvollisuudesta toimeksiantajan vastapuolta kohtaan säädetään välityslaisissa. Kiinteistönvälitysvälityslain 9§:n mukaan kerrottava toimeksiantajan vastapuolelle kaikki ne tiedot, jotka se tietää tai sen pitäisi tietää vaikuttavan kaupasta päättämiseen.

Ostaja saa valtaosan tarvitsemistaan tiedoista asunnon markkinointivaiheen ilmoituksista sekä asunnon esittelyssä. Asunnon markkinoinnissa annettavista tiedoista säädetään valtioneuvoston asetuksessa asuntojen markkinoinnissa annettavista tiedoista (130/2001), eli asuntomarkkinointiasetuksessa. Välittäjän on asuntoa markkinoidessaan noudatettava myös kuluttajansuojalain säännöksiä. Lain markkinointia koskevat säädökset ovat yleissäännöksiä ja ja suhteellisen helposti noudatettavia asunnon markkinoinnissa (Kasso 2011, 71). Kuten jo aiemmin käsiteltäessä välityspalvelun markkinointia todettiin, myöskään asunnon markkinointi ei saa olla hyvän tavan vastaista eikä siinä saa käyttää sopimatonta menettelyä. Markkinoinnissa ei myöskään saa käyttää totuudenvastaisia tai harhaanjohtavia tietoja, eikä olennaisia tietoja saa jättää antamatta. Markkinointi ei myöskään saa olla aggressiivista. (KSL 2:1-3,6-8§) Nämä säännökset suojaavat kuluttajaa, tässä tapauksessa

toimeksiantajaa tai tämän vastapuolta, tekemästä joko toimeksiantosopimukseen tai asunnon ostoon liittyviä päätöksiä vääriin tietoihin perustuen tai painostuksesta johtuen.

Tutkimuksen kannalta oleellisinta on tarkastella lähemmin välityslakia ja asuntomarkkinointiasetusta niiden välittäjän tiedonantovelvollisuutta koskevan erityisen sisällön vuoksi.

### 3.2.1 Kaupasta päättämiseen vaikuttavat tiedot

Välitysliikelain (9§) mukaan kiinteistönvälityслиikkeen on kerrottava toimeksiantajan vastapuolelle kaikki ne tiedot, jotka se tietää tai sen pitäisi tietää vaikuttavan kaupasta päättämiseen. Välittäjän tulee oma-aloitteisesti hankkia tarvittavat tiedot toimeksiantajalta sekä ulkopuolisilta tahoilta, kuten isännöitsijältä ja viranomaisilta. Välittäjän on näiden tietojen hankkimisen lisäksi hyvän välitystavan mukaan itse tutustuttava kohteeseen havaitakseen mahdollisia kaupasta päättämiseen vaikuttavat seikat.

Myytävän asunnon kaupantekoa edeltävät vaiheet voidaan jakaa yleismarkkinointivaiheeseen ja ostoneuvotteluvaiheeseen. Välittäjän suorittama ilmoittelu ja asunnon esittely kuuluvat asunnon yleismarkkinointivaiheeseen. Ostoneuvotteluvaihe seuraa yleismarkkinointivaihetta. (Nevala 2011, 49)

### 3.2.2 Ilmoitukset

Myytävän kohteen markkinointi alkaa tavanomaisesti ilmoittelulla asunnosta tiedotusvälineissä. Kiinteistönvälittäjän on markkinoidessaan myytävää kohdetta noudatettava asuntomarkkinointiasetusta. Tutkimuksessa käsitellään asetuksen kohtia, jotka koskevat käytetyn asunto-osakkeen kauppaan liittyviä tietoja. Kiinteistökauppaan ja osaomistus- tai asumisoikeusasumista käsitteleviä lainkohtia ei tässä

käsitellä. Asetuksessa (2§) säädetään myytävänä olevasta asunnosta annettavista tiedoista markkinoinnin eri vaiheissa, kun välittäjä markkinoi asuntoa lehti-ilmoituksessa, kuluttajalle jaettavassa tai kuluttajan saatavilla olevassa mainoksessa taikka muulla tavalla.

Välitysliike tavoittaa nykyään asiakkaansa tutkitustikin tehokkaimmin Internetin välityksellä. Asunnon markkinointi alkaakin nykyään lähes poikkeuksetta Internetissä, jonka kautta ostajat hakevat ensimmäiset tiedot asunnosta. Muut markkinointikanavat eivät suinkaan ole vähäpätöisiä, vaan ne tukevat ostajaa asunnon valintaprosessissa. On huomattu, että ostajat saattavat tutustua asuntoon hyvinkin perusteellisesti verkon kautta ennen asuntoesittelyssä käyntiä. Tämä saattaa tehdä asunnon myyntiprosessista joutuisamman, sillä kattavat asunnon tietopaketit netissä ohjaavat asunnon esittelyyn asunnosta vakavasti kiinnostuneita ostajaehdokkaita, jotka saattavat olla jo hyvin lähellä ostopäätöstä. (Kasso 2008, 18) Tällä hetkellä Internetin eri asunnonvälityspalveluissa on myytävänä yhteensä noin 91 000 asuntoa (Turunen 2012, 4). Myös Internetissä julkaistavaan asunnon myynti-ilmoitukseen sovelletaan asuntomarkkinointiasetusta, ellei kyse ole sähköisestä esitteestä (Kasso 2011, 197).

Asuntomarkkinointiasetuksen 2§:n mukaan myytävää kohdetta markkinoivasta ilmoituksesta on käytävä ilmi minkä tyyppisestä asunnosta on kyse, esim. kerros- vai rivitaloasunto, asunnon sijaintikunta sekä muu sijainnista tarkemmin kertova tieto, kuten kaupunginosa, huoneiston pinta-ala ja huoneluku sekä rakentamattomasta maa-alueesta ja vapaa-ajan asunnosta maa-alueen pinta-ala, sekä kohteesta vastaavan välitysliikkeen nimi ja yhteystiedot. Lisäksi asetuksen 4§ velvoittaa kertomaan ilmoituksessa, mikäli asunto on keskeneräinen tai ominaisuuksiltaan olennaisesti puutteellinen verrattuna saman paikkakunnan vastaavanlaiseen asuntoon.

Hyvän välitystavan ohjeessa (2012, 34) edellytetään, että ilmoittelussa käytettävät valokuvat ovat lähtökohtaisesti kyseisestä kohteesta otettuja. Välittäjän kuvaamiseen asunnossa ja kuvien julkaisemiseen ilmoituksissa tarvitaan aina omistajan lupa. Mikäli ilmoituksen kuva on jostain muualta kuin kyseisestä kohteesta, tulee se ilmaista selkeästi.

Kohteen ilmoittelu ”myyty”- ja ”varattu”-merkinnöin ei ole hyvän välitystavan mukaista. ”Myyty”-merkintää saa käyttää ainoastaan poikkeustilanteessa silloin, kun asunnosta on tehty käsirahallinen ostotarjous, ostotarjous hyväksytään tai asunnosta tehdään kauppaa tai samaan aikaan lehden mennessä painoon. ”Varattu”-merkintä on sallittu ainoastaan uudisrakennusten ennakkomarkkinoinnin aikana. (KVKL 2012, 8-9)

### 3.2.3 Esittely

Vaikka asuntojen markkinointi verkossa on yksi tärkeimmistä tavoista houkutella ostajia kiinnostumaan asunnosta, on asunnon markkinoinnin tärkein vaihe kuitenkin asunnon esittely. Asunnon esittelytilaisuudessa tulee aina olla asiakkaan saatavilla asuntomarkkinointiasetuksen edellyttämät vähimmäistiedot sisältävä esite. Esite on asunnon ostoa harkitsevan tärkein tietolähde, jolloin esitteestä on käytävä ilmi kaikki kohteeseen liittyvät olennaiset tiedot. Esitteen yhtenä tarkoituksena on korostaa sellaisia tietoja, jotka ostajalta saattaisi jäädä huomaamatta esimerkiksi tilinpäätösasiakirjaa lukiessaan. (Välimäki 2000, 966)

Jäljempänä käsiteltävistä oikeustapauksista selviää esitteen merkitys tietolähteenä asuntokaupassa. Tapaukset osoittavat, että välittäjän on oltava huolellinen esitteessä mainittujen tietojen osalta. Ostajaehdokas käy useimmissa tapauksissa katsomassa kohteen ilmoittelua myös välittäjän Internet-sivuilla. Välittäjän onkin varmistuttava siitä, että Internetissä olevat asunnon tiedot vastaavat paperisen esitteen tietoja. Hyvään välitystapaan kuuluu, että välittäjä antaa esitteen aina

tarkastettavaksi toimeksiantajalleen mahdollisia huomautuksia varten ennen markkinoinnin aloittamista. Esitteen tietojen on oltava ajan tasalla. Mikäli asunnon tiedot muuttuvat olennaisesti toimeksiannon aikana, on esitettä muutettava. Muutoksesta on tiedotettava myös toimeksiantajaa. (KVKL 2012, 35)

Asunnon esitteen sisältämistä tiedoista on säännelty asuntomarkkinointiasetuksessa. Asunnon esitteessä on asuntomarkkinointiasetuksen 6§:n mukaan kerrottava ainakin asunnon tyyppi, asunnon hallintaan oikeuttavat osakkeet, asunnon vapautuminen ostajan käyttöön, asuinalueen kaavoitustilanne ja siitä lisätietoja antava viranomainen, keskeiset liikenneyhteydet ja alueen palvelut. Kaavoitustilanteen, liikenneyhteyksien ja palveluiden ilmoittamatta jättäminen on lain mukaan sallittua, mikäli se voidaan katsoa asunnon sijainti huomioon ottaen tarpeettomaksi. Lisäksi esitteessä on oltava kohteen markkinoinnista vastaavan välityслиikkeen nimi ja yhteystiedot.

Näiden tietojen lisäksi asuntomarkkinointiasetuksen 8 § edellyttää osakehuoneiston esitteeseen sisällytettävän myös tiedot asunnon osoitteesta ja kerrostaloasunnon asuinkerroksesta. Taloyhtiön nimi ja myytävänä olevien osakkeiden numerot tai muut yksilöintitiedot sekä isännöitsijän tiedot on myös oltava esillä. Esitteeseen on merkittävä asunnon huoneluku ja pinta-ala eriteltynä asuintiloihin ja muihin tiloihin sekä yhteisön hallitseman maa-alueen pinta-ala. Myös rakennuksen käyttöönottovuosi tai arvio siitä, kerrosluku, pääasiallinen rakennusmateriaali ja lämmitysjärjestelmä on mainittava. Pientaloasunnosta on ilmoitettava kattotyyppi ja katon päällysmateriaali. Taloyhtiön muihin tiloihin, kuin kaupan kohteena olevaan huoneistoon liittyen on ilmoitettava yhteisön kaikkien muiden huoneistojen lukumäärä ja muut tilat sekä asuinhuoneistojen ja liikehuoneistojen pinta-alat sekä pysäköintitilat. Tiedot uudelle omistajalle siirtyvien osakkeiden lunastusoikeuksista sekä muut käyttöä tai luovutusta

koskevat rajoitukset on mainittava. Esitteestä on selvittävä myös ostajalle olennainen taloudellinen informaatio, kuten asumiskustannukset ja asunnon osalle tuleva osuus yhteisön veloista ja mahdollisuus maksaa tämä osuus pois sekä myöhemmin ostajalle aiheutuvat kustannukset, jotka johtuvat yhtiön velvoitteista. Lisäksi esitteessä on oltava tieto yhteisön päättämistä tai muutoin varmuudella tiedossa olevista rakennuksen tai kiinteistön huomattavista korjauksista ja perusparannuksista sekä arvio niiden toteuttamisajankohdasta ja niistä ostajalle aiheutuvista kustannuksista.

Asuntomarkkinointiasetus (8§) edellyttää lisäksi, että esittelyssä on nähtävillä myös muut oleelliset asuntoon liittyvät asiakirjat. Nämä ovat yhtiöjärjestys, yhtiön viimeisin tilinpäätös, asunnon pohjapiirros sekä malli sopimuksista, jotka voivat mahdollisesti vaikuttaa kauppakirjan lisäksi asunnon hallintaan saamiseen. Lisäksi nähtävillä on oltava myös rakennuksen energiatodistus.

Esitteessä on mainittava myös, mikäli asunto poikkeaa olennaisesti siitä, mitä ostajalla on kohtuudella aihetta olettaa. Maininta on oltava ainakin tilanteissa, jos asunnossa ei ole vesijohtoa, viemäriä, keskuslämmitystä, sähköä tai muuta siihen verrattavaa perusvarustusta, joka vastaavanlaiseen asuntoon samalla paikkakunnalla tavanomaisesti kuuluu (asuntomarkkinointiasetus 10§)

Esittely on ostajaehdokkaalle tärkeä tilaisuus kysyä lisätietoja kohteesta. Välittäjän tulee olla valmistautunut näitä antamaan. Mikäli esittelytilanne sen sallii, olisi välittäjän hyvä aktiivisesti tarjoutua esittelemään kohdetta asiakkaalle tai kertomaan asunnosta tarkemmin, mikäli asiakkaat niin haluavat. On tärkeää, ettei välittäjä painosta ostajaehdokasta missään vaiheessa, mutta kuitenkin liian passiivinen välittäjä, joka ei ota ostajaehdokkaaseen kontaktia ei täytä tehtävänsä asianmukaisesti.

**Kuluttajariitalautakunnan ratkaisu 1.6.2010 (2699/81/08)** kuvastaa hyvin myyntiesitteen merkitystä välittäjän tiedonantovelvollisuuden täyttämiseksi. Välittäjällä on velvollisuus laatia myyntiesite huolellisesti ja sisällyttää siihen kaikki ostajan päätöksentekoon tarvittavat tiedot.

Tapauksessa ostajat olivat jättäneet asunnosta kirjallisen ostotarjouksen huhtikuussa 2008. Toukokuussa 2008 ostajat vetäytyivät kaupasta vedoten välitysliikkeen antamiin puutteellisiin tietoihin kaupan kohteesta ja vaativat välitysliikettä korvaamaan 10 000 euron suuruisen käsirahan korkoineen.

Kyse oli asuinhuoneistosta, joka oli valmistunut vuonna 2006, eikä siinä ollut asuttu. Kun kauppaa valmisteltiin huhtikuussa 2008, kävi ilmi, että asunto oli ns. "Entré"-asunto. Termi tarkoittaa erään rakennusliikkeen nimitystä asuntokaupalle, jossa on tietyn tyyppinen rahoitus. Tämä merkitsi tapauksen kohdalla sitä, että ostajille olisi tullut osakassopimuksen perusteella kauppahinnan lisäksi maksettavaa 3 125,73 euroa. Tämä lisäksi huoneistolle olisi tullut ottaa asuntoturvavakuutus. Lisäksi välittäjä oli antanut ostajille virheellistä tietoa yhtiön autopaikoista, jotka olivat kaikki jo varattuja. Myyntiesitteen huoneistokohtaisissa tiedoissa oli maininta talli- ja pihapaikka auton säilytystä varten, jota tosiasiallisesti ei kuitenkaan ollut.

Ostajien mukaan he eivät olleet saaneet tietoa asunnon rahoitusmallista eivätkä saaneet osakassopimusta nähtäväkseen ennen ostotarjouksen tekemistä. Tiedon he saivat välittäjältä sähköpostilla 24.4.2008, ennen suunniteltua kaupantekoa. Välittäjän mukaan ostajien kanssa oli keskusteltu rahoitusmallista ensimmäisen kerran 1.4.2008 ja osakassopimus on toimitettu ostajille välittömästi ostotarjouksen tekemisen jälkeen.

Yhtiön muista maksuvastuista, kuin hoito- ja rahoitusvastikkeesta vesimaksusta ja velkaosuudesta ei ollut mainintaa asunnon



myyntiesitteessä. Kuluttajariitalautakunta katsoi, että ostaja saa esitteen tietojen perusteella olettaa, että kaikki maksuvastuut sisältyvät ilmoitettuihin eriin. Esitteen lisätietoja –kohdassa on maininta Entré-rahoituksesta, mutta sen merkitystä ei ole esitteessä selitetty. Lautakunnan mukaan ostajan ei ole tarvinnut varautua lisämaksuihin, kun käsitteen merkitystä ei ole esitteessä selvennetty. Asuntomarkkinointiasetuksen (8§) mukaan esitteestä on käytävä ilmi ostajalle kaikki olennainen taloudellinen informaatio.

Koska välittäjä oli toiminut asunnon markkinoinnissa huolimattomasti, suositti lautakunta välittäjää korvaamaan 10 000 euron käsirahan korkoineen ostajille.

Tapauksen perusteella voidaan huomata, että välittäjän laatiman myyntiesitteen tiedoilla on suuri merkitys välittäjän tiedonantovelvollisuuden täyttämiseksi. Lautakunta antoi painoarvoa sille seikalle, ettei asunnon rahoitusmallia ollut selvennetty esitteessä, vaikka välittäjän mukaan keskustelua rahoitusmallista oli ostajien kanssa aikaisemmin käyty. Esitteessä mainitun autopaikan osalta lautakunta katsoi, ettei virheellistä tietoa oltu oikaistu edes suullisesti. Hyvän välitystavan mukaan virheellinen tieto on oikaistava samalla tavoin, kuin se on annettukin. Toisin sanoen, kaikki ostajan kannalta tarpeelliset, ostopäätökseen vaikuttavat tiedot ja niiden merkitys on hyvä antaa ostajalle kirjallisesti ja niiden merkitys tulee ostajalle selventää.

#### 3.2.4 Ostoneuvottelut

Ostoneuvotteluvaihe on asunnon myyntiprosessin viimeinen vaihe ennen varsinaista kaupan päättämistä. Välittäjän tehtävänä on varmistaa, että viimeistään tässä vaiheessa ostajalla on käytettävissään kaikki se tieto, jonka se tarvitsee kaupanteosta päättämisen tueksi. Ostoneuvotteluvaihe voi olla asiakkaalle päätöksenteon kannalta

vaikea. Kun välittäjän on varma siitä, ettei mitään oleellista ole jäänyt kertomatta kaupan kohteesta, voi hän rohkaista ostajaa päätöksentekoon olematta kuitenkaan painostava. (Kasso 2011, 202)

Välityslain 10§:ssä säädetään asiakirjoista ja selvityksistä, jotka on annettava ostajalle tiedoksi ennen kaupan lopullista päättämistä. Ennen kaupan lopullista päättämistä annettaviin tietoihin kuuluu selvitys osakkeiden omistuksesta ja niiden mahdollisesta panttauksesta sekä asiakirja, josta selviää välitysliikkeen oikeus vastaanottaa toimeksiantajalle kuuluvia rahasuorituksia. Käsirahan vastaanottamisesta ei kuitenkaan tarvitse välitysliikkeellä olla selvitystä.

Näiden asiakirjojen ei tarvitse olla saatavilla asunnon esittelyssä, mutta ne on annettava ostajaehdokkaalle hyvissä ajoin ennen sitovan ostotarjouksen tekemistä. Kuitenkin välittäjän ammattimaiseen toimintatapaan kuuluu, että hänellä on mukanaan nämä ennen sitovaa tarjousta ostajalle annettavat asiakirjat jo esittelyssä, koska ostotarjous on mahdollista antaa jo esittelyn yhteydessä. (Palo & Linnainmaa 2004, 226) Hyvän välitystavan mukaan ostajalla tulee olla riittävästi aikaa tutustua asiakirjojen tietoihin ja välittäjän tulee tarvittaessa myös selventää ostajalle tietojen merkitys. (HE 58/2000, yksityiskohtaiset perustelut 10§) Ei siis riitä, että välittäjä ainoastaan näyttää asiakirjat ostajalle, vaan niiden sisältö on myös tarvittaessa käytävä läpi ostajan kanssa. Tämä välityslain perusteluihin kuuluva kohta on oleellinen välittäjän tiedonantovelvollisuuden täyttämisen kannalta ja se painottaa välittäjän merkittävää roolia tiedon välittämisessä ostajalle.

Välittäjän ja toimeksiantajan yhdessä täyttämä selostusliite kohteen ominaisuuksista ei kuulu ostotarjousta harkitsevalle annettaviin asiakirjoihin sellaisenaan, vaan selostusliitteen tarkoituksena on avustaa välittäjää asuntoon liittyvien tärkeiden tietojen keräämisessä asunnon myyjältä. (KVKL 2012, 18)

### 3.2.5 Virheellisen tiedon oikaiseminen

Mikäli välittäjä havaitsee myöhemmin, että antamansa tieto on virheellistä, tulee välittäjän oikaista virheellinen tieto. Oikaisu on tapahduttava välittömästi ja samalla tavalla kuin aiemman tiedon antaminenkin. Mikäli välittäjän laatimassa esitteessä on ollut virheellistä tietoa, on ostajalle annettava uusi esite. (Nevala et al. 2006, 59)

**Kuluttajavalituslautakunnan ratkaisussa KVL J (04/81/707)** oli kyse ostajan tietoon kaupanteon jälkeen tulleesta julkisivuremontista. Tapauksessa välittäjä oli ollut selvillä isännöitsijäntodistuksessa olleesta maininnasta ”julkisivukorjauksen suunnittelu aloitettu”, mutta oli tarkoituksellisesti jättänyt asunnon myyntiesitteestä pois maininnan tulevasta julkisivukorjauksesta. Esitteessä oli maininta ”julkisivun kuntotutkimus 2000”, mutta mainintaa siitä, että julkisivukorjauksen suunnittelu oli aloitettu, ei ollut. Kuitenkin kauppakirjaan oli otettu maininta ”Ostaja on tietoinen siitä, että julkisivukorjauksen suunnittelu on aloitettu. Päätöksiä ei ole tehty”.

Kuluttajavalituslautakunta katsoi, että ostaja oli saanut ennen kaupantekoa kaiken saatavilla olevan tiedon julkisivukorjauksesta. Lautakunta katsoi, että välittäjä oli kauppakirjaan lisättyllä maininnalla ”Ostaja on tietoinen siitä, että julkisivukorjauksen suunnittelu on aloitettu” oikaissut ostajalle myyntiesitteessä olleen puutteellisen tiedon.

Tapauksessa on mielestäni selvää, ettei välittäjä ole toiminut hyvän välitystavan mukaisesti oikaisemalla virheellistä tietoa samalla tavoin kuin se on annettu. Ostajalle olisi kuulunut toimittaa uusi esite, josta käy ilmi taloyhtiön julkisivukorjauksen suunnittelun aloittaminen. Kuluttajavalituslautakunta kuitenkin tulkitsi, että oli riittävää, että esitteessä ollut puutteellinen tieto oikaistiin merkinnällä kauppakirjassa. (Palo & Linnainmaa 2006, 569)

### 3.2.6 Tiedonantovelvollisuuden päätyminen

Välittäjän tehtävänä on saattaa yhteen asuntokaupan osapuolet, eikä ole siis varsinainen kaupan osapuoli. Kiinteistönvälittäjän tiedonantovelvollisuus päättyy samaan aikaan kuin hänen varsinainen tehtävänsäkin, eli kaupasta päättämiseen. Käsirahan vastaanottaminen ei katkaise tiedonantovelvollisuutta. Välittäjä ei ole vastuussa kaupan jälkeen kohteeseen liittyvistä tiedoista ja niiden antamisesta. (Keskitalo 2007, 179) Tavallista kuitenkin on, että välittäjä jatkaa yhteydenpitoa myyjän ja ostajan kanssa myös kaupan jälkeen asiakassuhteen hoitamisen ja positiivisen mielikuvan rakentamisen vuoksi.

### 3.2.7 Ostajan ennakkotarkastus- ja selonottovelvollisuus

Vastapainona myyjän asuntokauppalaissa ja välittäjän välityslaissa asetetuille tiedonantovelvollisuuksille on asunnon ostajalla ennakkotarkastusvelvollisuus. Ostajan tarkastusvelvollisuus toteutuu käytännössä niin, että ostaja käy tutustumassa myytävänä olevaan asuntoon ja samalla tarkastaa asunnon. Myyjän velvollisuutena on järjestää ostajalle tilaisuus tarkastaa asunto ja ostajan tulee käyttää tämä tilaisuus, sillä ostaja ei voi asuntokauppalain 6 luvun 12 §:n mukaan vedota virheeseen asunnossa kaupan jälkeen havaitsemaansa seikkaan joka hänen olisi tullut havaita asunnon tarkastuksessa. Tämä ei rajoita ostajan oikeutta tilanteessa, jossa ostajan ei voida edellyttää ymmärtäneen tietyn puutteen merkitystä tai hän on aiheellisesti olettanut, että se korjataan ennen kauppaa. Säännöksen mukaan ostaja ei voi myöskään vedota asuntoa tai sen ympäristöä koskevaan seikkaan, jonka hänen täytyy olettaa tiennen ennen kaupantekoa.

Mitä vanhemmasta asunnosta on kyse, sitä huolellisempaa ennakkotarkastusta voidaan ostajalta vaatia. Myös asunnon havaittavissa oleva kunto vaikuttaa ostajan tarkastuksen perusteellisuuteen. Huonokuntoinen asunto on yleensä tarkastettava

perusteellisemmin kuin hyväkuntoinen. (HE 14/1994, yksityiskohtaiset perustelut 6:12§)

Ostajan ei tarvitse tarkastaa myyjältä tai välittäjältä saamiaan tietoja asunnosta, sen laitteista tai rakenteista eikä ryhtyä erityisiin teknisiin toimenpiteisiin, kuten pinta-alamittauksiin, ellei siihen ole erityistä syytä. Mikäli ostaja saa tiedon jonkin asian epävarmuudesta, jota ei ole voitu tarkistaa, syntyy ostajalle velvollisuus tarkistaa tieto. Myyjä ei saa esittää ostajalle arvailuja suuntaan tai toiseen epävarmasta tiedosta, vaan hänen on ainoastaan kerrottava olevansa epätietoinen seikasta. Ostajaa ei voida kuitenkaan velvoittaa tarkastukseen sellaisesta virheestä, joka on myyjän tiedossa. Mikäli ostaja epäilee saamansa tiedon oikeellisuutta, ei hän voi tietoisesti jättää tarkastamatta tiedon todenmukaisuutta. (HE 14/1994, yksityiskohtaiset perustelut 6:12§)

Asuntokauppain perustelujen (HE 14/1994) mukaan mikäli ostajalla on välittäjää parempi asiantuntemus seikasta, joka vaatii selvittämistä, on ostajan tehtävä selvitys itse. Kuitenkin Palo & Linnainmaa (2004, 278-280) toteavat, että oikeuskäytännössä on katsottu, ettei välittäjän selonottovelvollisuus vähene tapauksessa, jossa ostaja on rakennusalan ammattilainen tai tuntee muutoin hyvin rakennusalaan tai asuntokauppaa. Välittäjä on asuntokaupassa lähtökohtaisesti asiantuntija-asemassa, joka ei voi ainoastaan toimia passiivisena tiedon välittäjänä edes sellaisissa tilanteissa, jossa kuluttaja-asemassa olevan ostajan voisi ammattiinsa tai koulutukseensa perustuen luulla ymmärtävän välittäjän selonottovelvollisuuden piiriin kuuluvia asioita. Välittäjä ei oikeuskäytännössä omaksutun mukaan ole voinut vedota ostajan lakimiehen tai rakennusmestarin koulutukseen välttääkseen tiedonanto- ja selonottovelvollisuutensa.

Yhä useampi asunnon ostaja käyttää nykyään ulkopuolista asiantuntija-apua asunnon ennakkotarkastuksessa. Tällainen tarve asiantuntija-avulle voi syntyä esimerkiksi silloin, jos välittäjä havaitsee kohteeseen

liittyvän erityisiä rakennusteknisiä tai oikeudellisia kysymyksiä ja kehottaa ostajaa hankkimaan selvityksen asiantuntijan avustuksella (HE 58/2000, yksityiskohtaiset perustelut 9§). Yleisimmät asiantuntijaa vaativat asunnon tarkastustoimenpiteet ovat kuntoarvioita tai – tutkimuksia sekä erilaisia kartoituksia ja selvityksiä. Näiden tutkimusten tarkoituksena on tuottaa puolueetonta tietoa asuntokaupan osapuolille ja ennaltaehkäistä riitatilanteita. (Falkenbach 2006, 55) Asunnossa mahdollisesti havaittavien virheiden moninaisuus, niiden vaikea havaittavuus ja pelko korkeista korjauskustannuksista saavat ostajat kääntymään asiantuntijoiden puoleen. Ostajan ei kuitenkaan tarvitse käyttää asiantuntija-apua tai ryhtyä erityisiin järjestelyihin täyttääkseen asuntokauppalaisa (6:12§) hänelle määrätyn ennakkotarkastusvelvollisuuden. Myöskään myyjää tai välittäjää ei veloiteta tekemään kuntotarkastusta tai kosteusmittauksia (Palo & Linnainmaa 2004, 319) Syyn tavallista perusteellisemmalle ennakkotarkastukselle ja asiantuntija-avun käyttämiselle muodostaa asuntokauppalain esitöiden (HE 14/1994) mukaan asunnon huonokuntoisuus ja ikä. Muita syitä asiantuntija-avun käyttöön voivat olla erityinen huolellisuus arvokkaan omaisuuden hankinnassa, ostajan oman asiantuntemuksen puute ja halu välttää mahdollisia tulevia riitatilanteita. (Välimäki 2000, 961)

Ostajalle syntyy selonottovelvollisuus sellaisista seikoista, joilla on hänelle erityistä merkitystä ja joiden merkityksestä ei välittäjän voida olettaa tietävän. Ostaja voi esimerkiksi edellyttää kohteelta joitain tiettyjä erityisiä ominaisuuksia. Tällaisessa tilanteessa ostajan on oma-aloitteisesti kysyttävä lisätietoja asiasta. Ostajan selonottovelvollisuuden ja välittäjän tiedonantovelvollisuuden raja on kuitenkin häilyvä, sillä ostajalta ei voida vaatia liian pitkälle menevää selonottovelvollisuutta perustuen välittäjän velvollisuuteen tiedottaa ostajaa kaikista olennaisista asuntoon liittyvistä seikoista. Mikäli välittäjä havaitsee myytävään kohteeseen liittyviä monimutkaisia oikeudellisia seikkoja tai erityistietoja vaativia rakennusteknisiä ongelmia, on

riittävää, että välittäjä ilmoittaa ostajalle näistä seikoista. Tällöin ostaja voi halutessaan ottaa itse tarkemmin selvää kyseisistä asioista asiantuntijan avustuksella. (HE 58/2000, yksityiskohtaiset perustelut 9§)

Välittäjän tiedonanto- ja ostajan selonottovelvollisuuden rajojen häilyvästä luonteesta johtuen se, mikä kulloinkin on olennaista, välittäjän velvollisuuden piiriin kuuluvaa, ja mikä ostajan erityistarpeisiin kuuluvaa tietoa, on ratkaistava tapauskohtaisesti.

### 3.3 Myyjän tiedonantovelvollisuus

Asuntokaupassa on tärkeää, että ostaja saa perustaa päätöksensä asunnon ostamisesta mahdollisimman monipuoliseen, selkeään ja totuudenmukaiseen tietoon asunnosta. Myyjän tiedonantovelvollisuutta asuntokaupassa sääntelee asuntokauppalaki, yleinen kauppatapa ja oikeuskäytäntö. Asuntokauppalaki ei suoraan määrittele myyjän tiedonantovelvollisuuden sisältöä, vaan se täsmentyy lain (6:11§ ja 20§) virhemäärityiden kautta. (Nevala 2011, 49)

Suurimmassa osassa asuntokauppoja myyjä käyttää kiinteistönvälittäjää asunnon myyntinsä apuna jolloin ostaja saa usein lähes kaiken asuntoon liittyvän tiedon välittäjän kautta. Tavallisimmin myyjä toteuttaa tiedonantovelvollisuuttaan antamalla tarpeelliset tiedot välittäjän kautta ostajalle. Välittäjä on asunnon myynnissä mukana muun muassa siitä syystä, ettei myyjän tarvitse itse olla tietoinen lain velvoitteista, jolloin välittäjä osaa asuntokaupan ammattilaisena itse tiedustella myyjältä tarvittavia asioita ja ottaa myyjän haastattelun lisäksi itsenäisesti selvää muista tiedoista. Välittäjä on tavanomaisesti ainut kauppaan osallistuva asuntokaupan ammattilainen ja alan asiantuntija. Tästä johtuen myös välittäjällä on velvollisuus antaa ostajalle tietoja myytävään asuntoon liittyen.

Tutkimuksen tarkoituksena on selvittää, mikä on välittäjän tiedonantovelvollisuuden laajuus asuntokaupassa. Kuitenkin myös myyjän antamilla tai antamatta jättämällä tiedoilla on oma merkityksensä välittäjän työn kannalta. Esimerkiksi, mikäli myyjä jättää antamatta välittäjälle jonkin tiedon, mikä hänen olisi kuulunut antaa, saattaa välittäjä olla velvollinen selvittämään tiedon selonottovelvollisuuteensa sekä ammattitaito- ja huolellisuusvaatimukseensa perustuen. Kokonaisuuden kannalta on oleellista selvittää hieman myös myyjän tiedonantovelvollisuuden sisältöä. Ne seikat, joista myyjän kuuluu käytetyn asunnon kaupassa ostajaa tiedottaa, ovat hyvin vaihtelevia, jolloin myyjän tiedonantovelvollisuuden laajuus ratkaistaan yksittäistapauksittain. Sama pätee välittäjän antamiin tietoihin.

Myyjän on ennen kaupantekoa kerrottava ostajalle kaikki kaupasta päättämiseen mahdollisesti vaikuttavat seikat. Myyjän tiedonantovelvollisuus koskee seikkoja, joilla on yleisesti arvioituna merkitystä kaupan kannalta. Ostajalla on kuitenkin velvollisuus tarkastaa asunto ennen kaupantekoa, eikä myyjän tiedonantovelvollisuus ulotu seikkoihin, jotka ostajan olisi helposti pitänyt huomata asuntoa tarkastaessaan. (HE 14/1994, yleiset perustelut 1.4)

Myyjän on asuntokauppalain (6:11-12 §) perusteella annettava ostajalle tietoa asunnon merkittävistä vioista ja puutteista, jotka eivät ole ostajan havaittavissa tavanomaisessa ennen kauppaa tehtävässä tarkastuksessa. Mikäli esimerkiksi kauppaan kuuluva kodinkone on viallinen tai ei toimi, on myyjän velvollisuus kertoa tästä ostajalle. Myös, mikäli asunnossa on havaittu rakenteellisia vikoja tai lähiaikoina tarve peruskorjaukselle sähkö- tai vesijohdoissa, on näistä ilmoitettava ostajalle. Välittäjän velvollisuuksiin ei kuulu tarkastaa kodinkoneiden toimivuutta, jolloin tämän tiedon antaminen on yksin myyjän vastuulla.



Mikäli asunto poikkeaa niin sanotusta normaalitasosta, eli asunto ei ole sellaisessa kunnossa mitä ostajalla yleensä sellaisen asunnon kaupassa on perustellusti aihetta olettaa, on tästä kerrottava ostajalle. Myyjän velvollisuuteen kuuluu tiedottaa ostajaa asunnon taloudellisista seikoista, kuten yhtiövastikkeista ja taloyhtiön taloudellisesta tilasta. Myös kaupan kohdetta koskevat rasitteet on selvitettävä ostajalle. Mikäli myyjä ei ole varma jostakin antamastaan tiedosta, on syytä tuoda ilmi tiedon epävarmuus. Itse asuntoa koskevien tietojen lisäksi myyjän on annettava tietoja ostajalle asunnon ympäristöstä ja palveluista. Mikäli ostajalla on erityistarpeita asuntoon liittyen, on myyjän ja välittäjän velvollisuutena kertoa niistä vain, jos erityistarve on tai pitäisi olla myyjän tiedossa. (HE 14/1994, yksityiskohtaiset perustelut 6:11§)

Vaikka asuntokauppalaki velvoittaa myyjää antamaan kaikki oleelliset kaupasta päättämiseen vaikuttavat tiedot ostajalle, ei tämä tarkoita, ettei välittäjällä olisi velvollisuutta tiedon hankintaan ja tiedon välittämiseen ostajalle. Välittäjällä on välityslain, asuntomarkkinointiasetuksen ja hyvän välitystavan mukaiset velvollisuudet oma-aloitteisesta tiedon hankkimisesta ja sen välittämisestä ostajalle.

### 3.3.1 Taloudellinen virhe asuntokaupassa

Tutkimuksessa perehdytään seuraavaksi asuntokaupan taloudelliseen virheeseen. Oleellista ei ole tarkastella kaikkia asuntokaupan virhetyyppejä, vaan ainoastaan taloudellista virhettä, joka liittyy virheellisesti tai puutteellisesti ostajalle ennen kaupantekoa annettuihin yhtiön taloutta tai osakkaalle kuuluvia taloudellisia velvoitteita koskeviin tietoihin. Tyypillinen taloudellinen virhe on sellainen, jossa taloyhtiön taloudellinen tila on huonompi kuin mitä ostajalle on ilmoitettu, huoneistoon kohdistuva velkaosuus on ilmoitettu liian pieneksi tai vastikkeesta on annettu virheellinen tieto. Myös ostajalle koituvat yllättävät kustannukset korjauksista, joiden vaikutus ulottuu

huoneistoon, voivat tyypillisesti muodostaa taloudellisen virheen. (Palo & Linnainmaa 2006, 565)

Asuntokauppalain sääntelemä asunnon taloudellinen virhe on mielenkiintoinen kiinteistönvälittäjän tiedonantovelvollisuuden näkökulmasta, sillä taloudellisen virheen ollessa käsillä puhutaan usein sellaisista taloudellisista tiedoista, jotka kuuluvat välittäjän tiedonantovelvollisuuden piiriin ja joista välittäjän olisi tullut ottaa tarkemmin selvää tai tiedot olisi tullut välittäjän toimesta ilmaista selkeämmin esimerkiksi myyntiesitteessä.

Asunnossa on asuntokauppalain 6 luvun 20 §:n mukaan taloudellinen virhe, mikäli myyjä on ennen kaupantekoa antanut ostajalle virheellistä tai harhaanjohtavaa tietoa yhtiön taloudellisesta tilasta tai asunnon omistamiseen tai käyttöön liittyvistä taloudellisista velvoitteista, kuten yhtiövastikkeesta tai osakkeita koskevasta osuudesta yhtiön velkoja, ja näiden tietojen voidaan olettaa vaikuttaneen kauppaan.

Taloudellinen virhe tulee kyseeseen myös, mikäli myyjän voidaan katsoa tienneen edellä mainituista taloudellisista tiedoista tai velvoitteista, mutta on silti jättänyt antamatta tiedon ja että ostaja on perustellusti voinut olettaa saada kyseisen tiedon ja tiedon voidaan olettaa vaikuttaneen kauppaan. Arvioidessa sitä, onko ostaja perustellusti voinut olettaa saavansa tiedon, on huomioitava ostajan mahdollisuus saada kyseinen seikka selville tavanomaisessa ennen kauppaa suoritettavassa selonotossa.

Mikäli kaupanteon jälkeen ilmenee, että asunnon omistamiseen tai käyttämiseen liittyvät taloudelliset velvoitteet ovatkin selvästi suuremmat, mitä ostaja saattoi perustellusti odottaa, ja velvoitteiden suuruus johtuu asunnossa kaupanteon jälkeen ilmenneen odottamattoman vian tai puutteen vuoksi, on kyseessä taloudellinen virhe.

### 3.4 Tiedonantovelvollisuuden rikkominen

#### 3.4.1 Välitysliikkeen vastuu välittäjän virheestä

Välitysliikkeen vastaavalla hoitajalla on välitysliikelaissa (5§) asetettu velvollisuus huolehtia välitystoimintaan osallistuvien työntekijöiden riittävästä ammattitaidosta. Lainkohdan tarkoituksena on varmistaa välitystehtävässä toimivan henkilön ammattitaitoisuus ja ennaltaehkäistä välittäjän suorituksessa tapahtuvia virheitä.

Mikäli välitysliikkeen palveluksessa oleva henkilö toimii työssään huolimattomasti ja laiminlyö velvollisuutensa, ei välitysliikkeen työntekijä vastaa henkilökohtaisesti aiheuttamastaan vahingosta. Vastuussa on välitysliike, jonka palveluksessa välittäjä toimii. (HE 61/2000, yksityiskohtaiset perustelut 6§) Välitysliikkeen vastaavalla hoitajalla voi olla henkilökohtainen korvausvastuu välitysliikelain perusteella. Korvausvastuu voi välitysliikelain 6 §:n mukaan kohdistua välitysliikkeen vastaavaan hoitajaan, mikäli hän on tahallisesti tai törkeästi huolimattomuudesta laiminlyönyt hänelle välityslainissa asetettua velvollisuutta huolehtia hyvän välitystavan ja lainmukaisen välitystehtävän suorittamisesta.

Välitysliikkeellä on oltava välityslain 8 §:n mukaan vastuuvakuutus, jonka lain esitöiden (HE61/2000, yksityiskohtaiset perustelut 8§) mukaan on tarkoitus turvata vahinkoa kärsineen mahdollisuus saada korvausta riippumatta välitysliikkeen maksukyvyistä tai –halusta. Vakuutusmäärän tulee olla sellainen, että sen voidaan välitystoiminnan laajuus ja laatu huomioon ottaen arvioida riittävän toiminnasta mahdollisesti aiheutuvien vahinkojen korvaamiseksi. Vakuutuksen on myös muilta ehdoiltaan vastattava alan tavanomaista vakuutuskäytäntöä. Vakuutusturva ei kata esimerkiksi välitysliikkeen tahallisuudesta tai törkeästi huolimattomuudesta aiheutuneita

vahinkoja. Yleisimmät vastuuvakuutuksella korvattavat vahingot ovat liittyneet pinta-alatietojen virheelliseen ilmoittamiseen (HE 61/2000, yleisperustelut 2.3). Entisten lääninhallitusten mukaan riittävänä vakuutusmääränä pienille kiinteistönvälityksliikkeille voidaan katsoa olevan vähintään 42 000 euroa ja omavastuu enintään 840 euroa. Vakuutuksen riittävyys harkitaan aina tapauskohtaisesti. (Nevala et al. 2006, 32)

### 3.4.2 Myyjän ja välittäjän vastuun jakautuminen

Sekä myyjä että välittäjä voivat joutua vastuuseen ostajaa kohtaan tiedonantoon liittyvän laiminlyönnin perusteella. Asuntokauppalain mukaan myyjä on vastuussa kaupan kohteesta annetuista tiedoista. Myyjä vastaa asunnosta annetuista ja antamatta jätetyistä tiedoista asuntokauppalain 6 luvun 27 §:n mukaan myös silloin, kun tiedot on antanut kohteen myynnistä vastaava välittäjä. Vastuu on tiedoista myyjällä myös silloin, kun hänen itsensä tai edustajansa antamat tiedot sisältyvät isännöitsijätodistukseen tai ovat muuten peräisin sen yhteisön edustajalta, jonka osakkeet tai muut osuudet ovat kaupan kohteena. Myyjä on vastuussa isännöitsijätodistuksesta ja yhteisön edustajalta saaduista tiedoista, jos ostaja on saanut ne myyjältä (HE14/1994, yksityiskohtaiset perustelut 6:11§).

Ostajalla on oikeus asuntokauppalain 6 luvun 11 §:n perusteella olettaa, että myyjän ja välittäjän antamat tiedot ovat oikeita ja että hän antaa ostajalle kaiken kaupan kannalta oleellisen tiedon. Ostajalla ei myöskään ole velvollisuutta tarkastaa tietojen paikkansapitävyyttä. Mikäli myyjän antamat tiedot osoittautuvat virheellisiksi tai harhaanjohtaviksi, on kyseessä virhe.

Välittäjä ei vastaa kaupan kohteesta, vaan siitä vastaa myyjä, jonka vastuu perustuu asuntokauppalain säännöksiin. Myyjä vastaa siitä, että asunto on sopimuksen mukainen. Välittäjän vastuusta asuntokaupan

osapuolia kohtaan säännellään välityslaissa. Välittäjän vastuu asuntokaupassa voi perustua toimeksiantosopimuksen rikkomiseen, välityslain asettamien velvollisuuksien laiminlyömiseen tai hyvän välitystavan vastaiseen toimintaan. Käytännössä välittäjän vastuu toteutuu silloin, kun se jättää kertomatta tai selvittämättä seikan, joka olisi kuulunut hänen tehtäviinsä. (Kasso 2011, 88) Näin ollen tyypillisimmät välittäjän suoritukseen liittyvät virheet, joista välitysliike joutuu vastuuseen, ovat tiedonanto- ja selonottovelvollisuuksien laiminlyönnit ja virheellisten tietojen antaminen (Tepora et al. 2010, 286).

Toimeksiantajan tulee voida luottaa siihen, että välittäjä toimii velvollisuuksiensa ja toimeksiantosopimuksen mukaisesti. Myyjällä välityslain 13 §:n mukaan oikeus saada välitysliikkeeltä korvausta vahingosta, jonka välitysliikkeen suorituksessa oleva virhe on hänelle aiheuttanut. Jos siis välittäjä rikkoo tiedonantovelvollisuutensa ostajaa kohtaan ja välittäjän virheellinen suoritus on aiheuttanut esimerkiksi taloudellisen virheen kaupan kohteessa, on välittäjä velvollinen korvaamaan vahingon myyjälle. Vahingonkorvausvastuu edellyttää konkreettista vahinkoa, eli aiheutuneita kustannuksia. Mikäli asunnon myyjä maksaa ostajalle vahingonkorvausta välitysliikkeen suorituksessa olevan virheen vuoksi, on myyjällä välityslain 15 §:n mukaan oikeus vaatia maksamaansa korvausta välitysliikkeeltä siinä määrin kuin välitysliike olisi jäänyt yksin vastuuseen vahingosta, jos korvausta olisi vaadittu välitysliikkeeltä. Säännöksen tarkoitus on varmistaa, ettei asunnon myyjän ja välittäjän vastuun jakautumiseen vaikuta se, hakeeko ostaja korvausta välitysliikkeeltä, myyjältä vai molemmilta yhteisvastuullisesti (HE 58/2000, yksityiskohtaiset perustelut 15§) Vaikka myyjä onkin siis vastuussa ostajaa kohtaan kaupan kohteesta annetuista tiedoista, on välittäjän silti täytettävä tiedonantovelvollisuutensa, eikä myyjälle saa aiheutua haittaa välittäjän huolimattomuudesta.

Asuntokaupassa voi syntyä tilanne, jossa asunnon myyjä joutuu maksamaan ostajalle hinnanalennusta kaupan kohteessa olevan virheen seuraamuksena, jonka on aiheuttanut kiinteistönvälittäjän huolimaton menettely. Oikeuskäytännössä on korkeimman oikeuden ennakkopäätös (KKO 2003:61), jonka tulkinnan mukaan myyjän ostajalle maksama hinnanalennus on vahingonkorvauskelpoista, jolloin välitysliike on ollut velvollinen korvaamaan myyjälle hinnanalennuksen. Mikäli myyjän ostajalle maksama hinnanalennus tällä tavoin katsotaan välittäjän myyjälle korvattavaksi vahingoksi, voidaan vahingonkorvausta pitää ikään kuin rangaistuksena välitysliikkeelle. Tämä ei ole tunnusomaista suomalaiselle oikeusjärjestelmälle. (Saarikoski 2008, 307) Oikeuskirjallisuudessa on katsottu, että ostajalle maksettava hinnanalennus ei ole myyjälle aiheutunutta vahinkoa, joka välittäjän tulisi tälle korvata. Hinnanalennuksen tulisi jäädä kokonaan myyjän vastuulle ja vahingonkorvausvastuu voisi jakautua myyjän ja välittäjän kesken tai jäädä kokonaan välittäjän vastuulle. (Kartio 2004, 21-22)

Myyjä ja välittäjä voidaan velvoittaa suorittamaan korvausta ostajalle yhteisvastuullisesti. Välitysliike ei voi olla vastuussa asunnon virhetilanteessa kauppahinnan palauttamisesta. Kauppahinnan palauttamisesta ja hinnanalennuksesta vastaa myyjä. Välittäjän vastuu toteutuu vahingonkorvausvastuuna. Hinnanalennuksen tarkoituksena on oikaista kauppahintaa vastaamaan virheellisen asunnon arvoa ja vahingonkorvauksen tarkoituksena on korvata ostajalle vahingot, jotka virheestä ovat aiheutuneet. (Hoffrén & Vahtera 2012, 299)

Välittäjän korvausvelvollisuudesta toimeksiantajan vastapuolta kohtaan sääntelee välityslain 14 §, jonka mukaan toimeksiantajan vastapuolella on oikeus saada vahingonkorvausta vahingosta, jonka välittäjän suorituksessa oleva virhe on aiheuttanut. Välitysliikkeen vastuu toimeksiantajan vastapuolelle ei rajoita myyjän virhevastuuta, mutta se voi vaikuttaa lopullisen taloudellisen vastuun kohdentumiseen. (Kasso 2011, 93) Asuntokauppalain esitöissä (HE 14/1994, yksityiskohtaiset

perustelut 6:11§) katsotaan, että mikäli kiinteistönvälittäjä rikkoo hänelle esimerkiksi välityslaissa tai asuntomarkkinointiasetuksessa asetettua tiedonantovelvollisuutta, saattaa korvausvastuu siirtyä kokonaan välittäjälle, jolloin myyjä välttyy kokonaan vastuusta.

Välitysliikkeellä on välityslain 15 §:n mukaan takautumisoikeus toimeksiantajaa kohtaan asunnon ostajalle maksamastaan vahingonkorvauksesta, mikäli toimeksiantaja on antanut välittäjälle virheellisen tiedon tai jättänyt antamatta sellaisen tiedon, jolla hän tiesi tai hänen olisi pitänyt tietää olevan vaikutusta kaupasta päättämiseen. Tällaisia tietoja ovat välityslain perustelujen (HE 58/2000, yksityiskohtaiset perustelut 15§) mukaan muun muassa ylimääräisiä kustannuksia aiheuttavat asuntoon tai sen lähiympäristöön liittyvät seikat tai asunnon arvoa alentavat tai sen käyttöä heikentävät seikat, kuten putkiremontti. Välittäjällä on kuitenkin oikeus saada takautumisoikeuden nojalla vain se summa, joka harkitaan kohtuulliseksi huomioon ottaen toimeksiantajan ja välitysliikkeen huolimattomuus ja toimeksiantajan saama etu (välityslaki 15 §). Välitysliike ei voi saada korvausta toimeksiantajalta sellaisten virheellisten tietojen vuoksi, jotka olisivat paljastuneet mikäli välittäjä olisi täyttänyt selonottovelvollisuutensa. Koska välittäjän selonottovelvollisuus on melko laaja, vain harvoin voi välitysliike saada korvausta toimeksiantajalta takautumisoikeuden perusteella. (Palo & Linnainmaa 2002, 695) Oikeuskirjallisuudessa on katsottu, että välittäjällä tulisi olla ehdoton takautumisoikeus myyjää kohtaan ainakin siitä määrästä, jonka myyjä olisi joutunut suorittamaan ostajalle hinnanalennuksena. Usein käy kuitenkin niin, että myyjä saa perusteetonta taloudellista etua itselleen yhteisvastuutilanteissa. (Jokimäki 2001, 55-56)

## 4 VÄLITTÄJÄN SELONOTTOVELVOLLISUUS

Välittäjän selonottovelvollisuus voidaan eritellä yleiseen ja erityiseen selonottovelvollisuuteen. Yleinen selonottovelvollisuus tarkoittaa sitä, että välittäjän on hankittava välityslaissa (9-10§) mainitut sekä asuntomarkkinointiasetuksessa ja hyvässä välitystavassa osoitetut vähimmäistiedot välitettävästä kohteesta. Erityisellä selonottovelvollisuudella tarkoitetaan välityslaissa (11§) säänneltyä välittäjän velvollisuutta tarkistaa joko myyjältä, isännöitsijältä tai muulta tahoilta saamiensa kohdetta koskevien tietojen oikeellisuus, mikäli välittäjällä on aihetta epäillä tietojen olevan virheellisiä tai puutteellisia. Välittäjän on lain mukaan lisäksi oikaistava kyseinen virheellinen tieto. Mikäli tiedon varmistaminen ei ole mahdollista ilman välittäjälle syntyvää kohtuutonta vaivaa, on sen ilmoitettava toimeksiantajan vastapuolelle, ettei tietoa ole voitu tarkistaa. Välittäjän erityinen selonottovelvollisuus liittyy kaikkiin välittäjän saamiin tietoihin riippumatta siitä, mistä tieto on peräisin tai millä perusteella välittäjä on saanut aiheen kaivata tietoa (Kasso 2011, 50).

### 4.1 Yleinen selonottovelvollisuus

#### 4.1.1 Tietojen hankkiminen kohteesta

Käytännössä kiinteistönvälittäjä toteuttaa selonottovelvollisuuttaan hankkimalla kohteesta tietoja toimeksiantajalta ja isännöitsijältä sekä suorittamalla huolellisen katselmuksen ja hankkimalla kohteeseen liittyvät tarvittavat asiakirjat. Välittäjän huolelliseen toimintaan kuuluu asiakirjojen hankkimisen lisäksi vertailla niissä esiintyviä ristiriitaisuuksia, mutta myös varmistua siitä, että asiakirjoissa esiintyvät tiedot vastaavat todellista tilannetta.



## Haastattelu

Välittäjä toteuttaa selonottovelvollisuuttaan jo ennen toimeksiantosopimuksen allekirjoittamista haastatteleamalla asiakasta kohteen ominaisuuksista. Välittäjä täyttää asiakkaan antamien tietojen perusteella toimeksiantosopimuksen liitteenä olevan, kohteen ominaisuuksia selvittävän selostusliitteen. Mikäli toimeksiantaja ei osaa antaa välittäjälle selostusliitteeseen tarvittavaa tietoa, on liitteeseen merkittävä, ettei kyseinen asia ole tiedossa. Allekirjoittamalla toimeksiantosopimuksen asiakas samalla vahvistaa selostusliitteeseen merkittävät tiedot. Välittäjällä on hyvän välitystavan edellyttämänä velvollisuus täyttää selostusliite huolellisesti ja käydä se läpi asiakkaan kanssa.

Välittäjän on hyvän välitystavan mukaan kiinnitettävä erityishuomiota siihen, että asiakas antaa kaiken tiedon kohteessa mahdollisesti esiintyneistä kosteus- tai muista vaurioista, vaikka ne olisivatkin jo korjattu. Välittäjän on tämän lisäksi mahdollisuuksien mukaan otettava selvää asuntoyhtiölle mahdollisesti ilmoitetuista kosteus- tai muista vaurioista, niiden korjauksista ja kuka korjaukset on suorittanut. Osakkaan velvollisuutena on vuoden 2010 heinäkuusta saakka uudistuneen asunto-osakeyhtiölain (1599/2009) myötä kuulunut tiedottaa yhtiölle itse tehdyistä huoneiston sisäisistä muutoksista ja korjauksista (AsOyL 4:7§). Nämä tiedot välittäjä saa selville isännöitsijäntodistuksesta.

## Katselmus

Välittäjän on suoritettava katselmus välityskohteessa. Välittäjän tutkimisvelvollisuus tarkoittaa asunto-osakkeen kohdalla huolellista tutustumista huoneiston kaikkiin tiloihin ja lisäksi huoneiston käyttöön kuuluviin muihin tiloihin, kuten kellari- ja ullakkotiloihin sekä taloyhtiön yhteisiin tiloihin. Välittäjän ei tarvitse tehdä teknisiä mittauksia, siirtää

huonekaluja tai purkaa rakenteita, ellei erityistä syytä tähän havaita. Mikäli asunnossa havaitaan salainen virhe, jonka voisi havaita ainoastaan rakenteita purkamalla, ei välityslieki ole tästä vastuussa, vaan tällaisesta salaisesta virheestä vastaa asunnon myyjä, vaikka hänkään ei olisi ollut asiasta tietoinen. (Nevala et al. 2006, 56) Välittäjän suorittaman katselmuksen tarkoituksena on erityisesti havaintojen tekeminen asunnon kunnosta ja muiden teknisten ominaisuuksien selvittäminen. (Kasso 2005, 118)

**Kuluttajavalituslautakunnan ratkaisussa (96/81/1263)** oli kyse ostajan lattiamateriaalista saamasta tiedosta, joka osoittautui kaupan jälkeen vääräksi. Ostajat havaitsivat kaupan jälkeen, että asunnon lattia oli huomattavan suurelta alalta muovijäljitelmiä, eikä aitoa korkkimattoa. Välittäjä oli saanut asunnon myyjältä tiedon, että lattia on aitoa korkkimattoa. Mainittujen lattiamateriaalien ero ei ollut välittäjän huolellisella katselmuksella havaittavissa, eivätkä ostajatkaan olleet huomanneet eroa. Välittäjällä ei ollut syytä olla luottamatta myyjältä saamiinsa tietoihin, eikä ollut vastuussa lattiamateriaalista annetusta väärästä tiedosta. (Nevala et al. 2006, 59)

#### 4.1.2 Ennen markkinointia hankittavat asiakirjat

Asuntomarkkinointiasetuksessa on määrätty ne asiakirjat, jotka välittäjän on asetettava ostajan nähtäville asunnon esittelytilaisuudessa ja välityslaisissa kerrotaan ne asiakirjat, jotka ostajalle on jo esittelyvaiheessa annettujen tietojen lisäksi vielä annettava. Laki ei määrää välittäjän selonottovelvollisuuden laajuudesta tarkemmin, vaan se määrittyy asuntomarkkinointiasetuksen, välityslain ja hyvän välitystavan muokkaaman käytännön perusteella. Välittäjän tulee tutustua asiakirjoihin huolellisesti ja hyvän välitystavan mukaisesti kerrottava niiden sisällöstä sekä merkityksestä kaupan osapuolille. Lisäksi asiakirjojen sisältöä tulee verrata toisiinsa sekä muuhun välittäjän saamaan informaatioon mahdollisten ristiriitaisuuksien

havaitsemiseksi. Hyvän välitystavan ohjeeseen (2012) on listattu välittäjän ennen markkinointia hankittavat asiakirjat.

### Isännöitsijäntodistus

Kaikkein tärkein asiakirja välittäjälle on isännöitsijäntodistus, joka antaa perustiedot asuntoyhtiöstä ja sen taloudesta sekä osakehuoneistosta sekä suurimman osan asuntomarkkinointiasetuksen edellyttämistä tiedoista. (Palo & Linnainmaa 2004, 193) Todistus antaa tietoa seikoista, jotka voivat olennaisesti vaikuttaa yhtiön taloudelliseen tilaan tai huoneiston käyttämiseen ja kustannuksiin. Isännöitsijäntodistuksen antamisesta ja tarkasta sisällöstä säädetään asetuksessa osakehuoneistojen pinta-alan mittaustavasta ja isännöitsijäntodistuksesta (365/2010). (Kasso 2010, 69) Vaatimukset isännöitsijäntodistuksen sisällölle löytyvät myös KH-kortissa 02-00292, joka on tullut voimaan vuosituhannen alussa. Välittäjän velvollisuutena on varmistaa, että ostajien nähtäväksi luovutettava isännöitsijäntodistus on voimassa olevan KH-kortin mukainen. (Palo & Linnainmaa 2004, 195)

Tärkeimmät isännöitsijäntodistuksesta välittäjälle selviävät tiedot ovat osakkeiden omistusoikeus, osakkeisiin kuuluva osuus yhtiön lainoista ja mahdollisuus maksaa lainaosuus yhtiölle kertasuorituksena. Omistusoikeuden osalta välittäjän tulee varmistua, että myyjä on merkitty taloyhtiön osakasluetteloon osakkeiden omistajaksi. Lisäksi todistuksesta selviää yhtiövastike ja sen mahdolliset tulevat muutokset sekä mahdolliset maksamattomat yhtiövastikkeet. Rakennuksen energiatodistus kuuluu pakollisena liitteenä isännöitsijäntodistukseen. (Palo & Linnainmaa 2004, 192) Isännöitsijäntodistukseen sisältyy myös tieto, onko huoneiston pinta-ala mitattu osakehuoneistojen pinta-alan mittaustavasta ja isännöitsijäntodistuksesta annetun asetuksen tarkoittamalla tavalla huoneistoalastandardin mukaisesti (Kasso 2010, 65).

Jo tehdyt korjaukset yhtiön rakennuksessa, mutta myös osakkaan omaan huoneistoonsa itse tekemät korjaustyöt, sekä yhtiöön tulossa olevat huomattavat korjaukset ja perusparannukset, joista ei vielä ole tehty päätöstä, mutta toteutuvat varmasti 2-3 vuoden sisällä, ilmenevät myös KH-kortin vaatimukset täyttävästä isännöitsijäntodistuksesta. Tällaiset tulevat korjaukset voivat perustua esimerkiksi viranomaisen määräykseen tai pitkän tähtäimen korjaussuunnitelmaan (PTS), tai ne voivat olla muutoin yhtiön hallituksen tai isännöitsijän tiedossa. Tieto yhtiökokouksessa jo päätetyistä korjauksista sisältyy myös isännöitsijäntodistukseen (Kasso 2010, 213).

Asuntomarkkinointiasetus (9§) edellyttää, että välittäjä arvioi ostajalle tulevien huomattavien korjausten tai perusparannusten toteutumisajankohdan sekä ostajalle aiheutuvat kustannukset. Tämä on tieto, joka välittäjän on itse aktiivisesti osattava hankkia, sillä KH-kortin mukaisesta isännöitsijäntodistuksesta ei välttämättä saa tietoa korjausten ajankohdasta tai kustannuksista. Tavallista kuitenkin, on, ettei isännöitsijä suostu antamaan arviota korjausten toteutumisajankohdasta tai kustannuksista, jolloin välittäjän on selkeästi ilmaistava esitteessä, miksi näitä tietoja ei voida ostajalle antaa. Välittäjän on muutenkin oltava erityisen tarkka antaessaan arvioita korjauksiin liittyvistä kustannuksista, sillä kuluttajavalituslautakunnan ratkaisukäytäntö osoittaa, että liian tarkalta vaikuttavat välittäjän antamat kustannusarviot voivat liian voimakkaasti ohjata ostajan päätöksentekoa. Mikäli kustannusarviot osoittautuvat huomattavasti poikkeaviksi myöhemmin toteutuneista kustannuksista, saattaa välittäjä olla velvollinen korvaamaan ostajille toteutuneiden kustannusten ja virheellisen arvion välisen erotuksen. Huomioon on kuitenkin aina otettava myös se, onko ostajien tullut esimerkiksi isännöitsijäntodistuksen tietojen perusteella varautua arvioitua suurempiin kustannuksiin. Välittäjän on oleellista hankkia kattavasti tietoa korjaustöistä, joista on jo tehty päätös ja jotka toteutuvat

lähitulevaisuudessa, sillä asuntokaupan jälkeisiä, suuriin peruskorjauksiin liittyviä riitoja on paljon. (Palo & Linnainmaa 2004, 196,251)

Välittäjä saa isännöitsijäntodistuksesta lähes kattavasti ne tiedot, joita hän tarvitsee asuntoa markkinoidessaan. Välittäjällä on toimeksiantoa suorittaessaan oltava korkeintaan kolme kuukautta vanha isännöitsijätodistus ja se on syytä uusia vielä kaupantekohetkellä tai välittäjän on muutoin varmistuttava tietojen ajantasaisuudesta. Välittäjän on tärkeä selvittää ennen kauppaa taloyhtiön yhtiökokouksissa päätetyt asiat. Tyypillisesti riitaa syntyy, mikäli välittäjä ei ole hankkinut tuoretta isännöitsijäntodistusta vaikka on ollut tiedossa, että yhtiökokous pidetään ennen kauppaa (Palo & Linnainmaa 2004,). Välittäjän on kerrottava kaupan osapuolille, mikäli osakehuoneistojen pinta-alan mittaustavasta ja isännöitsijäntodistuksesta annettavan asetuksen mukaista isännöitsijätodistusta ei jostain syystä ole saatavilla. (KVKL 2012, 22)

Isännöitsijäntodistuksen korostuneesta julkisesta luotettavuudesta johtuen kiinteistönvälittäjällä on oikeus luottaa todistuksessa ilmi käyneisiin tietoihin ellei välittäjällä ole erityistä syytä epäillä tietojen paikkansa pitävyyttä (Saarikoski 2008, 303). Mikäli välittäjä epäilee todistuksissa ilmenevien tietojen todenmukaisuutta tai havaitsee ristiriitaisuuksia, on välittäjän erityisen selonottovelvollisuuden nojalla oltava yhteydessä isännöitsijään.

Seuraavassa **Länsi-Suomen lääninhallituksen ratkaisussa (2003-4429/Yr-22)** oli kyse välittäjän tiedonantovelvollisuudesta koskien yhtiön velkaosuuden päivittämistä.

Kyseessä oli asuntokauppa, jossa välittäjä oli merkinnyt kauppakirjaan huoneistoon kohdistuvaksi lainaosuudeksi ”22.4.2003 päivätyn isännöitsijäntodistuksen mukaan 709,33 euroa per 31.12.2002”.

Vuoden 2003 aikana lainaa oli kuitenkin lyhennetty useita kertoja lainaosuuden ollessa kaupantekohetkellä noin 600 euroa. Ostajan mukaan hänelle koitui tästä noin 100 euron tappio. Vakiintuneena kauppatapana on, että myyjän sama kauppahinta ei vaihtele lainaosuuden mukaan, vaan kauppahinta ja lainaosuus pidetään erillään. Tämä tarkoittaa sitä, että ostajan maksama velaton kauppahinta vaihtelee lainaosuuden muuttuessa. Kaupassa oli käytössä kuluttaja-asiamiehen neuvottelemien vakiosopimusehtojen mukainen toimeksiantosopimus, jonka mukaan rahassa maksettava myyntihinta pysyy muuttumattomana huoneistoon kohdistuvan velkaosuuden mahdollisesti pienentyessä.

Hyvä välitystapa edellyttää, että välittäjä käyttää korkeintaan 3 kuukautta vanhaa isännöitsijäntodistusta ja että sen tiedot on vielä päivitettävä kaupantekohetkelle. Välittäjän kaupassa käyttämä isännöitsijäntodistus oli alle 3 kuukautta vanha, mutta tiedot huoneistoon kohdistuvasta lainaosuudesta olivat vanhentuneita.

Lääninhallitus katsoi, että välittäjän olisi tullut antaa kaupan osapuolille päivitetty tieto huoneistoon kohdistuvista lainaosuuksista. Toimeksiantosopimuksen ehdolle ei annettu merkitystä kun kokonaiskauppahinta oli alhaisempi kuin mitä toimeksiantosopimuksessa oli sovittu. Välityслиikkeen katsottiin toimineen vastoin hyvää välitystapaa kun se laiminlöi velvollisuutensa antaa tiedoksi päivitetty informaatio yhtiön lainaosuuksista.

Yleisenä kauppatapana ei pidetä yhtiön velkaosuuden päivittämistä eikä vuosituhannen vaihteessa uusiutuneen KH-kortin vaatimuksissakaan edellytetä isännöitsijäntodistuksen antohetken mukaista huoneistokohtaisen velkaosuuden määrän ilmoittamista. Näin ollen Palo & Linnainmaa (2004) katsovat, että Lääninhallituksen linjaus on välittäjän kannalta suhteellisen ankara. Tapauksessa tieto huoneistoon kohdistuvasta velkaosuudesta ei ollut huomattavan vanha eikä

velkaosuuden määrä ollut merkittävästi vähentynyt. Lääninhallitus kuitenkin katsoi, että tällainen hyvin vähäisesti muuttunut tieto on sellainen, joka välittäjän tulee päivittää ajantasaiseksi aina kaupantekohetkelle. (Palo & Linnainmaa 2004, 194)

### Yhtiöjärjestys

Yhtiöjärjestyksen tärkein informaatio on mahdollinen lunastuslauseke. Yhtiöjärjestyksestä selviää myös, mitä asunto-osakeyhtiön ja osakkaan välisestä kunnossapitovastuusta on määrätty. Mikäli yhtiölle kuuluvat yleiset tilat, kuten piha-alue ja autokatokset eivät kuulu osakkeenomistajalle, tulee välittäjän kertoa ja selvittää asia kaupan osapuolille. Välittäjän on tärkeää kiinnittää huomiota yhtiöjärjestyksestä ilmenevään huoneistoselitelämään, jonka tarkoitus on selvittää asunnon huonejakoa ja verrattava sen tietoja todelliseen tilanteeseen. (Palo & Linnainmaa 2004, 199)

### Selvitys pinta-alasta

Välittäjän on selvitettävä asunnon pinta-ala eroteltuna asuintiloihin ja muihin tiloihin. Laki ei määrittele asuintilan ja muun tilan käsitettä, mutta niistä on ohjeelliset määritelmät joulukuussa 2011 julkaistussa SFS 5239-standardissa (KVKL 2012, 25). Aiemmassa SFS 5139 standardissa huoneita ei ole eroteltu niiden käyttötarkoituksen mukaan, mikä voi tuottaa ongelmia (Palo & Linnainmaa 2006, 225). Vuodesta 1992 eteenpäin perustetuissa asunto-osakeyhtiöissä huoneistojen pinta-alat on täytynyt mitata SFS 5139 standardin mukaista huoneistoalan laskentamenetelmää käyttäen. Välittäjän tulee suositella kohteen pinta-alan tarkistusmittausta toimeksiantajalle jo toimeksiantosopimusta tehtäessä, mikäli se epäilee pinta-alan paikkansapitävyyttä. Ennen vuotta 1992 perustetuissa asunto-osakeyhtiöissä pinta-alamittauksessa on saatettu käyttää jotain muuta menetelmää, jolloin pinta-alat eivät välttämättä vastaa huoneistojen

nykyisten mittaustapojen mukaista pinta-alaa. Pinta-alatietojen jakautuminen asuintiloihin ja muihin tiloihin on tultava selkeästi esiin asunnon esitteessä. (KVKL 2012, 26)

Mikäli pinta-alaa ei ole tarkistusmitattu SFS 5139 standardin mukaisesti, tulee sen edessä käyttää n. (noin) –lyhennettä tai ”tarkistusmittaamaton” termiä. Ostajan on tällöin varauduttava siihen, että pinta-alatieto ei ole täsmällinen. Oikeuskäytännöstä sekä kuluttajavalituslautakunnan ratkaisuista on Keskitalon (2007, 179) mukaan nähtävissä se, että noin 9 %:n poikkeama pinta-alasta on se raja, johon ostajan tulee vielä varautua ilman, että se on oikeutettu hinnanalennukseen pinta-alapoikkeaman johdosta. Täyttääkseen tiedonantovelvollisuutensa on välittäjän syytä kiinnittää huomiota vanhojen asuntojen pinta-alatietoihin ja suositella niiden tarkistusmittausta. Välittäjä voi joutua korvausvastuuseen, mikäli ilmoittaa virheellisen pinta-alatiedon esitteessään. Vähäinen pinta-alavirhe ei aiheuta korvausvastuuta välittäjälle. (Ämmälä 2002, 67) Korkeimman oikeuden ratkaisua (2003:61) pinta-alapoikkeamasta käsitellään tutkimuksessa jäljempänä.

#### Kaavoitustiedot

Asuntoa koskevan alueen kaavoitustilanne on selvitettävä. Valmiiksi rakennetulla alueella riittää tieto kaavasta ja kaavoitusviranomaisesta, mikäli alueella on vahvistettu asemakaava ja kaavamuutoksia ei ole vireillä. Osittain rakentamattomalla alueella tulee ottaa selvää kaavan vaikutuksista ja hankkia kaavaote. Välittäjän on tiedotettava myös vireillä olevasta kaavamuutoksesta, kaavan vastaisesta rakennuskannasta sekä käyttämättömästä rakennusoikeudesta, mikäli näillä tiedoilla olisi merkitystä kaupasta päättämisen kannalta. Lähtökohtaisesti voidaan katsoa, ettei välittäjällä ole tämän pidemmälle menevää velvollisuutta selvittää niiden suunnitelmien sisältöä, jotka koskevat asuinalueelle mahdollisesti tulevia muutoksia. Kuten



myöhemmin tutkimuksessa käsiteltävästä ennakkotapauksesta (KKO 2001:121) ilmenee, voi tulevilla kaavamuutoksilla olla olennainen merkitys ostajalle asunnon ostopäätöstä tehtäessä.

#### Muut asiakirjat

Välittäjän on hankittava asunto-osakeyhtiön viimeinen tilinpäätös ja talousarvio, jos sellainen on laadittu. Asunnon pohjapiirros hankitaan isännöitsijältä, asunto-osakeyhtiön hallituksen puheenjohtajalta tai rakennusvalvontaviranomaiselta. Mikäli pohjapiirustusta ei ole saatavilla, on sellainen tehtävä, jolloin on ostajalle ilmoitettava, ettei pohjapiirustus perustu virallisiin piirustuksiin. Välittäjän on myös hankittava pitkän tähtäimen korjaussuunnitelma PTS tai muu rakennuksen kunnosta kertova selvitys. Mikäli asunto-osakeyhtiössä on tehty yhtiöjärjestyksestä tai laista poikkeavia osakassopimuksia tai yhtiökokouksen päätöksiä, on välittäjän hyvän välitystavan mukaan otettava niistä selvää ja kiinnitettävä kaupan osapuolten huomio niihin ja niiden mahdollisiin seurauksiin. Mikäli kaupan kohteena olevat osakkeet on pantattu luoton vakuudeksi, on välittäjän selvitettävä panttivastuiden määrä. (KVKL 2012, 23-24)

#### 4.1.3 Ristiriita välittäjän hankkimissa tiedoissa

Hyvä välitystapa edellyttää, että välittäjän on aina verrattava hankkimistaan asiakirjoista ja muualta saamiaan asuntoa koskevia tietoja toisiinsa. Mikäli välittäjä havaitsee saamissaan tiedoissa ristiriitaisuuksia, on tämän ryhdyttävä selvittämään tietojen oikeellisuutta. Seuraava kuluttajavalituslautakunnan tapaus osoittaa sen, ettei välittäjä voi luottaa ainoastaan myyjältä haastattelussa saamiinsa tietoihin, sillä myyjä saattaa huolimattomuuttaan olla antamatta tietoja tärkeistä tulevista korjauksista.

**Kuluttajavalituslautakunnan ratkaistavana olleessa tapauksessa** KVL J 9.8.2005 (04/81/1396) oli kyse asunto-osakkeen kaupasta, jossa ostajat saivat tiedon tulevasta putkistosaneerauksesta vasta kaupanteon jälkeen. Tapauksessa käsiteltiin, oliko kaupassa taloudellinen virhe, kun ostajat eivät olleet saaneet tietoa tulevista taloudellisesti merkittävistä korjauksista. Asiassa ratkaistiin myös kaupassa toimineen välittäjän tiedonanto- ja selonottovelvollisuuksien täyttämistä.

Asunto-osakkeen kauppa tapahtui 21.1.2004. Ostajat saivat lähes välittömästi kaupanteon jälkeen kutsun ylimääräiseen yhtiökokoukseen, jossa päätettiin taloyhtiön viemäri- ja käyttövesiverkoston uusimishankkeesta. Ostajat eivät olleet saaneet tietoa hankkeesta myyjältä tai välittäjältä ennen kaupantekoa.

Myyjän katsottiin saaneen tiedon keväällä 2004 toteutettavasta putkistosaneerauksesta sen perusteella, että kaikille osakkeenomistajille oli joulukuussa 2003 lähetetty yhtiökokoukseen, jossa saneerauksesta oli selkeästi tiedotettu. Yhtiökokouksessa saneerauksen ajankohdaksi oli kirjattu helmi-maaliskuu 2004.

Asunnon esittelyssä ostajat olivat tiedustelleet välittäjältä mahdollisista tulevista korjauksista. Välittäjä oli todennut, ettei hänen tiedossaan ollut korjaushankkeita. Kuitenkin isännöitsijäntodistuksen lisätiedoista ilmeni, että yhtiössä oli teetetty käyttövesi- ja viemäriputkiston saneerausasiakirjat ja että remonttia tullaan esittämään yhtiökokouksen päätettäväksi tulevissa yhtiökokouksissa. Välittäjä ei ollut kuitenkaan ottanut isännöitsijäntodistuksesta ilmenevää tietoa tulevista korjauksista asunnon myyntiesitteeseen.

Välitysliike oli mielestään menetellyt huolellisesti ja välittänyt ostajalle kaiken tarpeellisen tiedon kysyessään myyjältä useita kertoja tulevista korjauksista saaden aina kieltävän vastauksen. Välittäjän mukaan

ostajan on täytynyt ymmärtää isännöitsijäntodistuksessa olleen maininnan perusteella, että yhtiöön on tulossa korjauksia.

Kuluttajavalituslautakunta katsoi ensinnäkin asunnossa olleen taloudellinen virhe, sillä asuntokauppalain 6 luvun 20 §:n mukaan myyjä oli jättänyt antamatta ostajalle tiedon, jonka hänen voidaan perustellusti katsoa tienneen ja josta ostaja saattoi perusteellisesti olettaa saaneen tiedon liittyen asunnon omistamiseen ja käyttöön liittyviin taloudellisiin vastuisiin. Lautakunta katsoi, että myyjän täytyi olla ollut tietoinen yhtiökokouksen kutsusta sekä yhtiökokouksessa päätetyistä asioista. Myyjä oli laiminlyönyt tiedonantovelvollisuutensa, koska ei ollut antanut välittäjälle tietoja kyseisistä asioista.

Lautakunta katsoi, että välittäjän laatimassa myyntiesitteessä olisi pitänyt asuntomarkkinointiasetuksen 8§:n mukaan olla tieto yhtiön päättämistä tai muuten tiedossa olevista rakennuksen huomattavista korjauksista sekä arvio niiden toteuttamisajankohdasta sekä niistä ostajalle aiheutuvista kustannuksista. Koska maininta korjauksista oli ollut isännöitsijäntodistuksessa, olisi välittäjän tullut ottaa tieto myös myyntiesitteeseen sekä pyrkiä selvittämään korjauksen ajankohtaa sekä siitä aiheutuvia kustannuksia. Lautakunnan mukaan isännöitsijäntodistuksen tiedot olivat olleet puutteelliset, mutta tieto tulevista korjauksista kuitenkin oli ilmennyt todistuksesta. Lautakunta katsoi välittäjän laiminlyöneen tiedonanto- ja selonottovelvollisuutensa, jonka perusteella ostajilla oli oikeus vahingonkorvaukseen.

Hyvä välitystapa edellyttää välittäjän selventävän ostajalle annettavien asiakirjojen sisältöä. Tapauksessa välittäjä yritti välttää vastuun vetoamalla siihen seikkaan, että ostajilla oli ollut nähtävillään isännöitsijäntodistus ennen kaupantekoa. Tarvittavien asiakirjojen pelkkä ostajan nähtäville saattaminen ei kuitenkaan riitä, vaan hyvä välitystapa edellyttää välittäjää tekemään niiden sisällön ostajalle ymmärrettäväksi. Välittäjällä on ollut hallussaan ristiriitaista tietoa, ja

hän on myös välittänyt tietonsa ristiriitaisina ostajille. Välittäjä on hyvän välitystavan mukaan aina vertailtava saamiaan tietoja ja ristiriitaisuuksia havaittuaan otettava asiasta tarkemmin selvää. Välittäjän olisi pitänyt tässä tapauksessa ottaa selvää myyjältä ja isännöitsijäntodistuksesta saamiensa ristiriitaisten tietojen todellisesta tilasta. Lisäksi isännöitsijäntodistuksen tiedot olivat olleet puutteelliset ja välittäjä on velvollinen ottamaan selvää tiedosta, jota hänellä on aihetta epäillä puutteelliseksi. Tähän olisi välittäjällä ollut aihetta jo sillä perusteella, että isännöitsijäntodistuksen tiedot olivat ristiriidassa myyjän lausuman kanssa.

Välittäjä olisi todennäköisesti välttänyt vastuun ensin ottamalla selvää isännöitsijäntodistuksesta ilmenevistä tiedoista isännöitsijältä tai taloyhtiön edustajalta ja sen jälkeen ilmoittamalla tulevista korjauksista myyntiesitteessä. Tällöin välittäjä olisi täyttänyt tiedonanto- ja selonottovelvollisuutensa.

#### 4.2 Välittäjän erityinen selonottovelvollisuus

Välittäjän selonottovelvollisuuden perimmäisenä tarkoituksena on saada välittäjä hankkimaan ja tämän jälkeen antamaan ostajalle kussakin tapauksessa ne asuntoa koskevat tiedot, joilla voi olla vaikutusta kaupasta päättämiseen. Tämän vuoksi välityslaki ja asuntomarkkinointiasetus sääntelevätkin hyvin tarkkaan ne asiakirjat, jotka välittäjän kuuluu antaa ostajalle kaupasta päättämisen tueksi. Jokainen asuntokauppa on kuitenkin yksilöllinen, eikä tyhjentävää listaa, josta ilmenisi jokaisessa välityskohteessa annettavien tietojen sisältö, voida antaa. Oikeustapaukset määrittelevätkin pitkälti sitä, miten laajasti välittäjän tulee tietoa eri tilanteissa antaa.

Ongelmallisia tilanteita voi esiintyä, mikäli välittäjän hankkimissa asiakirjoissa on sellaista tietoa, josta välittäjän tulisi ottaa tarkemmin selvää tai tieto on ristiriitaista ja joka voi oleellisesti vaikuttaa ostajan

päätökseen asunnon ostamisesta. Välittäjällä on välityslain 11§:n mukainen erityinen selonottovelvollisuus tilanteissa, joissa välittäjä epäilee saamansa tiedon olevan puutteellista tai virheellistä. Välittäjän täytyy ottaa selvää ristiriitaisesta tai puutteellisesta tiedosta, mikäli se on mahdollista ilman kohtuutonta vaivaa. Välittäjä ei vapaudu selonottovelvollisuudestaan ilmoittamalla ostajalle, että jokin asia on epävarma. Mikäli välittäjän ei ole mahdollista selvittää asiaa ilman hänelle siitä koituvaa kohtuutonta vaivaa, on välittäjän ilmoitettava ostajalle, ettei tietoa ole voitu tarkistaa.

Välittäjä täyttää pääsääntöisesti selonottovelvollisuutensa hankkimalla ja käymällä läpi velvollisuutensa piiriin kuuluvat asiakirjat, haastattelemalla toimeksiantajan ja suorittamalla välitettävässä kohteessa katselmuksen. Mikäli näin menetellessään välittäjän tietoon ei tule seikkoja, joista tulisi erityisen selonottovelvollisuuden nojalla ottaa selvää, ei välittäjä ole menetellyt virheellisesti. (Keskitalo 2007, 272-273)

#### 4.2.1 Taloyhtiön tuleva peruskorjaus

Asuntokaupassa tyypillisiä ovat sellaiset tapaukset, joissa asunnon ostaja saa joitakin tietoja esimerkiksi tulevista korjauksista taloyhtiössä, mutta ei kuitenkaan ole tietojen perusteella saanut riittävän tarkkaa kuvaa kokonaistilanteesta ja todellinen tilanne valkeneekin hänelle vasta myöhemmin kaupanteon jälkeen. Syy siihen, miksi ostaja ei saa riittävästi tietoja tulevista taloyhtiön korjauksista voi johtua siitä, että korjaustarve ilmenee useasta eri asiakirjasta tai asiakirjassa ei ole selvitetty korjaustarvetta riittävän tarkasti. Voi myös olla, ettei päätöstä tulevista korjauksista ole taloyhtiössä vielä tehty, eikä välittäjä ole ottanut asiasta selvää esimerkiksi isännöitsijältä tai taloyhtiön hallituksen edustajalta. Ostaja saattaa myös saada tietoa useista eri lähteistä, jolloin kokonaiskuva muodostuu ristiriitaiseksi. Välittäjän

tehtävänä onkin selvittää kaikki ristiriitaisuudet antamissaan tiedoissa, jotta ostaja saisi todenmukaisen kuvan asuntoon liittyvistä asioista.

Asuntokaupassa on usein tilanne, että kohteeseen on monta kiinnostunutta ostajaa. Tällöin ostajalla voi olla kiire tehdä tarjous, jolloin hän ei tutustu huolellisesti asiakirjoihin. (Hoffrén 2010, 4) Mikäli ostajalle valkenee esimerkiksi taloyhtiössä lähitulevaisuudessa toteutettava korjaustarve vasta kaupanteon jälkeen, ei ostaja tietenkään tällöin voi vedota välittäjän tiedonantovelvollisuuden laiminlyöntiin mikäli ostaja ei ole ennen kauppaa tutustunut välittäjän tälle antamiin asiakirjoihin. On kaikkien osapuolten edun mukaista, että yhtiössä päätetyt ja suunnitellut korjaukset selvitetään hyvissä ajoin ennen kauppaa (Kasso 2011, 46).

Asunto-osakeyhtiöitä koskevan asetuksen (365/2010) mukaan taloyhtiön päättämät ja ehdottamat korjaukset ja muut korjaussuunnitelmat sekä kuntoselvitykset tulee käydä ilmi isännöitsijäntodistuksesta. Myös huoneistoa koskevista korjauksista ja muutoksista tulee olemaan yhä enemmän tietoa isännöitsijäntodistuksessa uuden asunto-osakeyhtiölain myötä, joka velvoittaa osakkaan ilmoittamaan huoneistokohtaisista korjauksista ja remonteista isännöitsijälle.

Pääsäännön mukaan välitysliike ei voi joutua vastuuseen sellaisista kaupan jälkeen päätettävistä remonteista, jotka eivät olleet välittäjän tiedossa ennen kauppaa tai tietoa tulevasta remontista ei ollut saatavilla kauppaa varten hankittavista asiakirjoista. Välittäjän on kuitenkin otettava selvää ennen kauppaa tehdyistä yhtiökokouksen päätöksistä hankkimalla ajantasainen isännöitsijäntodistus. (Palo & Linnainmaa 2004, 248)

**Kuluttajavalituslautakunnan ratkaisussa (01/81/2829)** oli kyse asunto-osakkeen kaupasta, jossa ostajat vaativat asunnon myyjää

vastuuseen tiedonantovelvollisuuden rikkomisesta liittyen taloyhtiössä kaupanteon jälkeen päätettyihin vesieristystöihin. Myyjän mukaan välittäjä oli vastuussa tiedonantovelvollisuuden rikkomisesta. Tapauksessa keskitytään välittäjän tiedon- ja selonottovelvollisuuden tarkasteluun.

Ostajat olivat ostaneet asunnon 9.11.2000 vuonna 1987 valmistuneesta rakennuksesta ja saivat 15.11.2000 tiedon muulta taholta kuin välittäjältä tai myyjältä, että taloyhtiö oli tilannut tutkimuksia asuntojen kosteusongelmien selvittämiseksi syksyllä 2000 alkaen. Saamansa tiedotteen mukaan taloyhtiön kaikissa rakennuksissa oli merkittäviä puutteita alapohjien vesieristyksissä ja salaojien toiminnassa. Päätös korjauksista tehtiin keväällä 2001.

Myyjä oli pyytänyt asunnon välittäjää ottamaan tarkemmin selvää isännöitsijältä tehdyistä tutkimustöistä ja välittäjä on ollut tietoinen rakennuksen korjaustöiden suunnittelusta ennen kauppaa. Asunnon esittelyssä oli nähtävillä 20.10.2000 päivätty isännöitsijäntodistus, josta kävi ilmi päätettyjä korjauksia/perusparannuksia koskevassa kohdassa maanvastaisten harkkoseinien kunnostuksen ja siihen liittyvien töiden suunnittelu. Isännöitsijäntodistuksessa on mainittu suoritettujen korjausten ja perusparannusten kohdalla salaojituskorjaukset vuonna 1999. Myös välittäjän laatimassa myyntiesitteessä oli mainittu osalta maanvaraisten seinien vesieristyksen suunnittelu. Välittäjä oli kehottanut ostajia olemaan itse yhteydessä isännöitsijään tarkempien tietojen saamiseksi taloyhtiöstä. Ostajat sanoivatkin olleensa isännöitsijään yhteydessä ja kysyneensä häneltä ja välittäjältä kaiken, minkä ovat osanneet.

Taloyhtiössä oli tehty kuntoarvio, josta välittäjä ei ollut maininnut myyntiesitteessä. Kuntoarvio on rakennuksen rakenteellisen kunnan tutkimus, joka perustuu silmämääräiseen havainnointiin rakenteita rikkomatta. Kuntoarvio ei ole sama kuin kuntotutkimus, joka selventää

kuntoa rakenteita rikkovien tai muiden silmämääräistä tarkempien menetelmien avulla.

Kuluttajavalituslautakunta katsoi, ettei asunnon myyjä ollut rikkonut tiedonantovelvollisuuttaan. Lautakunta ei myöskään katsonut välittäjän rikkoneen tiedonanto- tai selonottovelvollisuuttaan. Lautakunnan mukaan välittäjä on täyttänyt tiedonanto- ja selonottovelvollisuutensa, kun myyntiesitteessä on ollut maininta suunnitteilla olevasta maanvaraisten harkkoseinien vesieristyksen kunnostuksesta ja välittäjä on kehottanut ostajia tiedustelemaan tarkempia tietoja taloyhtiöstä isännöitsijältä. Välittäjän esitteessään mainitsematta jättäneen kuntoarvion osalta lautakunta katsoi, että ottaen huomioon kuntoarviosta saatavat tiedot, ei välittäjän laiminlyöntiä ilmoittaa kuntoarvion tekemisestä ole pidettävä sellaisena virheenä, jonka perusteella ostajat olisivat oikeutettuja vahingonkorvaukseen välittäjältä.

Lautakunta katsoi, että ostajien olisi täytynyt ymmärtää ennen kauppaa saamiensa tietojen pohjalta, että taloyhtiöön on tulossa korjauksia kosteusongelmien vuoksi. Myös ottaen huomioon asunnon iän, olisi ostajien tullut varautua tuleviin korjaustöihin.

Kyseessä oleva asunto-osakkeen kauppa on tehty ennen nykyisen välityslain (1074/2000) voimaantuloa, jolloin tapaukseen sovelletaan kuluttajansuojasta kiinteistönvälityksessä annettua lakia (686/1988). Lain 7 §:n mukaan välittäjän on annettava toimeksiantajalle kaikki ne tiedot, joiden välittäjä tietää tai hänen pitäisi tietää vaikuttavan kaupasta päättämiseen. Lautakunta katsoi, ettei kuntoarviosta ostajille tiedottaminen ole tällainen kaupasta päättämiseen vaikuttava tieto, mutta mielestäni kuntoarvio on tieto, joka tulisi saattaa ostajien tietoon. Vaikka se ei tietojensa laajuuden osalta vastaa kuntotutkimuksen tietoja, en näy syytä sille, miksi kuntoarviosta saatavat tiedot eivät olisi tietoja, jotka voivat vaikuttaa ostajien päätöksentekoon.



Lautakunta ei ottanut kantaa siihen, olisiko välittäjän tullut selventää ostajille isännöitsijäntodistuksen sisältöä. Tapauksen aikaan voimassa olleessa laissa kuluttajansuojasta kiinteistönvälityksessä ei ole viittausta hyvään välitystapaan, jonka mukaan välittäjän on huolellisesti ja ammattitaitoisesti toimiessaan selvennettävä tarvittaessa ostajalle isännöitsijäntodistuksen sisältöä. Nykyisessä välityslaissa on viittaus hyvään välitystapaan. Nykyisen lain voimassaoloaikana lautakunnan ratkaisu olisi saattanut olla toisenlainen, mikäli lain viittaus hyvään välitystapaan olisi otettu huomioon.

Isännöitsijäntodistuksen tai myyntiesitteen tiedot eivät sinänsä olleet puutteellisia tai virheellisiä, joten välittäjän on siltä osin toiminut huolellisesti tehtävää hoitaessaan. Mielestäni kuitenkin välittäjän huolellisuuteen ja ammattitaitoon olisi kuulunut kuntoarvion tietojen sisällyttäminen myyntiesitteeseen sekä isännöitsijäntodistuksen tietojen selventäminen ostajille. Tapauksessa välittäjä ainoastaan kehotti ostajia olemaan yhteydessä isännöitsijään lisätietojen saamiseksi.

On huomioitava, että 1.5.2001 voimaan tulleen asuntomarkkinointiasetuksen mukaan välittäjän on kerrottava ostajalle arvio yhteisön päättämistä tai muuten varmuudella tiedossa olevien korjausten tai perusparannusten toteutusajankohdasta ja ostajalle aiheutuvista kustannuksista. Tapaukseen ei voitu soveltaa tätä asuntomarkkinointiasetuksen kohtaa.

Seuraavaksi käsiteltävä Korkeimman oikeuden ennakkopäätös antaa tärkeät suuntaviivat tapauksille, joissa välittäjälle voi tapauskohtaisesti syntyä erityinen selonottovelvollisuus taloyhtiössä tulevaisuudessa tapahtuvista peruskorjauksista.

Korkeimman oikeuden ennakkopäätöksessä (**KKO 2009:81**) oli kyse tilanteesta, jossa kaupanteon jälkeen toteutunut taloyhtiön putkiremontti yllätti ostajan, eikä hän katsonut saaneensa välittäjän antamista

tiedoista sitä kuvaa, että putkiremontti olisi toteutuva lähitulevaisuudessa. Tapauksessa käsiteltiin välittäjän velvollisuutta selvittää ostajalle taloyhtiössä tehdyn vesi- ja lämpöjohtojen sekä viemärien kuntotutkimuksen sisältö.

Vuonna 1961 rakennettuun asunto-osakeyhtiöön tehtiin kyseinen kuntotutkimus vuonna 1999. Kuntotutkimuksessa havaittiin kylmävesiputkistojen ja viemäriputkistojen välttävä kunto ja todettiin niiden uusimisen tarve 4-6 vuoden sisällä. Välittäjän tiedonantovelvollisuuden piiriin kuuluu kuntotutkimuksen sisällön selvittäminen ostajalle.

Ostaja osti taloyhtiöstä huoneiston itselleen 31.10.2002. Hänellä oli ennen kauppaa nähtävillään isännöitsijäntodistus ja myyntiesite, joista selvisi, että kuntotutkimus on toteutettu, mutta tietoa tutkimuksen tarkemmasta sisällöstä tai havainnoista ei ollut saatavilla. Ostaja oli huoneiston esittelyn yhteydessä kysynyt välittäjältä mahdollisesta putkiremontista, mutta ei saanut tuolloin tietoa kuntotutkimuksessa todetuista seikoista. Taloyhtiö teki päätöksen putkistojen uusimisesta 31.5.2005, eli noin 2,5 vuotta kaupanteon jälkeen.

Ostaja nosti kanteen käräjäoikeuteen ja vaati vahingonkorvausta välittäjän tiedonanto- ja selonottovelvollisuuksien laiminlyönnin johdosta. Käräjäoikeuden tuomiossa katsottiin, ettei välittäjän voitu olettaa tienneen taloyhtiön tulevasta putkiremontista, eikä kuntotutkimuksen tarkemman sisällön selvittäminen katsottu kuuluvan välittäjän selonottovelvollisuuden piiriin. Myöskään ostajan oma selonottovelvollisuus ei voitu katsoa olevan välittäjän selonottovelvollisuutta laajempi eikä ostajaa voitu velvoittaa ottamaan itse selvää putkien kunnosta. Käräjäoikeus kuitenkin katsoi välittäjän rikkoneen tiedonantovelvollisuutensa sillä perusteella, että välittäjä oli vastannut esittelytilaisuudessa kieltävästi ostajan kyselyyn mahdollisesta putkiremontista. Kyseessä oli välitysliikkeen virheellinen

menettely ja välityslieki tuomittiin maksamaan ostajalle vahingonkorvausta.

Hovioikeus tulkitsi tapauksen eri tavoin ja hylkäsi ostajan kanteen ja kumosi käräjäoikeuden tuomion. Hovioikeus katsoi käräjäoikeuden tavoin, että välittäjä oli täyttänyt selonottovelvollisuutensa varmistamalla isännöitsijäntodistuksen oikeellisuuden tulevien remonttien suhteen isännöitsijältä. Välittäjä ei siis toimeksiantoa suorittaessaan tiennyt tulevasta putkiremontista. Riidatonta oli se, ettei kaupantekohetkellä oltu vielä tehty päätöstä taloyhtiön putkiremontista, eikä tietoa sen ajankohdasta ollut millään osapuolella. Riidatonta oli myös se, että ostaja oli tiennyt, että vuonna 1961 rakennettuun taloyhtiöön, josta hän osti osakkeensa, ei ollut vielä tehty putkiremonttia. Hovioikeus katsoi, ettei välittäjän tiedonantovelvollisuus voi olla niin laaja, että välittäjän täytyisi osata ennakoida ostajalle taloyhtiössä mahdollisesti tulevaisuudessa tehtäviä päätöksiä. Välittäjän velvollisuuksiin kuului hovioikeuden mukaan antaa ostajalle kaupantekohetkellä kaikki olennainen ja oikea tieto yhtiössä päätetyistä tai suunnitteilla olevista taloudellisesti tai muuten merkittävistä muutostöistä. Hovioikeus katsoi välittäjän täyttäneen tiedonanto- ja selonottovelvollisuutensa.

Korkein oikeus katsoi vastoin hovioikeuden päätöstä välittäjän laiminlyöneen sekä selonotto-, että tiedonantovelvollisuutensa. Korkeimman oikeuden ratkaisusta ilmenee, että välitysliekin tulee välityslain 9§:n mukaan hankkia ja antaa ostajalle kaikki sellainen tieto, joka voi vaikuttaa kaupasta päättämiseen. Taloyhtiön putkiston uusimisen tiedetään aiheuttavan osakkeenomistajille merkittäviä kustannuksia ja asumisviihtyvyyden voi töiden aikana huomattavasti vähentyä. Mainitunlaisen toimenpiteen mahdollisuus lähiaikoina on sellainen asia, jonka välittäjän täytyy tietää vaikuttavan kaupasta päättämiseen. Korkein oikeus katsoi, että asunto-osakeyhtiön kuntotutkimuksessa selviää yleensä sellaisia olennaisia tietoja, joilla on vaikutusta asuntojen kunnon, korjaustarpeiden sekä korjausten

toteutumisen arvioimisen kannalta. Voidaankin edellyttää, että välittäjä tutustuu kuntotutkimuksen tietoihin ja välittää siitä ilmenevät tiedot ostajaehdokkaille, vaikka tutkimus ei olisi johtanut vielä toimenpiteisiin asunto-osakeyhtiössä.

Vaikka korkein oikeus katsoi olevan odotettavissa, että putkiremontti tulee ennen pitkää tehtäväksi asuntokaupan jälkeen, olihan rakennus tuolloin 41 vuotta vanha, todettiin ostajan silti voineen perustellusti jäädä siihen käsitykseen, ettei putkistojen korjaus ole taloyhtiössä ajankohtainen. Korkein oikeus ei antanut ratkaisussaan painoarvoa yleiselle argumentille, jonka mukaan ostajan tulisi kyetä arvioimaan putkiremontin tarve ottaen huomioon talon ikä (Anttila 2010, 7).

Korkein oikeus katsoi, että putkiremontti on toteutunut aiemmin, mitä ostaja on saattanut välittäjän toimien ja tältä saamiensa tietojen pohjalta odottaa. Kuntotutkimuksesta olisi selvinnyt, että putkiremontti tulee suurella todennäköisyydellä toteutumaan muutaman vuoden sisällä kaupanteosta. Taloyhtiö ryhtyikin putkiremonttiin kuntotarkastuksen suositusten mukaisesti.

Korkeimman oikeuden mukaan välittäjä oli laiminlyönyt selonotto- ja tiedonantovelvollisuutensa, ja on ostajaa kohtaan vahingonkorvausvelvollinen, koska ei ollut tiedustellut kaupasta päättämisen kannalta oleellisia kuntotutkimuksen tuloksia ja välittänyt niistä saatavia tietoja ostajalle. Välityslain 11§:n mukainen selonottovelvollisuus edellyttää, että välittäjä oikaisee puutteelliseksi tai virheelliseksi epäilemänsä tiedon. Mikäli tämä ei ole mahdollista ilman välittäjälle koituvaa kohtuutonta vaivaa, on välitysliikkeen ilmoitettava ostajalle, ettei tietoa ole voitu tarkistaa, jolloin hän voi itse hankkia tarvitsemansa tiedon.

Anttilan (2010) mukaan selonottovelvollisuuden laiminlyönti tässä tapauksessa perustuu siihen näkemykseen, että isännöitsijäntodistus,

josta ei ollut ilmennyt siinä mainitun kuntotarkastuksen tarkempi sisältö, on ollut puutteellinen. Puutteellisuudella ei viitata asiakirjan muodolliseen puutteellisuuteen, vaan siihen, ettei välittäjä ole pyrkinyt selvittämään kuntotutkimuksen tuloksia, joilla olisi ollut suuri merkitys kaupan tekemisen kannalta. Kun välittäjä ei ryhtynyt oikaisemaan puutteellista tietoa, vaikka hänellä oli siihen välityslain 7§:n mukaan velvollisuus, on välittäjä rikkonut selonottovelvollisuuttaan.

Tapauksessa tarkasteltiin sitä, mitä voidaan katsoa sisältyvän siihen, mitä välityslain mukaan ammattitaitoisesti ja huolellisesti toimineen välittäjän *pitäisi* tietää vaikuttavan kaupasta päättämiseen. Sekä käräjäoikeuden, että hovioikeuden tuomioista ilmenee se, ettei välittäjä tiennyt kuntotarkastuksen tuloksista eikä välittäjän selonottovelvollisuuden piiriin kuulunut kuntotarkastuksen sisällön tarkempi selvittäminen. Näissä ratkaisuissa siis todettiin, ettei kuntotutkimuksen sisältö ollut sellaista tietoa, joka olisi välittäjän kuulunut tietää vaikuttavan kaupasta päättämiseen. Korkein oikeus taas tulkitsi kuntotutkimuksen sisällön olevan sellaista tietoa, josta välittäjän pitäisi olla tietoinen ja tehtävänsä mukaisesti välittää tämä tieto ostajalle. Välittäjän kuuluu asuntomarkkinointiasetuksen 9 §:n mukaan selvittää yhtiössä varmuudella toteutuvat lähiaikoina tulevat korjaukset tai muutokset, jotka aiheuttavat merkittäviä kustannuksia sekä arvioida niistä ostajalle syntyviä kustannuksia. Vaikka korjauksista ei oltu vielä päätetty, olisi kuntotutkimuksen tuloksista selvinnyt, että korjaukset toteutetaan varmasti lähitulevaisuudessa.

Käsitelty tapaus on oikeuskäytäntöä ohjaava korkeimman oikeuden ennakkopäätös. Kyseinen päätös on tärkeä ja tulee ohjaamaan monia lähitulevaisuuden tapauksia, sillä yhä useammassa suomalaisessa kerrostalossa käyttövesiputkistot ovat vanhentuneita ja uusimisen tarpeessa. Putkiremontit aiheuttavat osakkeenomistajille suuria taloudellisia kustannuksia, joten niistä annetuista tiedoista riidellään herkästi. (Hoffrén 2007, 17) Oikeuskäytännössä on aiemminkin todettu,

ettei välittäjän vastuulla ole ennakoida ostajalle taloyhtiön mahdollisia tulevia remontteja. Tätä käytäntöä korkein oikeus ei ratkaisullaan muuttanut. Korkeimman oikeuden ratkaisu ei olennaisesti myöskään laajenna välitysliikkeen vastuuta. Sen sijaan painoarvoa on annettu välittäjän lisätiedustelujen tekemiselle. Huomio ratkaisun myötä kohdistettiin välityslain 7§:n kohdalle vaatimuksesta välittäjän huolellisesta ja ammattitaitoisesta toimintatavasta haastavissa, ongelmallisesti tulkittavissa olevissa tilanteissa. (Anttila 2010, 7)

Tapaus osoittaa, että välittäjän selonottovelvollisuus on varsin laaja. Huolellisen ja ammattitaitoisen välittäjän on kyettävä tulkitsemaan tarkasti saamiaan tietoja ja asiakirjoja ja tekemään päätökset siitä, mikä on ostajalle olennaista ostopäätöksen tekemisessä. Välittäjä ei voi luottaa siihen, että ostaja tekee itse tilannekohtaisia päätelmiä esimerkiksi asunnon iän perusteella. Korkeimman oikeuden päätöksen myötä välittäjän on kohdistettava yhä enemmän huomiota siihen, että hän varmistaa saaneensa ja antaneensa ostajalle kaiken sen tiedon, joka voi olla ostajalle merkityksellistä kaupasta päättämisen kannalta. Valveutuneita asunnon ostajia, jotka kiinnittävät huomiota oikeisiin seikkoihin ja osaavat itse kysyä olennaisista asioista on varmasti paljon, mutta voidaan olettaa ainakin osan asunnon omistajista toimivan tunnepohjalta, jolloin täysin muut, kuin esimerkiksi yhtiön kunnossapitoon liittyvät seikat ohjaavat ostopäätöksiä. Nämä ovat niitä tilanteita, joissa välittäjä ja heidän ammattitaitoaan todella tarvitaan, antamaan ja selventämään ostajaa niistä tiedoista, joilla on hänelle taloudellista ja muuta merkitystä.

#### 4.2.2 Asuinalueen kaavamuutokset

Monelle asunnonostajalle asunnon ympäristö vaikuttaa olennaisesti asuinviihtyvyyteen. Mikäli ostaja ei ole aiemmin itse asunut alueella, josta aikoo asunnon hankkia, on hänellä luultavasti hyvin vähän tietoa tulevasta asuinympäristöstään. Tämän vuoksi välittäjälle on asetettu

velvollisuus hankkia ostajalle asuinalueeseen liittyvää tietoa. Välittäjän on selvitettävä ostajalle alueen kaavoitukseen liittyvät seikat erityisesti, mikäli on nähtävissä, että kaavoitukseen on tulossa muutoksia. Mikäli kiinteistönvälittäjän saamat tiedot ovat ristiriitaisia, tulee hänen ilmoittaa tästä kaupan osapuolille. (Keskitalo 2007, 178)

Seuraava korkeimman oikeuden ratkaisu (**KKO 2001:121**) liittyy välitettävän kohteen alueen kaavamuutoksiin ja muutoksista saatuihin ristiriitaisiin tietoihin. Tapauksessa välittäjä oli saanut eri tahoilta ristiriitaista tietoa alueen kaavoitukseen liittyvästä seikasta, jolla olisi ennen kauppaa ollut vaikutusta asunnon ostajien kaupasta päättämiseen. Tapausta keskitytään tarkastelemaan tässä välittäjän tiedonanto- ja selonottovelvollisuuden laiminlyöntien kannalta sekä velvollisuuksien täyttämisen ja laiminlyönnin perusteisiin.

Kyseessä oli tilanne, jossa ostajat olivat kaupanteon jälkeen saaneet tietää, että asunnon lähelle rakennetaan rautatietä. Ostajat ostivat asunnon vuoden 1995 toukokuussa ja myivät sen saman vuoden lokakuussa edelleen ostohintaa alemmalla hinnalla. Välittäjän tiedossa oli, että ostajat haluavat asuinympäristön olevan rauhallista. Mikäli välittäjällä on tiedossaan jokin ostajien erityistarve, tulee välittäjän olla erityisen huolellinen juuri tätä erityistarvetta koskevien tietojen antamisessa.

Välittäjä oli kaavoitusviranomaiselta saanut tiedon, että alueella oli voimassa rakennuskaava eikä kaavaan ollut vireillä muutoksia. Sen sijaan isännöitsijä oli tämän jälkeen kertonut välittäjälle asunnon välittömään läheisyyteen ensi syksynä rakennettavasta radasta. Välittäjä oli tämän jälkeen tiedustellut asiasta uudelleen kaavoitusviranomaiselta tarkistaakseen asian, mutta oli saanut tiedon, ettei ainakaan keväällä 1995 kaavaan ollut tulossa muutoksia.

Välittäjä oli asunnon esitteessä välittänyt tiedon voimassa olevasta rakennuskaavasta sekä kaavoitusviranomaisen puhelinnumeron. Lisäksi välittäjä oli tehnyt esitteeseen kaavoitustilannetta sisältävien tietojen kohtaan merkinnän ”muutos 1995 syksy”. Välittäjä oli esittelytilaisuudessa kertonut ostajille, että alueelle oli tulossa kaavamuutos, mutta hänellä ei ollut tietoa sen tarkemmasta sisällöstä. Välittäjä ei kertonut ostajille isännöitsijältä saamastaan tiedosta, jonka mukaan alueelle olisi tulossa rautatie. Välittäjä oli kehottanut ostajia olemaan yhteydessä kaavoitusviranomaiseen.

Tapaukseen sovelletaan tuolloin voimassa ollutta lakia kuluttajansuojasta kiinteistönvälityksessä (686/1988). Lain 6 §:n mukaan välittäjän on suoritettava välitystehtävä ammattitaitoisesti ja huolellisesti ottaen huomioon myös toimeksiantajan vastapuolen edut. Lain 8 §:n mukaan kiinteistönvälittäjän on tarjotessaan välitettävää kohdetta ostettavaksi annettava ostajalle kaikki ne tiedot, joiden välittäjä tietää tai hänen pitäisi tietää vaikuttavan kaupasta päättämiseen. Lain 9§ edellytti välittäjää tarkistamaan tiedon oikeellisuus ja oikaisemaan mahdollinen virheellinen tai puutteellinen tieto. Jos tiedon oikeellisuuden varmistaminen ei ole mahdollista ilman kohtuutonta vaivaa, välittäjän on ilmoitettava toimeksiantajan vastapuolelle, ettei tietoa ole voitu tarkistaa. Voimassa on ollut myös nykyistä asuntomarkkinointiasetusta edeltänyt asetus asuntojen markkinoinnissa annettavista tiedoista (847/1983). Sen 3 §:n mukaan myytävää asuntoa koskevassa esitteessä on mainittava asuinalueen kaavoitustilanne ja viranomainen, jolta voi saada siitä lisätietoja, jollei näiden mainitsemista voida asunnon sijainti huomioon ottaen pitää tarpeettomana.

Välittäjä oli saanut isännöitsijältä ja kaavoitusviranomaiselta ristiriitaisia tietoja koskien alueen kaavoitustilannetta ja ratahanketta. Välittäjä oli ottaakseen selville oikean tiedon ollut yhteydessä uudestaan kaavoitusviranomaiseen. Tämän mukaan välittäjän isännöitsijältä saamansa tiedot syksyllä 1995 alkavasta ratahankkeesta eivät



sellaisenaan olleet pitäneet paikkansa. Koska välittäjä oli selvittänyt kaavoitusviranomaiselta alun perin saamansa tiedon paikkansa pitävyyden, oli hän korkeimman oikeuden ratkaisun mukaan täyttänyt selonottovelvollisuutensa.

Tiedonantovelvollisuutta arvioidessaan korkein oikeus harkitsi, kuuluiko välittäjän tiedonantovelvollisuuteen kertoa ostajille isännöitsijältä saamistaan, kaavoitusviranomaisen kanssa ristiriidassa olevista tiedoista. On huomioitava, että välittäjä oli ryhtynyt toimenpiteisiin saatuaan ristiriitaista tietoa ja tarkastanut, etteivät isännöitsijän antamat tiedot ratahankkeesta pitäneet sellaisenaan paikkansa. Toisaalta on otettava huomioon myös, että kaavoitusviranomaisen antamat tiedot eivät sulkenet pois sitä mahdollisuutta, että isännöitsijän kertomuksesta ilmennein tavoin rautatietä suunnitellaan asunnon viereen. Lisäksi kaavoitusviranomaisenkin oli ilmoittanut välittäjälle, että alueelle oli tulossa muutoksia.

Välittäjä ei ollut tässä tilanteessa oikeutettu olemaan kertomatta ostajille rautatiesuunnitelmasta saamistaan kaikista tiedoista pelkästään sen seikan nojalla, että isännöitsijältä saadut tiedot rautatiesuunnitelman toteutumisesta lähitulevaisuudessa eivät kaavoitusviranomaisen mukaan sellaisenaan pitäneet paikkansa. Ei ollut riittävää, että välittäjä ilmoitti ostajille mahdollisesti tulevasta kaavamuutoksesta ja ohjasi heidät ottamaan yhteyttä kaavoitusviranomaiseen, kun välittäjä ei ollut selventänyt ostajille, että tarpeen on selvittää erityisesti rautatietä koskevaa suunnitelmaa. Kun otetaan huomioon, että asunnon välittömään läheisyyteen rakennettavalla radalla on olennainen vaikutus asumisviihtyvyyteen, olisi välittäjän pitänyt tietää, että jo riski tulevasta ratahankkeesta on sellainen tieto, joka vaikuttaa kaupasta päättämiseen.

Välittäjän olisi siis kuulunut kertoa ostajilleen kaikki itsellään ollut ratahankkeeseen liittynyt tieto erityisesti, kun välittäjä oli tietoinen

ostajien erityistarpeesta liittyen asunnon ympäristön rauhallisuuteen. Kyseessä oleva ratasuunnitelma oli yleisesti tiedossa oleva seikka ja alueella toimivan välittäjän olisi pitänyt tästä suunnitelmasta tietää ja kertoa asiasta ostajalle. Suunnitelmasta kertomatta jättäminen osoittaa välittäjän huonoa ammattitaitoa. (Herranen & Saarnilehto 2001, 16) Vaikka välittäjä oli ryhtynyt toimenpiteisiin tarkistaakseen ristiriitaisen tiedon, olisi välittäjän tullut kertoa ostajille keskusteluista isännöitsijän ja kaavoitusviranomaisen kanssa, sillä täysin varmaa tietoa ratahankkeen toteutumattomuudesta ei välittäjä voinut antaa. Näin ollen välittäjän katsottiin rikkoneen tiedonantovelvollisuutensa.

Korkein oikeus linjasi ratkaisussaan, että välittäjän on kerrottava kaikki hallussaan oleva tieto ostajalle erityisesti, kun tieto ostajien erityistarpeesta on välittäjällä. Vaikka voisi ajatella, että kaavoitusviranomaisen olisi kaikkein luotettavin taho, jonka tietoja välittäjän ei tarvitse kyseenalaistaa, on silti kaikki välittäjän saama tieto oleellista riippumatta tiedon lähteestä. Pohdinnan arvoista on siis se, missä laajuudessa välittäjä voi luottaa viranomaiselta saamaansa tietoon. Tässä tapauksessa on luultavaa, että välittäjä on olettanut saavansa kaavoitusviranomaiselta luotettavaa tietoa kaavoitustilanteesta. Tapauksessa KKO:n vähemmistö katsoikin, että välittäjällä oli oikeus luottaa kaavoitusviranomaiselta saamiinsa tietoihin ja siihen, että kaavoitusviranomaisen on antanut hänelle asianmukaisen kokonaiskuvan kaavoitustilanteesta.

Keskitalon (2007, 265) mukaan kuluttajariitalautakunnan ratkaisuissa on katsottu, että pääsääntöisesti kaavoitustietojen osalta on riittävää, että välittäjä kertoo ostajalle voimassa olevasta kaavatilanteesta ja vireillä olevista hankkeista sekä antaa ostajille viranomaisen yhteystiedot mahdollista jatkotiedustelua varten. Olennaista välittäjän velvollisuudessa selvittää kaavoitustilanteen yksityiskohtia ostajalle lienee se, onko välittäjällä tiedossaan ostajien erityistarve asuinalueeseen liittyen. Mikäli ostaja ei ole kertonut välittäjälle

erityistarpeestaan, voidaan katsoa, että kuluttajariitalautakunnan omaksuma käytäntö on riittävä, mutta mikäli edellä käsitellyn tapauksen tyyppinen erityistarve alueen rauhallisuudesta ostajilla on, tulisi välittäjän olla erityisen huolellinen alueen kyseessä olevaan erityistarpeeseen liittyvissä asioissa.

#### 4.2.3 Lisäselvitys vesivahingosta

Korkeimman oikeuden ratkaisussa (**KKO 1995:150**) oli kyse välittäjän tiedonantovelvollisuudesta ostajaa kohtaan asuntokaupassa, jonka kohteena olevassa rivitalo-alueistossa oli toistuvasti sattunut vesivahinkoja. Kyse oli myös erityisestä selonottovelvollisuudesta koskien myyjän antamia tietoja asunnon vesivahingosta. Kiinteistönvälittäjä ei ollut välittänyt myyjän antamaa tietoa vesivahingoista ostajalle eikä ryhtynyt lisäselvityksiin vesivahingosta saamiensa tietojen osalta.

Kaupanteon jälkeen asunnon myyjä oli kertonut ostajille, että asunnon olohuoneen tiilisaumauksen läpi vuoti sateella vettä. Myyjän mukaan tämä sama asia oli kerrottu myös välittäjälle, joka ei kuitenkaan ollut maininnut asiasta ostajille, vaikka seinän sauman vuotaminen sateella on ilmiselvästi seikka, joka tuolloin voimassa olleen kuluttajansuojasta kiinteistönvälityksessä annetun lain 8 §:n mukaan vaikuttaa kaupasta päättämiseen. Taloyhtiön kaikki asunnot olivat kärsineet vesivahingoista, ja yhtiössä oli päätetty korjata tilanne osakkaiden omalla kustannuksella. Myös tämän olivat asunnon myyjät sanomansa mukaan kertoneet välittäjälle, joka ei ollut välittänyt velvollisuksiensa mukaisesti tietoa edelleen ostajalle. Ostajat eivät voineet huomata asiaa huoneistoa tarkastaessaan, sillä tarkastaessaan huoneistoa ei ollut satanut moneen päivään.

Välittäjän mukaan hän oli saanut asunnon myyjältä tiedon, että talossa oli tehty kattotarkastus, jonka mukaan katto kestää seuraavat

kymmenen vuotta. Lisäksi myyjä oli kertonut välittäjälle, että katossa oli ollut vesivahinko vuosia sitten, eikä vettä ollut sen jälkeen vuotanut. Välittäjä oli saanut sellaisen kuvan, ettei vedenvuotovaaraa enää ollut olemassa. Kihlakunnanoikeus katsoi, ettei välittäjä ollut syyllistynyt kaupasta päättämiseen vaikuttavien tietojen antamatta jättämiseen ja täten tiedonantovelvollisuutensa rikkomiseen.

Välittäjä oli itse nähnyt katossa olleet jäljet kosteusvauriosta. Myyjä ei myöskään ollut väittänyt välittäjälle, että vaurio olisi korjattu, eikä välittäjä ei ollut tiedustellut asiasta myyjältä. Helsingin hovioikeus katsoi, että välittäjän myyjältä saamansa tiedot kosteusvaurion syntyolosuhteista eivät olleet luotettavia, ja välittäjällä olisi ollut velvollisuus lain 9§:n mukaan tarkistaa saamansa tiedon oikeellisuus. Mikäli lisäselvityksen hankkiminen kosteusvauriosta ei olisi ollut mahdollista ilman kohtuutonta vaivaa, olisi välittäjän tullut kertoa kosteusvauriosta ostajille ja siitä, ettei tarkempaa tietoa ole voitu saada. Kosteusvauriota oli kuitenkin käsitelty taloyhtiön hallituksen kokouksessa ennen kaupantekoa ja välittäjä olisi voinut saada tiedot helposti isännöitsijältä tai taloyhtiön hallitukselta. Näin ollen välittäjä oli laiminlyönyt selonottovelvollisuutensa tiedosta, joka oli ollut puutteellista. Välitysliike, joka oli vastuussa työntekijänsä aiheuttamasta vahingosta, tuomittiin hovioikeuden päätöksellä vahingonkorvauksiin.

Korkein oikeus ei muuttanut hovioikeuden tuomiota välitysliikkeen valituksen jälkeen. Korkein oikeus katsoi, että välittäjän olisi pitänyt havaita myyjältä saamiensa tietojen olevan virheellisiä ja ryhtyä lisäselvityksiin tiedon oikeellisuuden varmistamiseksi. Välittäjän olisi myös tullut kertoa ostajille kosteusvaurioista. Välittäjä rikkoi selonotto- ja tiedonantovelvollisuutensa ostajaa kohtaan.

Tapaus osoittaa hyvin sen, ettei välittäjällä ole missään olosuhteissa aihetta nojautua ainoastaan myyjän antamiin tietoihin, mikäli asunnossa on havaittu sellaisia seikkoja, jotka voisivat vaikuttaa ostajan

päätökseen ostaa asunto. Voidaan päätellä myös, että välittäjän on tärkeää olla huolellinen myyjän kanssa käytävän, toimeksiantoa edeltävän haastatteluvaiheen aikana, jotta välittäjä osaa paneutua seikkoihin, joita myyjä ei ehkä osaa itse painottaa, mutta jotka olisivat merkityksellisiä. Vaikka välittäjän saamat tiedot, kuten tässä myyjän antamat tiedot asunnossa aiemmin tapahtuneesta vesivahingosta, viittaisivat siihen, ettei asunnossa nykyisellään ole tarvetta korjaustoimenpiteisiin, tai että asunto näyttäisi tiedoista huolimatta olevan kunnossa, on välittäjän silti hyvä varmistua asiasta. Tämä pätee varsinkin tapauksessa, jossa lisäselvityksien hankkiminen ei olisi vaatinut välittäjältä kohtuutonta vaivaa.

#### 4.2.4 Pinta-alapoikkeama

Välittäjän tiedonantovelvollisuuteen kuuluu antaa esitteessään oikea tieto asunnon pinta-alasta. Tiedon on tullut perustua vuodesta 1992 lähtien SFS 5139 standardiin. On tavallista, että välittäjä saa toimeksiannon asunnosta, jonka rakennus ja yhtiöjärjestys ovat vanhoja. Tällöin välittäjän tulee huomata, että tiedot pinta-alasta eivät välttämättä noudata hyväksytyjä standardeja. Välittäjän on kerrottava ostajalle, ettei asunnon pinta-ala välttämättä vastaa todellisuutta.

Korkeimman oikeuden ratkaisussa (**KKO 2003:61**) oli kyse huoneiston pinta-alapoikkeamasta. Asunnon ostajien saama tieto pinta-alasta ei ollut yleisesti rakennusalalla hyväksytyjen standardien mukainen, ja pinta-alapoikkeaman tarkastaminen olisi kuulunut välittäjän selonottovelvollisuuden piiriin. Tapausta keskitytään tarkastelemaan välittäjän tiedonanto- ja selonottovelvollisuuksien valossa.

Ostajat olivat ostaneet huoneiston, jonka pinta-ala oli kiinteistönvälittäjän esitteen mukaan 58m<sup>2</sup>. Todellinen pinta-ala oli 49m<sup>2</sup>. Näin suuren poikkeaman pinta-alassa katsotaan muodostavan olennaisen virheen kaupan kohteessa.

Välittäjä oli saanut tiedon pinta-alasta myyjältä, yhtiöjärjestyksestä sekä isännöitsijäntodistuksesta. Isännöitsijäntodistuksesta ilmeni, että pinta-ala perustui yhtiöjärjestykseen eikä sitä ollut mitattu.

Asunto-osakeyhtiölain uudistuksen mukaan yhtiöjärjestyksessä on vuodesta 1992 eteenpäin mainittava rakennusalalla yleisesti hyväksytyjä mittaustapoja noudattaen ja SFS 5139 standardin mukaisesti laskettu huoneiston pinta-ala. Taloyhtiön rakennus oli valmistunut vuonna 1935 ja sen yhtiöjärjestys oli vuodelta 1990, mikä ammattitaitoisen kiinteistönvälittäjän olisi pitänyt huomata. Huolellisesti toimiva välittäjä olisi myös päätellyt sen, ettei pinta-alaa todennäköisesti ollut mitattu eikä SFS 5139 –standardin mukaisesti. Tapauksen todistajien mukaan alueen vanhoissa taloissa esiintyi todellisesta poikkeavia pinta-alatietoja, jotka kuitenkin olivat harvinaisia.

Välittäjän olisi tapauksen aikana voimassa olleen kuluttajansuojasta kiinteistönvälityksessä annetun lain (686/1988) 9 §:n mukaisen selonottovelvollisuutensa täyttämiseksi tullut varmistua siitä, että huoneiston pinta-ala perustui luotettavaan mittaukseen taikka muulla tavalla varmistua siitä, että hänen saamansa tieto pinta-alasta oli oikea. Korkein oikeus katsoi välitysliikkeen olevan vahingonkorvausvastuussa ostajia kohtaan välittäjän selonottovelvollisuuden rikkomisen johdosta.

Tapauksen anti välittäjän selonottovelvollisuuden laiminlyönnin osalta on melko selkeä. Välittäjän on ryhdyttävä toimenpiteisiin virheelliseksi tai puutteelliseksi epäilemänsä tiedon tarkastamiseksi, mikäli se ei aiheuta välittäjälle kohtuutonta vaivaa. Hyvän välitystavan mukaisesti välittäjän tulee suositella toimeksiantajalle kohteen tarkistusmittausta, mikäli epäilee pinta-alan paikkansa pitävyyttä. Tämä olisi ollut välittäjälle kohtuullisen vaivatonta. Ongelma tässä tapauksessa oli se, ettei välittäjä ymmärtänyt kiinnittää lainkaan huomiota pinta-alaan, jotta olisi voinut ryhtyä mainittuihin jatkotoimenpiteisiin. Pinta-alapoikkeamat

havaitakseen välittäjän on tarkasteltava asuntoa kokonaisuutena, ottaen huomioon asunnon huoneluvun ja ilmoitetun pinta-alan.

#### 4.2.5 Puutteellisen tiedon oikaiseminen

Seuraava **Länsi-Suomen lääninhallituksen ratkaisu (16.9.2003, 2878/Yr-22)** osoittaa välittäjän velvollisuuden aktiiviseen toimintaan puutteellisen tiedon oikaisussa.

Tapauksessa oli kyse siitä, että välitysliike oli huoneistoa markkinoitaessa väittänyt lehti-ilmoituksessa, että huoneiston ullakon voi laajentaa asumiskäyttöön. Rakennusoikeus tontilla oli kuitenkin jo ylitetty aiemmin antamalla rakennuslupa naapurihuoneiston ullakon asumiskäyttöön ottamiselle. Rakennusoikeutta huoneiston ullakkolaajennukselle ei siis enää ollut.

Välittäjän mukaan ilmoituksessa ollut tieto mahdollisuudesta laajentaa asuinhuoneistoa ullakolle oli perustunut taloyhtiön suostumukseen laajennuksesta ja siihen, että naapurissa oli aiemmin toteutettu vastaavanlainen laajennus. Välittäjällä olisi ollut aihetta epäillä saamaansa tietoa puutteelliseksi, sillä ullakon ottaminen asumiskäyttöön vaatii rakennusluvan, joka perustuu viranomaisen päätökseen. Ammattitaitoisen välittäjän kuuluisi tämä seikka tietää. Välitysliikkeellä olisi ollut velvollisuus varmistua huoneiston ullakolle laajentamisesta saamansa tiedon oikeellisuudesta. Välitysliike ei näyttänyt, että se olisi ottanut selvää rakennusoikeuksien määrästä tontilla.

Välitysliike väitti, että se on esittänyt suullisesti ostajalle asunnon esittelytilaisuudessa laajentamisen toteutusedellytykset. Ostajan mukaan hänelle ei kyseistä selvitystä ole tehty. Välitysliike esitti, että se oli oikaissut tietoa jättämällä maininnan laajentamisesta pois

huoneistoesitteestä ja kauppakirjasta. Muuta näyttöä puutteellisen tiedon oikaisemisesta ei ollut esittää.

Lääninhallituksen mukaan ei ole riittävää, että välittäjä jättää tiedon laajennusmahdollisuudesta pois esitteestä ja kauppakirjasta, kun tieto on aiemmin ollut esillä välittäjän lehti-ilmoituksessa. Välittäjän olisi tullut aktiivisesti pyrkiä oikaisemaan puutteellinen tieto tekemällä ostajalle selväksi laajennusmahdollisuuden todellinen tila. Näin välittäjän katsottiin laiminlyöneen selonottovelvollisuutensa.

Lääninhallitus totesi välityслиikkeen toiminen hyvän välitystavan vastaisesti laiminlyödessään selonottovelvollisuutensa. Välityслиike sai tapauksen johdosta varoituksen.

Tapaus osoittaa, että välittäjällä on velvollisuus toimia aktiivisesti niiden tietojen osalta, jotka ovat virheellisiä tai puutteellisia. Tässä tapauksessa tiedon puutteellisuus perustui siihen, että hyväksyntä ullakon laajentamistöille oli saatu taloyhtiöltä, ei rakennusviranomaiselta. Välittäjä oli siis selonottovelvollisuutensa nojalla velvollinen tarkistamaan asian rakennusviranomaiselta. Tapaus osoittaa myös sen, ettei välittäjä voi oikaista virheellisiä tietoja passiivisesti jättämällä tietoja pois, mikäli tieto on ollut jo aiemmin asuntoa markkinoidessa nähtävillä. Välittäjän selonottovelvollisuuden täytyminen edellyttää välittäjän aktiivista toimintaa tiedon oikaisussa ja sen saattamisessa ostajan tietoon. (Palo & Linnainmaa 2004, 234)



## 5 YHTEENVETO

Välittäjä on asuntokaupan ammattilainen, jonka tehtävänä on varmistaa kaupan vaivaton eteneminen ja ennen kaikkea lainmukaisuus. Välittäjälle laissa asetetut tiedonanto- ja selonottovelvollisuudet tuovat turvaa sekä asunnon myyjälle että ostajalle ja näillä välittäjän tiukasti säännellyillä velvollisuuksilla pyritään antamaan kaupan osapuolille se tiedollinen asema, joka on tarpeen tehdessä yhtä elämän merkittävimmistä kaupoista.

Välityslain ja asuntomarkkinointiasetuksessa on yhtäältä yksityiskohtaiset säännökset tiedoista, jotka välittäjän on hankittava asiakirjojen muodossa kaupan osapuolille ennen kaupan tekoa, mutta toisaalta välityslain yleissäännös velvoittaa välittäjää hankkimaan ja välittämään kaikki ne tiedot, joiden välittäjä tietää tai pitäisi tietää olevan olennaisia kaupasta päättämisen kannalta. Nämä kaikki tiedot eivät suinkaan sisälly lakiin, ja vaikeasti tulkittavissa on myös se, minkä seikkojen välittäjän pitäisi tietää vaikuttavan kaupasta päättämiseen. Välittäjän on kyettävä jokaisen asuntokaupan kohdalla erikseen arvioimaan, mitä tietoa on hankittava ja mitä ei. Tämä johtaa siihen, että välittäjälle asetetulla selonottovelvollisuudella on olennainen merkitys tiedonantovelvollisuuden täyttämässä ja kaiken oleellisen tiedon kaupan osapuolille saattamisessa.

Oikeuskäytännöstä on saatu osviittaa siihen, millaista tietoa välittäjän on hankittava tietynlaisesta kaupan kohteesta ja millaisiin toimiin hänen on tiedot saadakseen ryhdyttävä. Yksi tärkeimmistä ja myös ajankohtaisimmista seikoista tämän päivän asuntokaupassa on välittäjän huolellinen perehtyminen taloyhtiössä lähitulevaisuudessa toteutuvista peruskorjauksista saatavaan tietoon. Suomessa on paljon taloyhtiöitä, joissa on tarve kalliille peruskorjauksille, esimerkiksi putkiremonteille lähitulevaisuudessa. Ostajalle kaupanteon jälkeen

yllätyksenä tulevista remonteista riidellään paljon, sillä peruskorjaukset ovat lähes poikkeuksetta suuri taloudellinen rasite asunnon omistajalle. Tulevaisuudessa tapahtuvien korjausten lisäksi välittäjän on oltava huolellinen hankkiessaan tietoa taloyhtiössä tai asunnossa jo tehdyistä tai tekemättä jääneistä korjauksista ja niiden seurauksista.

Tyypillisiä riidan aiheita asuntokaupan jälkeen ovat myös välittäjän virheellisesti antamat tiedot asunnon pinta-alasta. Koska vanhoissa taloyhtiössä pinta-alatiedot eivät suurella todennäköisyydellä perustu nykyaikaisiin mittausstandardeihin, on välittäjän kiinnitettävä huomiota siihen, että huoneisto joko tarkistusmitataan tai ostajalle tehdään selvästi tiettäväksi, ettei pinta-alatieto perustu nykystandardeihin.

Välittäjän velvollisuus lisäselvitysten tekemiselle on korostunut ennen kaikkea korkeimman oikeuden ratkaisun (2009:81) myötä. Erityisesti tilanteissa, joissa on mahdollisuus, että lisäselvitysten tuloksena saadaan tietoa, joka vaikuttaa ostajan päätöksentekoon, on välittäjän ryhdyttävä selvityksiin. Tyypillisesti tällainen tieto on isännöitsijäntodistuksesta ilmenevä seikka, joka vaatii välittäjältä jatkoselvittelyjä.

Välittäjä hankkii tietoa asunnosta monesta eri lähteestä. Välittäjä tekee itse havaintoja asunnosta, haastattelee asunnon myyjää, tulkitsee asiakirjoja, joiden perusteella haastattelee vielä mahdollisesti isännöitsijää ja viranomaisia, ehkä myös taloyhtiön edustajaa. Välittäjän näiltä eri tahoilta saamat tiedot voivat olla ristiriitaisia, jolloin välittäjän tehtävänä on selvittää ristiriitaisuudet tuodakseen esille totuudenmukaisen tiedon. Korkeimman oikeuden käsittelemä ratahanketta koskeut tapaus (2001:121) osoitti sen, että välittäjä ei voi asettaa saamiaan tietoja tärkeysjärjestykseen ja jättää joitain saamiaan tietoja ostajan ulottumattomille, esimerkiksi priorisoimalla viranomaiselta saadun tiedon isännöitsijältä saadun tiedon edelle. Ostajan tekee päätöksen kaiken olemassa olevan tiedon perusteella, jolloin välittäjän

on lain mukaankin annettava ostajalle kaikki kaupasta päättämiseen vaikuttava tieto.

Välittäjän tiedonantovelvollisuuden laiminlyöntiin liittyy hyvin usein myös selonottovelvollisuuden laiminlyönti. Usein on kyse siitä, ettei välittäjä ole kiinnittänyt riittävästi huomiota johonkin seikkaan, esimerkiksi puutteelliseen tai virheelliseen tietoon ostajalle ennen kauppaa annettavassa asiakirjassa, jolloin tärkeä ostajan kannalta tärkeä tieto on jäänyt selvittämättä eikä ostaja ole saanut riittäviä tietoja kaupasta päättämisen tueksi. Voi syntyä myös tilanne, jossa välittäjä täyttää selonottovelvollisuutensa, mutta ei tiedonantovelvollisuuttaan. Tällainen tilanne syntyy, kun välittäjä on puutteellisen tai ristiriitaisen tiedon havaittuaan ryhtynyt lisäselvityksiin, mutta ei jostain syystä ole kuitenkaan välittänyt ostajalle kaikilta tahoilta saamaansa tietoa.

Välittäjä täyttää tiedonanto- ja selonottovelvollisuutensa hankkimalla lain vaatimat asiakirjat, tekemällä katselmuksen, haastatteleamalla asunnon myyjän ja tekemällä tarvittavat lisäselvitykset havaitessaan puutteita tai ristiriitaisuuksia saamissaan tiedoissa. Kun välittäjä tietoa hankkiessaan toimii huolellisesti ja ammattitaitoisesti, ei välittäjän suorituksessa luultavasti ole puutteita ja edellytykset sujuvalle asuntokaupalle ovat olemassa.

## **LÄHDELUETTELO**

### **Virallislähteet**

HE 14/1994. Hallituksen esitys Eduskunnalle asuntokauppaa koskevaksi lainsäädännöksi

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

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

### **Korkeimman oikeuden ennakkopäätökset**

KKO 1995:150

KKO 2001:121

KKO 2003:61

KKO 2009:81

### **Oikeuskirjallisuus**

Anttila, E. 2010. Kiinteistönvälittäjän selonotto- ja tiedonantovelvollisuudesta. Oikeustieto 1/2010.

Falkenbach, H. 2006. Asuntokaupan kuntotarkastus ja kehittämistarpeet kuluttajan näkökulmasta. Kauppa- ja teollisuusministeriö. Rahoitetut tutkimukset 3/2006.

Halila, H. & Hemmo, M. 2008. Sopimustyytit. Helsinki: Talentum Media Oy.

Herranen, S. & Saarnilehto, A. 2001. Välittäjän korvausvastuun sovittelu. Oikeustieto 3/2001.

Hoffrén, M. & Vahtera, V. 2012. Kunnossapitovastuun jakautuminen asunto-osakeyhtiössä ja sen vaikutus asunto-osakkeiden myyjän virhevastuuseen. Defensor Legis 3/2012.

Hoffrén, M. 2010. Julkisivusaneerauksesta annetut tiedot asuntokaupan virhearvioinnissa. Oikeustieto 2/2010.

Hoffrén, M. 2007. Virheelliset tiedot tulevista remonteista asuntokaupan virheenä. Oikeustieto 4/2007.

Jokimäki, A. 2001. Kiinteistönvälittäjän oikeudellinen vastuu ja velvollisuudet. Saarijärvi: Gummerus Kirjapaino Oy.

Kartio, M. 2004. Kiintesitönvälitysliikkeen takautumisoikeus. Oikeustieto 3/2004.

Kasso, M. 2005. Asunto- ja kiinteistökauppa. Helsinki: Talentum Media Oy.

Kasso, M. 2008. Igglo, taivas kattona. Helsinki: Talentum Media Oy.

Kasso, M. 2010. Asunto- ja kiinteistöosakkeen kauppa ja omistaminen. Helsinki: Talentum Media Oy.

Kasso, M. 2011. Kiinteistönvälitys ja-arviointi. Helsinki: Talentum Media Oy.

Keskitalo, P. 2007. Käytetyn asunnon kauppa. Helsinki: Edita Publishing Oy.

Kiinteistönvälitysalan keskusliitto (KVKL). 2012. Ohje hyvästä välitystavasta. Saatavilla:  
<http://www.hyvavalitystapa.fi/files/05062012hyvanvalitystavanohje.pdf>

Koskinen, T. 2004. Kosteus- ja homevauriot asuntokaupan sopimusoikeudellisena ongelmana. Helsinki: Talentum Media Oy.

Nevala, T. 2011. Asuntokauppalaki. Helsinki: Talentum Media Oy.

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

Palo, M. & Linnainmaa, L. 2004. Kiinteistön- ja vuokravälitys & ratkaisukäytäntö. Jyväskylä: Gummerus Kirjapaino Oy.

Palo, M. & Linnainmaa, L. 2007. Asunnonhankintaopas. Jyväskylä: Gummerus Kirjapaino Oy.

Saarikoski, M. 2008. Hinnanalennuksen korvauskelpoisuudesta taloudellisena vahinkona asunnon ja kiinteistön kaupassa. Edilex asiantuntijakirjoitukset 5.2.2008.

Tepora, J. & Kartio, L. & Koulu, R. & Lindfors, H. 2010. Kiinteistön kauppa, muu luovutus ja kirjaus. Hämeenlinna: Kariston kirjapaino Oy.

Turunen, M. 2012. Asunnonvälittäjät jättävät Oikotien ja Etuoven. Markkinointi & Mainonta 1/2012.

Välimäki, K. 2000. Ulkopuolinen asiantuntija ja ostajan selonottovelvollisuus käytetyn asunnon kaupassa. Defensor Legis 6/2000.

Ämmälä, T. 2002. Virhe – erityisesti kuluttajankaupassa ja asuntokaupassa. Jyväskylä: Gummerus Kirjapaino Oy.