

LAUSUNTOJA JA SELVITYKSIÄ 2007:18

*Kiinteistöjen ja vuokrahuoneistojen  
välitystä koskevien lakien toimivuus*

*Lausuntotiivistelmä*

*Kiinteistöjen ja vuokrahuoneistojen  
välitystä koskevien lakien toimivuus*

*Lausuntotiivistelmä*

ISSN 1458-7149  
ISBN 978-952-466-627-5 (nid.)  
ISBN 978-952-466-628-2 (PDF)  
Oikeusministeriö  
Helsinki

# KUVAILEHTI

## OIKEUSMINISTERIÖ

Julkaisun päivämäärä  
23.11.2007

Tekijät (toimielimestä: toimielimen nimi, puheenjohtaja, sihteeri)		Julkaisun laji Lausuntotiivistelmä	
Elisa Alho		Toimeksiantaja Oikeusministeriö	
		Toimielimen asettamispäivä	
Julkaisun nimi Kiinteistöjen ja vuokrahuoneistojen välitystä koskevien lakien toimivuus Lausuntotiivistelmä			
Julkaisun osat			
Tiivistelmä			
<p>Julkaisu sisältää tiivistelmän lausunnoista, jotka on annettu kiinteistöjen ja vuokrahuoneistojen välitystä koskevien lakien toimivuudesta. Laki kiinteistöjen ja vuokrahuoneistojen välityksestä (1074/2000) ja laki kiinteistönvälitysliikkeistä ja vuokrahuoneiston välitysliikkeistä (1075/2000) ovat olleet voimassa hieman yli kuusi vuotta. Oikeusministeriö ja kauppa- ja teollisuusministeriö pyysivät lausunnon 33 viranomaiselta ja yhteisöltä. Lausunnon antoi 25 tahoa.</p> <p>Lausunnonantajat pitivät vuonna 2000 uudistettuja lakeja pääosin hyvin toimivina. Kiinteistöjen ja vuokrahuoneistojen välitystä koskevan lain osalta kritiikkiä kohdistettiin erityisesti välityspalkkion maksua koskevaan pykälään. Välitysliikkeitä koskevan lain osalta esiin nousi erityisesti välittäjien pätevyys- ja ammattitaitovaatimukset.</p>			
Avainsanat: (asiasanat) Kuluttajansuoja, kiinteistönvälitys, vuokrahuoneiston välitys, välitysliike			
Muut tiedot tiedot (Oskari- ja HARE-numero, muu viitenumero) OM 16/41/2006, OM 1700/04/2000			
Sarjan nimi ja numero Oikeusministeriön lausuntoja ja selvityksiä 2007:18		ISSN 1458-7149	ISBN 978-952-466-627-5 (nid.) 978-952-466-628-2 (PDF)
Kokonaissivumäärä	Kieli suomi	Hinta	Luottamuksellisuus julkinen
Jakaja Oikeusministeriö		Kustantaja Oikeusministeriö	

## PRESENTATIONSBLAD

## JUSTITIEMINISTERIET

Utgivningsdatum  
23.11.2007

Författare (uppgifter om organet: organets namn, ordförande, sekreterare)  Elisa Alho		Typ av publikation Sammandrag av yttrandena	
		Uppdragsgivare Justitieministeriet	
		Datum då organet tillsattes	
Publikation (även den finska titeln) Funktionsdugligheten hos lagarna om förmedling av fastigheter och hyreslägenheter m.m. Sammanfattning av yttrandena			
Publikationens delar			
<p>Referat</p> <p>Publikationen innehåller en sammanfattning av yttrandena om hur lagarna om förmedling av fastigheter och hyreslägenheter m.m. har fungerat i praktiken. Lagen om förmedling av fastigheter och hyreslägenheter (1074/2000) och lagen om fastighetsförmedlingsrörelser och rörelser för förmedling av hyreslägenheter och hyreslokaler (1075/2000) har varit i kraft i något mer än sex år. Justitieministeriet och handels- och industriministeriet begärde utlåtande av 33 myndigheter och sammanslutningar och fick svar av 25 av dem.</p> <p>Största delen av remissinstanserna ansåg att lagarna från 2000 fungerade i stort sett väl. I fråga om lagen om förmedling av fastigheter och hyreslägenheter anförde man kritik särskilt mot paragrafen om förmedlingsarvode. I fråga om lagen om förmedlingsrörelser tog man särskilt upp yrkeskvalifikationerna för förmedlare.</p>			
<p>Nyckelord</p> <p>Konsumentskydd, fastighetsförmedling, förmedling av hyreslägenhet, fastighetsförmedlingsrörelse</p>			
<p>Övriga uppgifter (Oskari- och HARE-numren, andra referensnumren)</p> <p>JM 16/41/2006, JM 1700/04/2000</p>			
Seriens namn och nummer Justitieministeriet, Utlåtanden och utredningar 2007:18		ISSN 1458-7149	ISBN 978-952-466-627-5 (häft.) 978-952-466-628-2 (PDF)
Sidoantal	Språk finska	Pris	Sekretessgrad offentlig
Distribution Justitieministeriet		Förlag Justitieministeriet	

## **SISÄLLYSLUETTELO**

### **1 JOHDANTO**

### **2 YHTEENVETO LAUSUNNOISTA**

### **3 YLEISIÄ KANNANOTTOJA**

### **4 YKSITYISKOHTAISET KANNANOTOT**

#### **4.1 Laki kiinteistöjen ja vuokrahuoneistojen välityksestä**

#### **4.2 Laki kiinteistönvälitysliikkeistä ja vuokrahuoneiston välitysliikkeistä**

#### **4.3 Valtioneuvoston asetus asuntojen markkinoinnissa annettavista tiedoista**

### **LIITE**

## 1 JOHDANTO

Laki kiinteistöjen ja vuokrahuoneistojen välityksestä (1074/2000; jäljempänä *välityslaki*) ja laki kiinteistönvälitysliikkeistä ja vuokrahuoneiston välitysliikkeistä (1075/2000; jäljempänä *välitysliikelaki*) ovat olleet voimassa hieman yli kuusi vuotta. Oikeusministeriö ja kauppaja teollisuusministeriö ovat pyytäneet lausuntoa 38 viranomaiselta ja yhteisöltä niiden näkemyksestä lakien tavoitteiden toteutumisesta yleensä sekä havaintoja mahdollisista puutteista, epäselvyyksistä ja muista ongelmista, joita säännösten käytännön soveltamisessa on tullut ilmi. Lausunnon antoi 25 tahoja. Tiivistelmän liitteessä on lueteltu viran omaiset ja yhteisöt, joilta on pyydetty lausuntoa sekä ne, jotka ovat antaneet lausunnon.

## 2 YHTEENVETO LAUSUNNOISTA

Suurin osa lausunnonantajista piti uudistuksia pääosin hyvinä. Välityslain osalta kritiikkiä kohdistettiin erityisesti välityslain välityspalkkion maksua koskevaan pykälään. Osa lausunnonantajia piti säännöstä epäselvänä, erityisesti sen osalta, voidaanko välityspalkkio periä vuokrana; osa lausunnonantajista puolestaan katsoi säännöksen johtaneen vuokramarkkinoiden jäykistymiseen määräaikaisten vuokrasopimusten lisääntymisen myötä.

Välitysliikelain osalta esiin nousi erityisesti välittäjien pätevyys- ja ammattitaitovaatimukset. Kaikki tästä lausuneet pitivät tärkeänä, että välittäjien ammattitaitovaatimuksia kehitetään edelleen. Lisäksi lääninhallitukset toivoivat tehokkaampia keinoja valvontatehtävänsä suorittamiseen ja selkeämpiä ohjeita niille käsiteltäväksi tulleiden asioiden ratkaisemiseksi.

## 3 YLEISIÄ KANNANOTTOJA

*Asukasliitto ry:n* mukaan lait ovat pääsääntöisesti toimineet hyvin. Kuitenkin yhdistyksen mukaan asumis- ja asuntoasioiden käsittelyä oikeusistuimissa tulisi helpottaa sekä luoda uusia tapoja, joilla riitatilanteisiin saataisiin puolueettoman osapuolen sitova päätös esimerkiksi huomioon ottaen vuokravakuuden pieni taloudellinen intressi suhteessa oikeudenkäyntikuluihin.

*Elinkeinoelämän Keskusliitto EK* pitää tärkeänä sopimusvapauden säilyttämistä elinkeinonharjoittajien välisissä toimeksiannoissa eikä pidä pakottavaa lainsäädäntöä tältä osin jatkossakaan tarpeellisena.

*Etelä-Suomen lääninhallitus* katsoo, että välitysliikelain tavoitteet ovat toteutuneet hyvin, mutta välityslaki ei sen sijaan ole lisännyt kilpailua ainakaan vuokravälityspalkkioiden suuruuden osalta.

*Finanssialan Keskusliiton* tiedossa ei ole lakien soveltamisessa ilmi tulleita puutteita, epäselvyyksiä tai ongelmia, joiden vuoksi lainsäädäntöön olisi tarvetta tehdä muutoksia.

*Iglo Oy:n* mukaan lait ovat toimineet kohtuullisesti ja vastanneet tarkoitustaan. Välityslain rakennetta Iglo Oy ehdottaa muutettavaksi siten, että se seuraisi asuntokaupan ja välitystapahtuman logiikkaa.

*Itä-Suomen lääninhallituksen* mielestä välitystä koskeva lainsäädäntö on osoittautunut toimivaksi, eikä Itä-Suomessa välityslikkeiden valvonnassa ja muussa asiakäsittelyssä ole tullut esille merkittäviä ongelmia.

*Keskuskauppakamarin* ja *Keskuskauppakamarin välittäjälautakunnan* mukaan lakien voimassaoloaikana on ilmennyt joitakin korjaamista kaipaavia epäkohtia. Mahdollisten tulkintaepäselvyyksien välttämiseksi on Keskuskauppakamarin mukaan perusteltua säätää kiinteistöjenvälitykseen ja vuokrahuoneistojen välitykseen kumpaakin erilliset omat säädökset.

*Kilpailuvirasto* viittaa lakiuudistuksen valmisteluvaiheessa antamaansa kannanottoon, jossa se on katsonut, että kiinteistön ja vuokrahuoneiston välitykseen tarvitaan lisää kilpailua, välitystoimistoja tulisi voida kilpailuttaa vapaasti ja esimerkiksi vuokravälityspalkkioiden määräytymistä ei välttämättä tarvitsisi säännellä lainkaan. Virasto on myös esittänyt, että yleisesti käytetyt prosenttimääräiset välityspalkkiot saattavat jäykistää kilpailua. Virasto pitää yleisesti ottaen kannatettavina toimia, joilla pyritään helpottamaan vaihtoehtoisten toimijoiden alalle tuloa ja lisätään hintakilpailua.

*Kuluttajariitalautakunnan* mukaan lait ovat lainkäyttäjän kannalta varsin selkeitä.

*Kuluttajaviraston* mukaan yhtenäinen ja kattava sääntely on osoittautunut paitsi tarpeelliseksi myös valitulta toteuttamistavaltaan toimivaksi ja onnistuneeksi ratkaisuksi, eikä uuden säännösten soveltamisaikana ole ilmennyt seikkoja, jotka perustelisivat esimerkiksi vuokrausvälityksen sääntelemistä eri tavalla kuin myyntivälitystä. Viraston mielestä on myös hyvä, että erilaisten toimeksiantopohjaisten palvelujen tarjonnan lisääntyessä tällaisia sopimuksia koskevat yleiset periaatteet saavat myös lainsäädännössä mahdollisimman yhdenmukaisen vahvistuksen. Virasto katsoo, ettei tarvetta sääntelyn uudistamiseen ole siltä osin, kuin vuokravälitystoiminta on saatettu kattavuudeltaan ja sisällöltään samalla tasolle osto- ja myyntivälitystoiminnan kanssa.

*Länsi-Suomen lääninhallitukseen* on tullut kyselyitä kiinteistönvälitystoiminnassa käytettävän huutokauppanettelyn lainmukaisuudesta. Lääninhallitus huomauttaa, että huutokauppa on yleistä muualla Euroopassa, ja on mahdollista, että sen käyttö tulee yleistymään myös Suomessa, mikä pitäisi huomioida myös lainsäädännössä.

*Oulun lääninhallitus* huomauttaa, että toimintatapojen ja ratkaisujen yhtenäisyyden turvaamiseksi lääninhallitukset joutuvat ottamaan huomioon toistensa näkemyksiä ja kannanottoja. Lääninhallitus myös pohtii, tulisiko ohjaavan viranomaisen rooli tuoda esille säännöksissä.

*Rakennusteollisuus RT ry* huomauttaa, että Eurooppalaisen standardointiorganisaatio CEN laatii kiinteistönvälitysstandardia, jonka on määrä valmistua vuonna 2008. Standardi tulisi ottaa huomioon lainsäädäntöä uudistettaessa, jotta näiden normien välillä ei olisi ristiriitaa.

*Asunto-, toimitila- ja rakennuttajaliitto RAKLI ry* katsoo, että välityslaki on toiminut hyvin, parantanut kuluttajien asemaa ja pääsääntöisesti riittävässä määrin määritellyt osapuolten tehtävät ja vastuut. Välityspalkkiota koskevien säännösten soveltamisesta johtuvien sekaannusten takia lainsäädännöstä on kuitenkin aiheuttanut ongelmia varsinkin vuokrahuoneistojen välitysosapuolille.



*Suomen Ammattikorkeakouluopiskelijayhdistysten Liitto – SAMOK ry:n* mukaan lakien tavoitteet ovat kokonaisuudessaan toteutuneet kohtuullisesti ja lait ovat parantaneet vuokra-asuntoa hakevien asemaa, erityisesti oikeusturvaa, lakien voimaantuloa edeltäneeseen tilanteeseen verrattuna. Liiton mukaan asuntoa hakevan asemaa olisi kuitenkin voitava edelleen vahvistaa nykyisestä.

*Suomen kiinteistövälittäjäliitto SKVL r.y.:n laki ja lausuntovaliokunta* katsoo, että nykyinen laki sopii huonosti vuokrahuoneistojen välitystoimintaan ja että vuokrahuoneistojen välitykseen tulisi säätää oma erillinen laki nykyisen lain periaatteita noudattaen, sillä myyjän ja ostajan suhde välitysliikkeeseen ja toisaalta vuokranantajan ja vuokralaisen suhde välitysliikkeeseen ovat hyvin erilaisia.

*Suomen Kiinteistöliitto ry ja Suomen Vuokranantajat SVA ry* katsovat yhteisessä lausunnossaan, että lakeihin tulleet uudistukset ovat pääosin toimineet hyvin ja parantaneet jossain määrin välitystoiminnan luotettavuutta. Myös yhteydenotoissaan lääninhallituksiin yhdistykset ovat saaneet vaikutelman valvonnan toimivuudesta.

*Suomen ylioppilaskuntien liitto SYL ry* pitää välityslakiin tehtyjä uudistuksia pääasiassa erittäin positiivisina. Yhdistyksen mukaan pääkaupunkiseudun ja suurimpien kasvukeskusten yksityisillä markkinoilla vuokrat ovat kuitenkin aivan liian korkeita ja sekä sosiaalista että yksityistä rakentamista tulisi näillä alueilla lisätä.

*Vuokralaisten Keskusliitto ry:n* mukaan tilanne vuokramarkkinoilla on tällä hetkellä kohtuullinen, ja välitystoiminta on lakimuutoksen jälkeen selkeytynyt markkinoinnin osalta. Liitto pitää kuitenkin valitettavana, että välitysliikkeiden ja välittäjien toiminta on vuokranantajalähtöistä. Liitto toivookin palvelukehityksen siirtyvän nykyisestä markkinatilanteesta myös vuokralaisten tarpeita vastaavaksi. *Suomen Ammattiliittojen Keskusjärjestö SAK ry* viittaa Vuokralaisten Keskusliiton asiasta antamaan lausuntoon.

*Työeläkevakuuttajat TELA:n* mukaan lakien tarkoitus ja sisältö ovat hyvät, mutta käytännössä välitysliikkeet eivät aina toimi lain tarkoittamalla tavalla. TELA myös katsoo, että tulkintojen yhtenäistämiseksi olisi lainsäädännössä tarpeen säätää nykyistä selkeämmin ja yksityiskohtaisemmin välitysliikkeen velvollisuuksista.

*Ympäristöministeriön* mukaan uudistus on ollut onnistunut ja tuonut alalle sekä kilpailua että palvelutarjontaa, jossa välittäjän palvelutarjonta saa kysynnän mukaan yksilöllisiä piirteitä, samalla kun internetpalvelut ovat kehittyneet. Ministeriö myös huomauttaa, etteivät tilanteet, joissa on epäilty välitysliikkeiden maksaneen välittäjilleen palkkaa muun muassa matkakuluja korvaamalla, johdu uudistuneista välitystoimintaa koskevista laeista. Ministeriö myös epäilee, ettei kaikilla välitystoimintaa harjoittavilla ole tehtävän edellyttämää osaamista.

## 4 YKSITYISKOHTAISET KANNANOTOT

### 4.1 Laki kiinteistöjen ja vuokrahuoneistojen välityksestä 1074/2000 (Välityslaki)

#### 1 §. Soveltamisala

Tässä laissa säädetään:

- 1) välitysliikkeen kanssa tehtävästä myyntitoimeksiannosta ja vuokra- tai muun käyttöoikeuden luovuttamista koskevasta toimeksiannosta, kun välitettävänä on kiinteistö tai sen osa, rakennus tai huoneisto, joka ei kuulu toimeksiantajan elinkeinotoimintaan;
- 2) välitysliikkeen ja toimeksiantajan vastapuolen oikeuksista ja velvollisuuksista, kun vastapuoli hankkii välitettävän kohteen omistus-, vuokra- tai muun käyttöoikeuden muuta tarkoitusta kuin elinkeinotoimintaansa varten.

Laki koskee vastaavasti soveltuvien osin myös osto- ja vaihtotoimeksiantoa sekä vuokra- tai muun käyttöoikeuden hankkimista koskevaa toimeksiantoa.

*Igglo Oy:n* mukaan pykälän otsikko ei vastaa tekstiä. Kohdassa 1 tuodaan käänteisesti esille tärkeä seikka soveltamisalan rajauksesta, mikä kuuluisi *Igglo Oy:n* mukaan paremmin oman otsikkonsa alle 3 §:n yhteyteen. Samoin olisi yhtiön mielestä selkeämpää, jos soveltamisala ilmaistaisiin positiivisesti: ”Lakia sovelletaan kuluttajasopimuksissa”. *Igglo Oy* pitää epäkohtana myös sitä, että lain rajattu soveltamisala tulee ilmi 1 §:ssä, kun lain pakottavuus tuodaan esille vasta 4 §:ssä. Pykälän jäädessä ennalleen, *Igglo Oy* ehdottaa vähintään viittausta lain pakottavuuteen kuluttajasuhteissa.

*Länsi-Suomen lääninhallitus* huomauttaa, että ulkomaankohteiden markkinoijille on usein epäselvää, milloin heidän toimintansa edellyttää rekisteröintiä, eikä tällainen asia saisi olla ainoastaan tulkinnan varassa, vaan laissa tulisi olla selvennys. Esimerkkinä lääninhallitus antaa Ruotsin Fastighetsmäklarlag 3 §:n, jonka mukaan lakia sovelletaan riippumatta siitä, missä kiinteistö sijaitsee, jos olennainen osa välittäjän tehtävistä suoritetaan Ruotsissa.

#### 3 §. Soveltamisalan rajoitukset

Tämän lain säännöksiä ei sovelleta:

- 1) satunnaiseen välitykseen, jos sitä ei markkinoida;
- 2) majoitusliikkeiden majoitustilojen välitykseen; eikä
- 3) loma-asunnon käyttöoikeuden välitykseen, jos käyttöoikeussopimus tehdään enintään kuudeksi kuukaudeksi.

*Igglo Oy* toistaa satunnaista välitystoimintaa koskien, mitä on lausunut 1 §:n ja jäljempänä välitysliikelain 2 §:n kohdalla.

#### 4 §. Pakottavuus

Tämän lain säännöksistä ei saa poiketa toimeksiantajan tai tämän vastapuolen vahingoksi, ellei jäljempänä toisin säädetä.

*Igglo Oy* huomauttaa, että toimeksiantaja tai tämän vastapuoli voi olla kuluttaja tai elinkeinonharjoittaja, jolloin laki on pakottava ainoastaan kuluttajan suojaksi. Yhtiön mukaan lainkohta on irrallaan lain soveltamisalasta, mikä ei tule selkeästi esille.

*Rakennusteollisuus RT ry* katsoo, että sopimusvapaus tulisi edelleen säilyttää ja että edes tahdonvaltaista lainsäädäntöä ei tarvita silloin, kun välitettävä kohde kuuluu toimeksiantajan elinkeinotoimintaan.

## 5 §. Toimeksiantosopimus

Toimeksiantosopimus on tehtävä kirjallisesti tai sähköisesti siten, että sopimusehtoja ei voida yksipuolisesti muuntaa ja että ne säilyvät toimeksiantajan saatavilla. Välitysliike ei voi vedota sopimusehtoon, jota ei ole tehty tällä tavalla. Välityskohteen hinnan ja muiden välityskohdetta koskevien sopimusehtojen muutoksista voidaan kuitenkin välityssopimuksen voimassa ollessa sopia muullakin tavoin.

Toimeksiantosopimuksessa on mainittava ainakin seuraavat tiedot:

- 1) toimeksiantajan nimi ja osoite;
- 2) välitysliikkeen toiminimi, käyntiosoite ja asiaa hoitavan henkilön nimi;
- 3) toimeksiannon sisältö ja toimeksiannon suorittamisesta maksettava korvaus riittävästi yksilöitynä; sekä
- 4) toimeksiannon vastaanottopäivä ja voimassaoloaika.

Toimeksiantosopimus saa olla voimassa enintään neljä kuukautta kerrallaan. Sopimuksen jatkamisesta tämän jälkeen on voimassa, mitä edellä säädetään sopimuksen tekemisestä. Sopimuksen jatkamisesta saadaan sopia aikaisintaan yhtä kuukautta ennen sopimuksen päättymistä.

*Asukasliitto ry:n* mukaan vuokralaisen saattamisen tekemään toimeksianto, vaikka asuntoja on saatavilla, tulisi olla nykyistä selkeämmin rangaistavaa, ja vuokra-asuntojen välittäjät tulisi velvoittaa entistä selkeämmin kertomaan toimeksiannon ja välityspalkkion välisestä yhteydestä.

*Igglo Oy:n* mukaan KHO:n ratkaisu 3572/2005 tulisi ottaa huomioon täsmennyksenä pykälään tai viitteenä pykälän jälkeen.

*Keskuskauppakamarin ja Keskuskauppakamarin välittäjälautakunnan* mukaan pykälässä tulisi säätää nykyistä selkeämmin sähköisen toimeksiantosopimuksen tekemisestä ja kiinnittää huomiota myös välitettävien kohteiden markkinointiin tilanteissa, joissa välitysliikkeen ja markkinoitavan kohteen omistajan välillä ei ole tehty toimeksiantosopimusta. Keskuskauppakamari ja sen välittäjälautakunta katsovat, että nykyinen lainsäädäntö ei ole tämän tilanteen suhteen riittävän selkeä.

*Suomen kiinteistövälittäjäliitto SKVL r.y:n laki ja lausuntovaliokunnan* mukaan on ollut epäselvyyttä siitä, miten toimeksiantosopimus voidaan tehdä sähköisesti niin, että sen katsotaan täyttävän lain edellytykset. Valiokunnan mukaan asiasta annetut tuomioistuinratkaisut eivät anna selkeää ohjetta sähköisestä toimeksiantosopimuksesta, minkä vuoksi lakiin tulisi ottaa selkeät säännökset siitä, miten toimeksiantosopimus voidaan tehdä sähköisesti.

Valiokunnan mukaan epäselvyyttä on aiheuttanut myös se, voiko välitysliike markkinoida välitettäviä kohteita ilman toimeksiantosopimusta. Valiokunta huomauttaa, että alalle on tullut välitysliikkeitä, jotka tarjoavat kuluttajille median, jossa nämä voivat itse esitellä omia kohteitaan välitysliikkeiden toimiessa samassa mediassa kiinteistönvälittäjinä. Valiokunnan mukaan tässä on vaarana sen rajan hämärtyminen, milloin välitysliike toimii vain median tarjoajana ja milloin se taas harjoittaa välitysliikelaisissa tarkoitettua kiinteistönvälitystä. Tähän tulisi valiokunnan mukaan ottaa kantaa lainsäädäntöä uudistettaessa.

*Vuokralaisten Keskusliitto ry:n* mukaan kirjalliset toimeksiantosopimukset ovat selventäneet tilannetta.

## 6 §. Toimeksiantajan oikeus irtisanoa toimeksiantosopimus sen voimassaoloaikana

Jos toimeksiannon mukaisen välitystehtävän toteuttaminen on tullut toimeksiantajan sairauden tai toimeksiantajan lähiomaisen tai tähän verrattavan läheisen henkilön sairauden tai kuoleman taikka lain tai viranomaisen toimenpiteen vuoksi tai muusta pääasiassa toimeksiantajasta riippumattomasta syystä toimeksiantajalle suhteettoman epäedulliseksi tai epätarkoituksenmukaiseksi, on toimeksiantajalla, ennen kuin hän on hyväksynyt välityskohdetta koskevan tarjouksen, oikeus irtisanoa sopimus heti päättyväksi. Toimeksiantajan on tällöin korvattava välitysliikkeelle kohtuulliset kustannukset, jotka tälle ovat aiheutuneet välitystehtävän suorittamiseen kuuluvista toimenpiteistä.

*Igglo Oy:n* mukaan täsmennys pykälään olisi tarpeen sen suhteen, kattaako termi 'toimenpide' ainoastaan tositteellisia, konkreettisia toimia vai kuuluuko toimeksiantajan korvattavaksi myös ajankäyttö.

## 7 §. Välitystehtävän suorittaminen

Välitysliikkeen on suoritettava välitystehtävä ammattitaitoisesti, huolellisesti ja hyvää välitystapaa noudattaen sekä ottaen huomioon toimeksiantajan ja myös tämän vastapuolen edut. Välitysliikkeen suorituksen tulee myös vastata siitä markkinoinnissa annettuja tietoja.

Välitysliikkeen on ryhdyttävä suorittamaan välitystehtävää viivytyksettä toimeksiantosopimuksen tekemisen jälkeen, paitsi milloin toimeksiantajan etu vaatii, että välitystehtävän suorittaminen aloitetaan myöhempänä ajankohtana.

*Igglo Oy* ehdottaa, että mikäli hyvää välitystapaa määritellään välitysliikelaisissa tarkemmin, olisi molempien lakien tätä koskevien kohtien yhteyteen hyvä tehdä viittaus toisiinsa. Yhtiö myös esittää, että pykälään tai 9 §:ään otettaisiin täsmennys tietojen kertomatta jättämisestä silloin, kun myyjän vastapuolen kysymykset ovat sen laatuista, että ne kuuluvat ainoastaan toimeksiantosopimuksen tietojen piiriin. Yhtiö pitää pykälän 2 momentin viittausta toimeksiantajan etuun tulkinnanvaraisena ja käytännölle vieraana ja lainkohdassa tulisi yhtiön mukaan viitata siihen, mitä välitysliikkeen ja toimeksiantajan välillä on sovittu.

*Rakennusteollisuus RT ry:n* mielestä mahdollisten muutosten yhteydessä tulisi pohtia, tulisiko termiä 'hyvä välitystapa' täsmentää laissa.

*Vuokralaisten Keskusliitto ry:n* mukaan hyvän välitystavan käsite ei ole vielä vakiinnuttanut merkitystään markkinoilla.

## 8 §. Toimeksiantajalle annettavat tiedot

Välitysliikkeen on annettava toimeksiantajalle kaikki ne tiedot, joiden välitysliike tietää tai sen pitäisi tietää vaikuttavan kaupasta tai vuokrasopimuksesta taikka muusta käyttöoikeussopimuksesta päättämiseen.

Jos välitysliike tai sen palveluksessa oleva aikoo päättää kaupan tai vuokrasopimuksen taikka muun käyttöoikeussopimuksen omaan lukuunsa tai sillä on sopimuksessa erityinen etu valvottavanaan, on myös tästä seikasta ilmoitettava toimeksiantajalle.

Jos 1 tai 2 momentissa mainitut tiedot voivat vaikuttaa myös toimeksiantosopimuksen tekemiseen, tiedot on annettava ennen sopimuksen tekemistä.

*Etelä-Suomen lääninhallituksen ja Länsi-Suomen lääninhallituksen* mukaan pykälän 2 momenttia tulisi korjata siten, että ilmoitusvelvollisuus kohdistuisi myös toimeksiantajan vastapuoleen. Esimerkkinä lääninhallitukset esittävät tilanteen, jossa liikkeen palveluksessa olevan omistama kohde myydään, jolloin ostajalle pitää ilmoittaa tällaisesta suhteesta. Lisäksi Etelä- ja Länsi-Suomen lääninhallitusten mielestä läheisyhtiökaupat ja välitysvälityksen hallituksen jäsenen ja/tai merkittävän omistajan välistyskohteista tekemät kaupat tulisi voida katsoa tietyin edellytyksin omaan lukuun tehdyiksi.

*Igglo Oy:n* mukaan lausemuoto 'kaupasta päättäminen' on epäselvä, sillä siitä ei ilmene, mitä ajankohtaa tarkoitetaan. Ongelmallinen yhtiön mielestä on tässä suhteessa myös 10 §:n otsikko. Yhtiön mielestä sanamuodon pitäisi olla sama jokaisessa pykälässä ja viitata tarjouksen tekemiseen ja toimeksiantajan osalta sen hyväksymiseen.

Yhtiö kiinnittää lisäksi huomiota siihen, että valvontaviranomaisen mukaan kauppakirjaan on tehtävä merkintä asiasta, jos välitysvälityksen palveluksessa oleva päättää kaupan omaan lukuunsa. Sekä tämä kysymys että se, tuleeko myös vastaavassa roolissa esiintyvistä myyjästä ilmoittaa kuluttajaostajalle, jäävät pykälässä epäselviksi ja vaativat yhtiön mukaan täsmennystä. Lainkohdassa tulisi myös viitata lain 20 §:ään.

*Itä-Suomen lääninhallitus* huomauttaa, että sille on tullut ilmoituksia ja kyselyitä välitysvälityksien omista ja niihin läheisesti sidoksissa olevien toimijoiden asunto-ostoista.

*Keskuskauppakamari ja Keskuskauppakamarin välittäjälautakunta* huomauttavat, että pykälää ja tähän liittyvää välitysvälityslain 4 §:n hyvän tavan vastaisuutta tulkitaan vaihtelevalla tavalla. Lainsäädäntöä olisi lausunnonantajien mukaan hyvä tarkentaa. Samoin lausuu *Suomen kiinteistövälittäjäliitto SKVL r.y:n laki ja lausuntovaliokunta*.

## 9 §. Tiedonantovelvollisuus toimeksiantajan vastapuolelle

Välitysvälityksen on välityskohdetta tarjotessaan annettava toimeksiantajan vastapuolelle kaikki ne tiedot, joiden välitysvälityksellä tai sen pitäisi tietää vaikuttavan kaupasta tai vuokrasopimuksesta taikka muusta käyttöoikeussopimuksesta päättämiseen.

Asuntojen markkinoinnissa annettavista tiedoista säädetään asetuksella. Aikaosuusasuntoja markkinoitaessa annettavista tiedoista säädetään kuluttajansuojalain (38/1978) 10 luvussa.

*Etelä-Suomen lääninhallitus ja Länsi-Suomen lääninhallitus* huomauttavat, että Suomessa voi yleistyä myös ostotoimeksiannon tekeminen, minkä vuoksi pykälää tulisi korjata siten, että jätettäisiin pois maininta 'välityskohdetta tarjotessaan', ja korvattaisiin se esimerkiksi ilmaisulla 'hoitaessaan toimeksiantoa'.

*Vuokralaisten Keskusliitto ry:n* mukaan tiedonantovelvollisuus toimeksiantajan vastapuolelle ei ole aivan selkeästi sisäistetty ohje ja usein vuokranantajan ollessa toimeksiantajana välittäjän on vaikea hahmottaa, miksi hänen tulisi kertoa kaikki vuokrauspäätökseen liittyvät seikat vuokralaiselle.

*Työeläkevakuuttajat TELA:n* mukaan säännöksessä ei yksilöidä, mistä asioista tietoja on annettava. Lausunnonantaja huomauttaa, että käytännössä epäselvyys annettavista tiedoista on johtanut kirjajaan tulkintakäytäntöön ja myös toimeksiantajana toimineet työeläkevakuuttajat ovat joissakin tapauksissa joutuneet maksamaan ostajan kustannuksia.

## 10 §. Ennen sopimuksen tekemistä annettavat asiakirjat ja muu selvitys

Ennen kaupan tai maanvuokrasopimuksen päättämistä välityslinkeen on esitettävä kiinteistöstä:

- 1) lainhuutotodistus;
- 2) kiinteistörekisterin ote;
- 3) rasiustodistus;
- 4) lisäksi, jos kaupan kohteena on vuokraoikeus rakennuksineen, jäljennös vuokrasopimuksesta, todistus vuokraoikeuden kirjaamisesta ja sitä koskeva rasiustodistus;
- 5) mahdolliset muut asiakirjat, jotka osoittavat myyjän omistus- tai hallintaoikeuden sekä kiinteistöön kohdistuvat rasiukset ja rasiitteet sekä kiinteistön käyttöä koskevat rajoitukset, jos tiedot eivät käy ilmi 1–4 kohdassa mainituista asiakirjoista; sekä
- 6) asiakirja, joka osoittaa välityslinkeellä olevan oikeuden vastaanottaa toimeksiantajalle tarkoitettuja rahasuorituksia; oikeutta vastaanottaa käsiraha ei kuitenkaan tarvitse osoittaa.

Ennen kaupan päättämistä välityslinkeen on esitettävä huoneistosta, jonka hallintaoikeus perustuu osakkeiden tai osuuksien omistamiseen tai yhteisön jäsenyyteen:

- 1) selvitys osakkeiden tai osuuksien omistusoikeudesta tai yhteisön jäsenyydestä;
- 2) selvitys osakkeiden tai osuuksien mahdollisesta panttauksesta; sekä
- 3) asiakirja, joka osoittaa välityslinkeellä olevan oikeuden vastaanottaa toimeksiantajalle tarkoitettuja rahasuorituksia; oikeutta vastaanottaa käsiraha ei kuitenkaan tarvitse osoittaa.

Ennen huoneenvuokrasopimuksen päättämistä välityslinkeen on esitettävä:

- 1) selvitys siitä, mihin vuokranantajan oikeus antaa huoneisto vuokralle perustuu; sekä
- 2) asiakirja, joka osoittaa välityslinkeellä olevan oikeuden vastaanottaa toimeksiantajalle tarkoitettuja rahasuorituksia; oikeutta vastaanottaa varausmaksu ei kuitenkaan tarvitse osoittaa.

*Asukasliitto ry* huomauttaa, että ostajan riittävä tiedonsaanti kiinteistön kunnosta ja todennäköisesti tulossa olevista remonteista tulisi varmistaa. Yhdistys katsoo, että lakisääteisten selvitysten lisäksi välittäjät pitäisi velvoittaa antamaan tiedot myös taloyhtiössä aikaisemmin suoritetuista remonteista, sekä tietoa siitä, miten kauan erilaiset rakennuksen osat yleensä keskimäärin kestävät ilman korjauksia.

*Igglo Oy:n* mukaan väliotsikointi tai lauseiden muotoilu toisin olisi tarpeen, jotta ero kiinteistön, huoneiston ja vuokraoikeuden osalta tulisivat selkeästi esille. Pykälän alkuun tulisi yhtiön mukaan myös lisätä viittaus asuntojen markkinoinnissa annettavista tiedoista annettuun asetukseen (130/2001).

Yhtiön mukaan on ristiriitaista, että kiinteistön osalta edellytetään ainoastaan rasiusten ja rasiitteiden selvittämistä, kun osakehuoneistoa välitettäessä on esitettävä selvitys osakkeiden tai osuuksien panttauksesta. Yhtiön mielestä laki on puutteellinen panttausvastuiden selvittämisen osalta ja jättää kokonaan sääntelemättä kiinteistönvälityslinkeen velvollisuudesta huolehtia maksuehtokaupassa molempia osapuolia turvaavien esinevakuuksien järjestämisestä.

Yhtiön mukaan lausemuoto 'kaupasta päättäminen' on epäselvä, sillä siitä ei ilmene, mitä ajankohtaa tarkoitetaan. Lisäksi pykälän otsikko poikkeaa tästä. Yhtiön mielestä sanamuodon pitäisi olla sama jokaisessa pykälässä ja viitata tarjouksen tekemiseen ja toimeksiantajan osalta sen hyväksymiseen.

*Kuluttajariitalautakunnan* mukaan kiinteistönvälittäjän lojaliteettivelvollisuutta toimeksiantajan vastapuolta kohtaan voisi korostaa, sillä esimerkiksi asunto-osakeyhtiön tulossa olevat remontit saattavat jäädä ostajalle ilmoittamatta. Lautakunnan mukaan useimmat isännöitsijät merkitsevät isännöitsijätodistukseen vain yhtiökokouksessa päätetyt

korjaukset, muttei sellaisia korjauksia, jotka tiedetään tuleviksi, mutta joista ei ole vielä päätöstä.

*Suomen kiinteistövälittäjäliitto SKVL r.y:n laki ja lausuntovaliokunta* huomauttaa, että välittäjät joutuvat usein tilanteisiin, joissa heidän on vaikeaa täyttää velvollisuuttaan selvittää pantattuna olevan myyntikohteen velkavastuut pankin usein jopa virheellisen toiminnan johdosta. Välittäjät ovat valiokunnan mukaan myös joutuneet tilanteisiin, joissa pankki on kieltäytynyt jälkipanttaussitoumuksen laatimisesta, vaikka tällaisesta on myyjän ja ostajan sopimissa kauppaehtoissa sovittu. Tällöin kiinteistönvälittäjän velvollisuuksien täyttäminen siten kuin laki ja hyvä välitystapa edellyttävät, on vaikeutunut huomattavasti.

Valiokunta katsoo, että pykälän ja luottolaitostoiminnasta annetun lain 94 §:n nojalla on selvää, että pankki ei voi asianmukaisen valtuutuksen tai suostumuksen saatuaan evätä kiinteistönvälittäjältä tietoja asiakkaan panttaus- tai velkavastuista. Pankin virheellisestä toiminnasta huolimatta välitysliike voi kuitenkin joutua vastuuseen asiakkaalle aiheutuvasta vahingosta korkeimman oikeuden ratkaisun 1998/57 mukaisesti. Asuntokaupan osapuolten ja kiinteistönvälittäjien kannalta näihin ongelmiin olisi valiokunnan mukaan saatava nopeasti parannus ja selkeä kannanotto oikeasta menettelytavasta.

Valiokunta huomauttaa lisäksi, ettei pykälän vaatimaa asiakirjaa ennen kaupan päättämistä esitettävästä selvityksestä osakkeiden mahdollisesta panttauksesta ole olemassa, joten lain edellyttämä selvitys on käytännössä turha, ja lakia uudistettaessa säännöstä tulisi tarkistaa siten, että se poistetaan tai muutetaan.

*Vuokralaisten Keskusliitto ry:n* mukaan virheellisyyttä esiintyy muun muassa taloyhtiön yhteisten tilojen olemassaolosta, eivätkä välittäjät juuri koskaan ole valmistautuneet esimerkiksi näyttämään pesutupatiloja, vaikka vuokralainen sitä pyytäisikin.

*Ympäristöministeriön* mukaan yhä tärkeämmäksi näyttää muodostuvan vaatimus kohdetta koskevista luotettavista, oikeista ja varmoista tiedoista. Ministeriö pitää huolestuttavana sitä, että asunnontarvitsijat eivät edes huomaa, että esimerkiksi asuntojen markkinointiasetuksen mukaisia tietoja ei ole tarjolla.

## 11 §. Selonottovelvollisuus

Jos välitysliikkeellä on aihetta epäillä, että välitysliikkeen saamat 9 tai 10 §:ssä tarkoitetut tiedot ovat virheellisiä tai puutteellisia, välitysliikkeen on varmistuttava tiedon oikeellisuudesta ja oikaistava mahdollinen virheellinen tai puutteellinen tieto. Jos tiedon oikeellisuuden varmistaminen ei ole mahdollista ilman kohtuutonta vaivaa, välitysliikkeen on ilmoitettava toimeksiantajan vastapuolelle, ettei tietoa ole voitu tarkistaa.

*Igglo Oy* ehdottaa, että pykälän järjestystä muutettaisiin siten, että selonottovelvollisuudesta säädettäisiin ennen mainintaa annettavista tiedoista, sillä tiedon antaminen edellyttää selonottoa. Yhtiön mielestä olisi myös aiheellista, että pykälässä todettaisiin välittäjän selonottovelvollisuus myös yleisellä tasolla, minkä lisäksi välittäjällä olisi erityinen selonottovelvollisuus ainoastaan, mikäli on aihetta epäillä saatuja tietoja.

*Kuluttajariitalautakunnan* mukaan kiinteistönvälittäjän selonottovelvollisuuden osalta lakia voisi täsmentää, jotta välittäjien esitteissä käyttämistä yleisluontoisista varaumista päästäisiin eroon.

*Työeläkevakuuttajat TELA:n* mukaan ongelmia on ilmennyt siinä, miten huolellisesti välityslitkkeet ottavat selvää välitettävistä kohteista, kuten esimerkiksi taloyhtiön taloudellisesta tilanteesta tai myytävään kohteeseen sisältyvistä varusteista.

*Ympäristöministeriön* mukaan rakennusten ja niissä olevien huoneistojen ja muiden tilojen yksilöinti- ja ominaisuustiedot ovat luotettavien sähköisten palvelujen luomiseksi kehittymättömiä. Ministeriön käsityksen mukaan alan kehittäminen vaatii rakenteellisia uudistuksia nimenomaan välityskohteen tunnistetietojen saatavuuden parantamiseksi.

## 12 §. Avustaminen

Välityslitkkeen on laadittava välityskohdetta koskeva sopimus sekä huolehdittava muista sopimuksen toteutumiseen liittyvistä tehtävistä, jos toisin ei sovita.

*Igglo Oy:n* mielestä pykälän otsikointi on epäonnistunut, ja pykälässä tulisi osoittaa lähemmin välityslitkkeen kaupantekoon liittyvät tehtävät, joista sen on huolehdittava, elleivät osapuolet sovi toisin.

## 13 §. Vastuu toimeksiantajalle

Välityslitkkeen suorituksessa on virhe, jos se ei vastaa, mitä tässä laissa säädetään tai mitä voidaan katsoa sovitun.

Jos välityslitkkeen suorituksessa on virhe, toimeksiantajalla on oikeus purkaa toimeksiantosopimus, ei kuitenkaan sen jälkeen kun toimeksiantaja on hyväksynyt välityskohteesta tehdyn tarjouksen. Sopimusta ei saa purkaa, jos virhe on toimeksiantajan kannalta vähäinen. Toimeksiantajalla on oikeus virheen johdosta vaatia välityspalkkion ja mahdollisesti sovitun kustannusten korvauksen alentamista, jos virheestä on aiheutunut toimeksiantajalle haittaa. Jos haitta on olennainen, välityslitkkeellä ei ole oikeutta palkkioon tai korvaukseen.

Toimeksiantajalla on oikeus saada välityslitkkeeltä korvausta vahingosta, jonka välityslitkkeen suorituksessa oleva virhe on hänelle aiheuttanut. Vastaavan hoitajan korvausvastuusta säädetään kiinteistönvälityslitkkeistä ja vuokrahuoneiston välityslitkkeistä annetun lain (1075/2000) 6 §:ssä.

*Igglo Oy* huomauttaa, että pykälän ensimmäinen ja toinen momentti eroavat terminologialtaan ja että jää tulkinnanvaraiseksi, miten termi 'haitta' määritellään ja miten se eroaa vahingosta. Terminologiaa tulisi yhtiön mukaan yhdenmukaistaa. Yhtiön mukaan palkkion alentamis- ja poistamiskysymykset pitäisi lähtökohtaisesti jättää osapuolten sopimuksen varaan ja vasta toissijaisesti turvautua muualla lainsäädännössä olevaan kohtuuttomien sopimusehtojen sovitteluun. Pykälä on tältä osin yhtiön mukaan tulkinnanvarainen ja epäselvä.

*Suomen kiinteistövälittäjäliitto SKVL r.y:n laki ja lausuntovaliokunta* kiinnittää huomiota siihen, että välityslaissa ei ole välityslitkkeen vahingonkorvausta koskevia säännöksiä sellaista tilannetta varten, jossa toimeksiantajana tai toimeksiantajan vastapuolena on joku muu taho kuin kuluttajataho. Kun kiinteistönvälitystoiminnassa syntyvät vahingot ovat pääsääntöisesti puhtaita varallisuusvahinkoja, syntyy valiokunnan mukaan ongelmallisia tilanteita, sillä syntyneet vahingot saattavat jäädä korvaamatta, kun välityslitkkeen ja toimeksiantajan välisessä suhteessa sovelletaan vahingonkorvauslakia. Valiokunta ehdottaa pohdittavaksi, olisiko tarvetta säätää erityislainsäädäntöä liiketeolliselle puolelle.



## 15 §. Takautumisoikeus

Jos toimeksiantaja on tahallaan tai huolimattomuudesta antanut välitysliikkeelle virheellisiä tietoja tai jättänyt ilmoittamatta välitysliikkeelle sellaisen tiedossaan olevan seikan, jolla hän käsitti tai hänen olisi pitänyt käsittää olevan merkitystä vastapuolensa kannalta, välitysliikkeellä on oikeus vaatia 14 §:n nojalla maksamaansa korvausta toimeksiantajalta siinä määrin kuin se toimeksiantajan ja välitysliikkeen huolimattomuuden laatu sekä toimeksiantajan saama etu huomioon ottaen harkitaan kohtuulliseksi.

Toimeksiantajalla, joka välitysliikkeen suorituksessa olevan virheen johdosta on maksanut korvausta vastapuolelleen, on oikeus vaatia maksamaansa korvausta välitysliikkeeltä siinä määrin kuin välitysliike 1 momentin mukaan olisi jäänyt yksin vastuuseen vahingosta, jos korvausta olisi vaadittu välitysliikkeeltä.

*Igglo Oy* ei pidä pykälän alla mainittua korkeimman oikeuden ratkaisua 2003:61 edustavana linjauksena pykälän soveltamisesta, sillä tapauksessa ei huomioitu sitä, että lopullisen korvausvastuun siirtäminen välittäjälle loi myyjälle perusteetonta etua. Yhtiö ehdottaa, että viittaus korkeimman oikeuden ratkaisuun poistetaan ja pykälän muotoilussa otetaan huomioon, ettei toimeksiantajalle synny perusteetonta etua välitysliikkeen korvausvelvollisuuden johdosta. Myös *Suomen kiinteistövälittäjäliitto SKVL r.y:n laki ja lausuntovaliokunta* kiinnittää huomiota samaan kysymykseen.

## 16 §. Käsirahan vastaanottaminen

Vastaanottaessaan ostotarjouksen välityskohteesta saa välitysliike ottaa tarjouksen tekijältä toimeksiantajan lukuun käsirahan, jos tästä on toimeksiantosopimuksessa sovittu. Sen jälkeen kun välitysliike on vastaanottanut edellä tarkoitetun käsirahan, liike ei saa ottaa keneltäkään muulta tarjousta tai käsirahaa ennen kuin tämä käsiraha on palautettu tarjouksen tekijälle tai on käynyt selväksi, että käsiraha jää toimeksiantajan hyväksi.

Välitysliikkeen tulee käsirahaa vastaanottaessaan huolehtia siitä, että tarjouksesta laaditaan asiakirja, johon otetaan kaikki tarjouksen ehdot ja mahdollinen ehto käsirahan menettämisestä. Asiakirjaa ei tarvitse laatia, jos tarjous on tehty olosuhteissa, joissa velvollisuuden täyttäminen aiheuttaisi kohtuutonta hankaluutta. Kun välityskohde on kiinteistö, välitysliikkeen on lisäksi selvitettävä tarjouksen tekijälle, mitä maakaarissa (540/1995) säädetään esisopimuksen muodosta ja korvauksesta kaupasta vetäytymisestä.

*Länsi-Suomen lääninhallituksen* mukaan yleisin riitautuksien aihe välitystoiminnassa liittyy tarjousmenettelyihin. Lääninhallituksen mukaan tilannetta voisi helpottaa säännös, jonka mukaan välitysliikkeen tulee laatia vastaanotetusta tarjouksesta asiakirja, johon otetaan kaikki tarjouksen ehdot. Lääninhallitukset ovat jo nyt katsoneet hyvän välitystavan edellyttävän tällaista menettelyä.

*Igglo Oy* katsoo, että välityslainsäädännöstä puuttuvat suurelta osin ostotarjoukseen liittyvät säännökset. Yhtiö huomauttaa, että laissa käsitelty käsirahan vastaanottaminen on vain yksi osa tarjousmenettelyä, ja useimpien tilanteiden sääntely, kuten päällekkäisten ostotarjousten aiheuttamat tulkintaongelmat, jäävät lähinnä SKVL:n hyvän kiinteistövälitystavan ohjeeseen, jossa myös on aukkoja.

Yhtiön mukaan kiinteistön kaupassa oleva selvitysvelvollisuus siitä, mitä maakaarissa säädetään esisopimuksen muodosta ja korvauksesta kaupasta vetäytymisestä, tulisi ulottaa myös kiinteistön myyjään.

## 19 §. Maksusuoja

Jos välityslikkeelle suoritetaan toimeksiantajalle tarkoitettu käsiraha tai varausmaksu, maksu on pätevä toimeksiantajaa kohtaan, paitsi jos ostaja tai vuokraoikeuden taikka muun käyttöoikeuden hakija tiesi tai hänen olisi pitänyt tietää, että välityslieki ei ollut oikeutettu vastaanottamaan maksua tai että se ylitti toimivaltuutensa.

*Igglo Oy* katsoo, että mikäli teoreettinen ja harvoin sovellettu pykälä katsotaan edelleen tarpeelliseksi, sen sanamuodon tulisi olla selkeämpi.

*Kuluttajavirasto* huomauttaa, ettei virastossa ole tullut esille yhtään tapausta, jossa olisi ollut kyse pykälässä tarkoitettusta maksusuojasta.

## 20 §. Välityspalkkio

Välityslikkeellä on oikeus välityspalkkioon ainoastaan silloin, kun kauppa tai vuokrasopimus taikka muu käyttöoikeussopimus syntyy, jollei toimeksiantosopimuksessa ole muuta sovittu.

Välityspalkkio voidaan periä vain toimeksiantajalta. Jos välityskohdetta koskevan sopimuksen osapuolet ovat puolin ja toisin välitysliekin toimeksiantajina, välityslieki saa periä vain yhtä välityspalkkiota vastaavan määrän.

Välityspalkkion on oltava kohtuullinen ottaen huomioon välitystehtävän laatu, suoritettu työmäärä, välitystehtävän taloudellisesti tarkoituksenmukainen suoritustapa ja muut seikat.

Välityslikkeellä ei ole oikeutta välityspalkkioon sopimuksesta, joka on päätetty välitysliekin tai sen palveluksessa olevan lukuun. Toimeksiantosopimukseen ei saa ottaa ehtoa, jonka mukaan välityslikkeellä olisi oikeus saada palkkiona toimeksiantosopimuksessa mainitun välityskohteen myyntihinnan ylittävä kauppahinnan osa tai määrätty osuus siitä.

*Asukasliitto ry* huomauttaa, että useimmilla asunnon etsijöillä on edelleen se käsitys, että myös asunnon vuokraajalta voidaan periä välityspalkkio, mikä tulisi korjata tiedotuksella. Liiton mukaan myös erilaiset keinottelun muodot, joilla pyritään kiertämään säädöstä välityspalkkion maksamisesta, tulisi pyrkiä karsimaan tehokkaammin.

*Etelä-Suomen lääninhallitus* huomauttaa, että jotta vuokranantaja ei joutuisi maksamaan välityspalkkiota liian usein vuokralaisen vaihtuessa, vuokrasuhteet pyritään tekemään joko määräaikaisiksi tai siten, että toistaiseksi voimassa olevan vuokrasopimuksen ensimmäinen mahdollinen irtisanomispäivä on esimerkiksi vuoden päästä. Tällaisiin sopimuksiin sisältyy myös vakiokorvaus sopimuksen ennenaikaisen päättymisen varalta. Lääninhallitus huomauttaa, että pykälän 2 momentin noudattamista on vaikea valvoa.

*Finanssialan Keskusliiton* mukaan käytännöt välityspalkkion perimisessä ovat nyttemmin muotoutuneet lain mukaisiksi.

*Keskuskauppakamarin* ja *Keskuskauppakamarin välittäjälautakunnan* mukaan lainsäädäntöä tulee selkeyttää välityspalkkion osalta, ja on kohtuullista ja perusteltua, että välityspalkkio voidaan vuokranvälityksessä jakaa osapuolten kesken. Jos välityspalkkiota ei voida jakaa, lyhytaikaisten, määräaikaisten asuntojen saanti tosiasiasa estyy. Tällaisten vuokrasuhteiden tarve puolestaan kasvaa asuntokannan peruskorjausten vuoksi.

*Kuluttajavirasto* pitää tärkeänä toimeksiantaja maksaa - periaatetta. Virasto huomauttaa, että sille tuli vuoden 2001 aikana lähes sata kiinteistön- tai asunnonvälitystä koskevaa ilmoitusta, joista valtaosa koski sitä, että välityspalkkio oli peritty vuokra-asunnon hakijalta, vaikka välittäjällä olikin asunto heti toimeksiantosopimuksen allekirjoittamisen jälkeen tarjolla tai

vaikka kyseistä asuntoa olisi jopa markkinoitu vuokrattavaksi esimerkiksi yrityksen internetsivuilla. Viraston mukaan vuokra-asuntoa etsivien asema ei näytä muuttuneen, vaan yleensä vuokralainen maksaa joka tapauksessa välityspalvelun käyttämisestä aiheutuneet kulut jossakin muodossa. Virasto katsoo, että lain säännöksellä ei ole mahdollista ratkaista vaihtelevista markkinatilanteista johtuvia ongelmia. Sen mukaan säännös siitä, että välityspalkkio voidaan periä vain toimeksiantajalta, vastaa yleisiä sopimusoikeudellisia periaatteita ja on siksi tärkeä oikaisu aiempaan käytäntöön nähden.

*Asunto-, toimitila- ja rakennuttajaliitto Rakli ry:n* mukaan voimassa oleva lainsäädäntö on aiheuttanut epätietoisuutta markkinoilla, kun välityspalkkion perinnästä vuokrahuoneiston välityksessä on ollut epävarmuutta. Määräaikaisen korotetun vuokran osalta yhdistys huomauttaa, että välittäjän oikeus osallistua tällaiseen menettelyyn on asetettu kyseenalaiseksi. Näin välityslainsäädäntö on yhdistyksen mukaan ulotettu alueelle, jossa sovellettava laki pitäisi olla asuinhuoneiston vuokraamisesta annettu laki. Yhdistys kiinnittää huomiota siihen, että viimeksi mainitussa laissa ei ole sellaista määräystä, joka estäisi välityspalkkion perimistä vuokrassa, jos osapuolet ovat näin sopineet, ja muistuttaa, että välityslaki määrää ainoastaan sen, miten välittäjä voi toimia ja keneltä välittäjällä on oikeus periä välityspalkkio.

*Suomen Ammattikorkeakouluopiskelijayhdistysten Liitto - SAMOK ry* katsoo, että määräaikaiset vuokrasuhteet ovat asuntomarkkinoiden toimivuuden ja joustavuuden kannalta ongelmallisia ja esittää rajoitettavaksi lainsäädäntöteitse määräaikaisten vuokrasopimusten tekemistä. Lisäksi liitto pitää kohtuuttomana välityspalkkion siirtämistä vuokraan, koska vuokranantaja voi vähentää välityspalkkion saaduista vuokratuloista kokonaan. Lainsäädäntöä olisikin liiton mukaan muutettava tältä osin. Liiton mielestä saattaisi myös olla perusteltua rajata välityspalkkioiden suuruutta nykyistä tiukemmin lainsäädännössä, sillä laissa oleva kohtuullisuuden määritelmä on tulkinnanvarainen.

*Suomen kiinteistövälittäjäliitto SKVL r.y:n laki ja lausuntovaliokunta* katsoo, että pykälän sanamuoto on epäselvä ja että sitä tulisi tarkentaa tai muuttaa aiemman lain mukaiseksi.

*Suomen Kuluttajaliiton* neuvonnassa on edelleen keskeisenä ongelmana säännös siitä, että välityspalkkio voidaan periä vain toimeksiantajalta. Liiton mukaan vuokramarkkinoilla esiintyy edelleen vuokrasopimuksia, joissa vuokraa on ensimmäisten kuukausien aikana korotettu välityspalkkiota vastaavalla summalla. Liiton mielestä pykälää olisi tarkennettava siten, ettei lainkohdan kiertäminen ole mahdollista.

*Suomen Kiinteistöliitto ry* ja *Suomen Vuokranantajat SVA ry* katsovat, että vuokralaisten kynnys vaihtaa vuokra-asuntoa on lakien voimaantultua madaltunut merkittävästi ja vaihtuvuus on lisääntynyt. Muutosta määräaikaisiin sopimuksiin ei yhdistysten mukaan voida pitää hyvänä, koska se on seurausta välityspalkkion maksajaa koskevan normin ottamisesta lakiin, ei siitä että vuokranantajat ja vuokralaiset haluaisivat nykyään sitoutua määräaikaisiin sopimuksiin enemmän kuin ennen. Muutos on yhdistysten mukaan tuonut vuokramarkkinoille lisää jäykkyyttä, mikä ei ole vuokranantajien eikä vuokralaisten edun mukaista. Yhdistykset huomauttavat kuitenkin, että tilastojen valossa voidaan todeta, että vuokratason nousu on Suomessa pysynyt lakien voimaantultuakin maltillisena. Yhdistykset esittävät, että välityslaista poistettaisiin 20 § siltä osin kun pykälässä säädetään välityspalkkion perimisestä toimeksiantajalta vuokravälityksen osalta.

*Suomen ylioppilaskuntien liitto SYL ry* pitää välityspalkkiomenettelyä pääasiassa hyvänä asiana. Ongelmaksi on liiton mukaan kuitenkin muodostunut määräaikaisten vuokrasopimusten lukumäärän lisääntyminen. Liiton mukaan vuoden määräaikainen sopimus ja siihen liittyvä sopimussakkouhka aiheuttavat opiskelijalle usein kestävämmän tilanteen. Liitto huomauttaa, että välityspalkkiot ovat useimmissa tapauksissa siirtyneet vuokralaisen maksettavaksi ja koska vuokranantaja saa välityspalkkion takaisin verovähennyksenä, ei palkkiota saisi missään tapauksessa lisätä vuokraan.

*Vuokralaisten Keskusliitto ry* pitää arveluttavana sitä, että määräaikaisten vuokrasopimusten määrä on lisääntynyt lähinnä välityspalkkioiden maksun vuoksi ja huomauttaa, että määräaikaista sopimusta ei tule käyttää välityspalkkiota koskevan maksun siirtämiseen vuokralaisen maksettavaksi. Liitto lisää, että on mahdollista, että vuokranantajalle tulee kaksinkertainen hyöty, kun vuokralainen suorittaa korotettua vuokraa ja vuokranantaja samanaikaisesti siirtää välityspalkkiosta aiheutuneen hankintamenon verovähennyksiinsä.

*Ympäristöministeriön* käsityksen mukaan toimeksiantajan velvollisuudella maksaa välityspalkkio ja lisääntyneillä määräaikaistapauksilla ei ole yhteyttä keskenään, vaikka ilmiöt ovatkin jossain määrin samankaltaisia. Ministeriö katsoo, että ilmiöt johtuvat siitä, että monilla seuduilla on ylitarjontaa, jonka johdosta vuokranantajat pelkäävät vuokralaisen irtisanoutumista paremman asunnon tullessa tarjolle, ja että kilpailluilla markkinoilla huoneiston saa säännösmukaisesti uudelleenvuokrattua vasta kunnostuksen jälkeen.

*Etelä-Suomen lääninhallituksen* mukaan pykälän 4 momentin säännöksen ei tulisi koskea tapauksia, joissa välitysliike tekee liikkeen palveluksessa olevan kanssa toimeksiannon tämän asunnon myymisestä. Mitään syytä evätä oikeus välityspalkkioon ei lääninhallituksen mukaan tällaisessa tapauksessa ole.

*Igglo Oy* huomauttaa, että kyseisen momentin tuloksena syntyy kauppvoja, joissa toimeksiantaja saa asunnostaan käyvän hinnan normaalein ehdoin ilman välityspalkkionmaksuvelvollisuutta. Mikäli pykälän vaatimukset perusteettoman edun ja epäedullisen kaupan estämisestä täyttyvät, yhtiön mielestä ei ole perustetta olla perimättä välityspalkkiota.

## 21 §. Välitysliikkeen oikeus palkkioon toimeksiantosopimuksen voimassaoloajan jälkeen

Välitysliikkeellä on oikeus saada toimeksiantajalta palkkio toimeksiantosopimuksen voimassaoloajan jälkeen syntyneestä välityskohdetta koskevasta sopimuksesta vain, jos tästä on toimeksiantajan kanssa sovittu ja jos voidaan olettaa, että sopimuksen syntymiseen ovat olennaisesti vaikuttaneet välitysliikkeen toimenpiteet toimeksiantosopimuksen voimassaoloaikana. Välitysliikkeellä ei kuitenkaan ole oikeutta välityspalkkioon sopimuksesta, joka on syntynyt kuuden kuukauden kuluttua toimeksiantosopimuksen voimassaoloajan päättymisestä.

Jos toimeksiantaja on 1 momentissa tarkoitetussa tapauksessa tehnyt toimeksiantosopimuksen voimassaoloajan päättymisen jälkeen toimeksiantosopimuksen toisen välitysliikkeen kanssa, hän on kuitenkin velvollinen maksamaan välityspalkkion vain sille välitysliikkeelle, jonka kanssa tehty toimeksiantosopimus oli voimassa, kun toimeksiantaja hyväksyi välityskohteesta tehdyn tarjouksen. Välitysliikkeiden on tällöin jaettava välityspalkkio keskenään suoritustensa mukaisessa suhteessa.

*Igglo Oy* esittää, että termiä 'toimenpiteet' tarkennetaan. Yhtiö katsoo myös, että toisen momentin lähtökohta, jonka mukaan välitysliikkeen vaihtuessa kummallakin välitysliikkeellä

on oikeus osaan palkkiosta, on todellisuudelle vieras ja tulkinnanvarainen sen suhteen, mitä välityspalkkion jakaminen välityslikkeiden suoritusten mukaisessa suhteessa tarkoittaa. Yhtiö huomauttaa myös, että pykälä katkaisee ensimmäisen välityslikkeen oikeuden vaatia sopimusperusteisesti mahdollisesti oikeutettua saatavaansa toimeksiantajalta kolmansien osapuolten sopimuksen vuoksi, mitä ei voida pitää sopimusoikeudellisesti hyvänä vaihtoehtona. Yhtiön mukaan 2 momentti ei ole linjassa yleisten sopimusoikeudellisten periaatteiden kanssa, ja se vaatii uutta linjausta.

## 4.2 Laki kiinteistönvälityslikkeistä ja vuokrahuoneiston välityslikkeistä

### 1 §. Soveltamisala ja määritelmät

Tämä laki koskee kiinteistönvälityksen ja vuokrahuoneiston välityksen harjoittamista (*välitystoiminta*).

*Kiinteistönvälityksellä* tarkoitetaan tässä laissa toimintaa, jossa tulon tai muun taloudellisen hyödyn saamiseksi saatetaan sopijapuolet kosketuksiin toistensa kanssa:

- 1) luovutettaessa kiinteistöä tai sen osaa, rakennusta taikka osakkeita tai osuuksia, jotka antavat hallintaoikeuden tiettyyn kiinteistöön tai sen osaan, rakennukseen taikka huoneistoon;
- 2) 1 kohdassa tarkoitettua omaisuutta koskevan vuokrasopimuksen tai muun käyttöoikeuden luovutussopimuksen aikaansaamiseksi, lukuun ottamatta 3 momentissa tarkoitettua toimintaa.

*Vuokrahuoneiston välityksellä* tarkoitetaan toimintaa, jossa tulon tai muun taloudellisen hyödyn saamiseksi saatetaan sopijapuolet kosketuksiin toistensa kanssa asuinhuoneiston vuokrauksesta annetussa laissa (481/1995) tarkoitettua asuinhuoneiston huoneenvuokrasopimuksen tai liikehuoneiston vuokrauksesta annetussa laissa (482/1995) tarkoitettua liikehuoneiston huoneenvuokrasopimuksen aikaansaamiseksi.

*Välityslikkeellä* tarkoitetaan kiinteistönvälityslikettä ja vuokrahuoneiston välityslikettä.

*Etelä-Suomen lääninhallituksen* mukaan ulkomaan kohteiden markkinoijille on usein hyvin epäselvää, milloin heidän toimintansa edellyttää rekisteröintiä välityslikkerekisteriin ja siksi laissa tulisi olla selvennys asiaan.

### 2 §. Soveltamisalan rajoitukset

Tätä lakia ei sovelleta:

- 1) satunnaiseen välitystoimintaan, jos toimintaa ei markkinoida;
- 2) luottolaitostoiminnasta annetussa laissa (1607/1993) tarkoitettuun luottolaitoksen toimintaan liittyvään välitystoimintaan;
- 3) asianajotoimeksiantoon tai muuhun toimeksiantoon, jonka pääasiallinen tarkoitus on muu kuin kiinteistönvälitys tai vuokrahuoneiston välitys;
- 4) majoitusliikkeiden majoitustilojen välitykseen; eikä
- 5) loma-asunnon käyttöoikeuden välitykseen, jos käyttöoikeussopimus tehdään enintään kuuden kuukauden ajaksi.

*Igglo Oy:n* mukaan 1 kohta tulee sovellettavaksi melko harvoin, minkä vuoksi sen voisi siirtää pykälän viimeiseksi kohdaksi.

### 4 §. Hyvä välitystapa

Välitystoiminnassa on noudatettava hyvää välitystapaa.

*Igglo Oy:n* mukaan hyvää välitystapaa tulisi avata keskeisimmiltä osin lakitekstiin. Yhtiö myös katsoo, että hyvän välitystavan elementit, kuten vaitiolovelvollisuus asiakkaan asioista silloin, kun niiden kertominen ei ole välttämätöntä toimeksiannon hoitamiseksi, sekä

selonotto- ja tiedonantovelvollisuuden täyttäminen olisi syytä kirjata lakiin osaksi hyvää välitystapaa. Käsitteen avaamista puoltaa yhtiön mukaan myös se, että hyvän välitystavan vastainen toiminta on ollut perusteena useissa kanteissa.

*Etelä- ja Länsi-Suomen lääninhallitusten* mukaan välitysliike tai sen palveluksessa oleva saattaa toistuvasti ostaa sellaisia kohteita, jotka eivät ole välitettävänä. Usein myyjä ottaa yhteyttä välitysliikkeeseen tarkoituksenaan antaa kohde välitettäväksi, jolloin välitysliike tai sen palveluksessa oleva tarjoutuu itse ostamaan kohteen ennen toimeksiantosopimuksen tekemistä. Liike saattaa myös ostoilmoituksilla saada välitystoimeksiantoja. Lääninhallitusten mukaan valvonnassa on ilmennyt, että liikkeen ostaessa asuntoja se useissa tapauksissa poimii massasta kohteet, joiden myyjät eivät jostain syystä ole perillä käyvästä hintatasosta. Lääninhallitusten mukaan välitysliikkeen kaikenlainen asuntojen ja kiinteistöjen ostotoiminta muuhun kuin omaan käyttöön pitäisikin katsoa hyvän välitystavan vastaiseksi. Länsi-Suomen lääninhallitus katsoo, ettei se voi nykyisellään puuttua tällaisiin toimintatapoihin.

*Kuluttajavirasto* pitää kannatettavana, ettei hyvän välitystavan sääntelyä ole kirjoitettu liian yksityiskohtaiseksi ja kategoriseksi, mikä takaa sääntelyn joustavuuden ja säilymisen ajanmukaisena.

## 5 §. Vastaava hoitaja

Välitysliikkeessä on oltava vastaava hoitaja, joka on velvollinen huolehtimaan siitä, että välitystoiminnassa noudatetaan hyvää välitystapaa ja että toimintaa muutoinkin harjoitetaan lainmukaisesti. Vastaavan hoitajan on lisäksi huolehdittava siitä, että välitysliikkeen jokaisessa toimipaikassa on välitystoimintaan osallistuva henkilö, jolla on 3 momentissa tarkoitettu ammattipätevyys, ja että muillakin välitystoimintaan osallistuvilla henkilöillä on tehtävän edellyttämä riittävä ammattitaito.

Vastaavan hoitajan on oltava täysi-ikäinen ja luotettava henkilö, joka ei ole konkurssissa ja jonka toimintakelpoisuutta ei ole rajoitettu. Vastaavaa hoitajaa pidetään luotettavana, jos häntä ei ole lainvoiman saaneella tuomiolla viiden viimeisen vuoden aikana tuomittu vankeusrangaistukseen eikä kolmen viimeisen vuoden aikana sakkorangaistukseen rikoksesta, jonka voidaan katsoa osoittavan hänen olevan ilmeisen sopimaton vastaavaksi hoitajaksi. Vastaavaa hoitajaa ei kuitenkaan pidetä luotettavana, jos hän on muutoin aikaisemmalla toiminnallaan osoittanut olevansa ilmeisen sopimaton vastaavaksi hoitajaksi.

Kiinteistönvälitysliikkeen vastaavalla hoitajalla on oltava kiinteistönvälittäjäkokeessa osoitettu ammattipätevyys ja vuokrahuoneiston välitysliikkeen vastaavalla hoitajalla vuokrahuoneiston välittäjäkokeessa tai kiinteistönvälittäjäkokeessa osoitettu ammattipätevyys. Välittäjäkokeella osoitettava ammattipätevyys sisältää erityisesti sen, että kokeessa hyväksytty tuntee toiminnan harjoittamisen kannalta tarpeellisen lainsäädännön ja hyvän välitystavan sekä hallitsee välitystoimeksiannon hoitamisen edellyttämät käytännön toimet.

*Etelä-Suomen lääninhallituksen* mukaan vuokra-asuntojen välitykseen tullut ammattitaitovaatimus ei ole juuri vaikuttanut alaan, vaikka vaatimus riittävästä ammattitaidosta onkin tarpeellinen.

*Igglo Oy:n* mukaan keskeisin paino välitystoiminnan harjoittamisen kehittämisessä tulee olla ammattikunnan tieto- ja taitotason vaatimuksissa. Yhtiön mukaan lakiin olisi syytä ottaa kannanotto rekisteröidyn kiinteistönvälitysliikkeen palveluksessa itsenäisesti toimivien myyntihenkilöiden ammattipätevyydestä. Tällaisten henkilöiden tulisi pystyä osoittamaan ammattitaitonsa. Lisäksi yhtiö pitää tarpeettomana pykälän 2 momentin toista virkettä, jossa eritellään aikarajoin tuomion saaneen henkilön kelpoisuudesta vastaavaksi hoitajaksi.

*Itä-Suomen lääninhallitus* huomauttaa, että vastaavan hoitajan päätoimisuudesta on mainittu hallituksen esityksessä, muttei laissa, eikä ole aivan selkeää, mitä päätoimisuudella tarkoitetaan. Epäselvää on lääninhallituksen mukaan myös se, milloin LKV-pätevän henkilön voidaan katsoa osallistuvan pykälän tarkoittamassa laajuudessa sivuliikkeen välitystoimintaan.

*Länsi-Suomen lääninhallitus* ehdottaa, että lakiin otettaisiin edellytykseksi myös se, että vastaavaa hoitajaa ei ole ulosotossa todettu varattomaksi esimerkiksi viimeisen kahden vuoden aikana. Lääninhallituksen mielestä on lisäksi tärkeää, että välitysliikkeen rekisteröityessä sen vastaava hoitaja osoittaa, että hänellä on vaadittu ammattipätevyys myös rekisteröintihetkellä. Tämä olisi lääninhallituksen mukaan mahdollista esimerkiksi edellyttämällä, että vastaava hoitaja on toiminut viime vuosina alalla jonkun tietyn ajan tai että ammattipätevyyden osoittama tutkinto uusitaan tietyin väliajoin. Nyt on mahdollista, että vastaava hoitaja ei ole toiminut välitystehtävissä lainkaan esimerkiksi välitystoimintaa koskevan lainsäädännön muututtua.

Lääninhallitus huomauttaa, että samoissa tiloissa saattaa toimia sekä kiinteistönvälitysliike että vuokrahuoneistonvälitysliike. Tällöin lääninhallitukset ovat katsoeet, että molemmissa ei voi olla sama vastaava hoitaja, eli vastaava hoitaja ei voi toimia päätoimisesti kahdessa eri yhtiössä.

Lääninhallitus on valvonnassaan todennut puutteita pykälän 1 momentin noudattamisessa, ja lääninhallituksen mukaan kohdan valvominen on työlästä. Lääninhallitus ehdottaa säännöstä, joka velvoittaisi välitysliikkeet ilmoittamaan välitysliikerekisteriin jokaisen toimipaikan osalta siinä työskentelevän lain edellyttämän tutkinnon suorittaneen henkilön nimen.

*Oulun lääninhallitus* huomauttaa, että henkilö voi olla samanaikaisesti muuallakin töissä. Lääninhallituksen mukaan sen varmistaminen, kuinka paljon henkilö osallistuu välitysliikkeen töiden tekemiseen, voi olla vaikeaa varsinkin, kun lain mukaan vastaavan hoitajan ei tarvitse osallistua itse välitystehtäviin. Lääninhallitus on tulkinnut esitöissä mainittua edellytystä päätoimisuudesta niin, että ainakin yli puolet työajasta tulee olla välitysliikkeessä tehtävää työtä.

Lääninhallitus myös katsoo, että lakia tulee muuttaa niin, että välittäjäututkinnon suorittaneen sivutoimipaikassa toimivan henkilön tiedot on ilmoitettava välitysliikkeen aloitusilmoituksessa. Lääninhallituksen mielestä olisi kuitenkin parempi siirtyä vanhaan käytäntöön, jossa jokaisessa toimipaikassa olisi välittäjäututkinnon suorittanut vastaava hoitaja.

Lääninhallitus huomauttaa, ettei ole mitään keinoa selvittää, mikä on välitysliikkeessä työskentelevän henkilön ammattipätevyys käytännössä. Lisäksi lääninhallitus huomauttaa, että sanaa 'riittävä' on ilmeisesti sovellettu hyvin laajasti. Lääninhallitus katsookin, että alalle aikovilta tulee edellyttää ammattitutkinto ja siitä tulee olla riittävän tarkka kuvaus säädöksissä. Lääninhallituksen mukaan riittävä peruskoulutus tulisi vastaisuudessa olla edellytyksenä alalle pääsulle, ja tutkinnossa tulisi korostaa kiinteistönvälittäjän työn eettisyyttä ja laadukkuutta, koska juuri näistä on tehty eniten kanteluita.

Lääninhallituksen mukaan epäselvyyttä on aiheutunut myös toimipaikan käsitteestä. Lääninhallituksen jouduttua selvittämään sivutoimipaikan tutkinnon suorittaneiden henkilöiden tosiasiallista työskentelyä, määritelmää on lääninhallituksen mukaan uhattu

kiertää siten, että asiakaskontaktit hoidetaan asiakkaan kotona kotimyyntiasiakirjaa käyttäen. Lääninhallitus kysyykin, voidaanko tällaista toimintaa estää varsinkaan, kun internetin välityksellä voidaan asioita hoitaa pitkien matkojen takaa.

*Rakennusteollisuus RT ry* haluaa tukea pyrkimyksiä nostaa välitystyötä tekevien ammattitaitovaatimuksia, sillä tämä edistää välitysliikkeiden asiakkaiden etua ja nostavat kiinteistövälitystyötä tekevien ammattitaitoa ja arvostusta. Yhdistyksen mukaan pyrkimys tulisi ottaa huomioon lainsäädäntöä uudistettaessa.

*Suomen Ammattikorkeakouluopiskelijayhdistysten Liitto - SAMOK ry* ehdottaa, että kaikilla asunnonvälittäjätoiminnassa mukana olevilla tulisi olla tietty minimiammattipätevyys.

*Suomen kiinteistövälittäjäliitto SKVL r.y:n laki ja lausuntovaliokunta* katsoo, että kaikille välitystyötä tekeville tulisi laissa asettaa ammattitaito- ja pätevyysvaatimus ja että jatkossa myös kaikkien kiinteistönvälitystehtävissä toimivien henkilöiden tulisi rekisteröityä. Rekisteriä pitäisi lääninhallitus. Rekisteröinnin edellytykseksi valiokunta ehdottaa, että henkilö on suorittanut kiinteistönvälittäjäkokeen taikka kiinteistönvälitysalan ammattitutkinnon kahden vuoden siirtymäajan kuluessa lain voimaantulosta.

*Vuokralaisten Keskusliitto ry* pitää hyvänä, että alalla on kehittynyt välittäjille koulutustoimintaa ja ammattitutkintoja.

## 7 §. Välitysliikerekisteri, rekisteri-ilmoitus ja muutoksista ilmoittaminen

Lääninhallitus pitää välitysliikkeistä rekisteriä (*välitysliikerekisteri*). Jokaisella on oikeus saada tietoja rekisteriin merkityistä seikoista sekä otteita rekisteristä.

Sen, joka aikoo harjoittaa välitystoimintaa, on tehtävä ilmoitus rekisteriin merkitsemistä varten sen läänin lääninhallitukselle, jonka alueella liikkeen hallintoa on tarkoitus pääasiallisesti hoitaa. Rekisteri-ilmoituksen sisällöstä säädetään valtioneuvoston asetuksella.

Rekisteriin merkittyjen tietojen muutoksista on viipymättä ilmoitettava lääninhallitukselle. Vastaavan hoitajan vaihtumisesta on ilmoitettava viimeistään kuukauden kuluttua siitä, kun edellisen tehtävä on päättynyt.

*Länsi-Suomen lääninhallitus* huomauttaa, että lääninhallituksilla ei ole juurikaan mahdollisuuksia todeta lopettaneita välitysliikkeitä, ja siksi välitysliikerekisterissä on sellaisia välitysliikkeitä, jotka eivät enää harjoita välitystoimintaa. Lääninhallituksen mukaan lopettaneiden välitysliikkeiden poistaminen rekisteristä olisi tehokkaampaa, mikäli välitysliikkeille määrättäisiin vuosittainen rekisteröitymismaksu, jonka suorittuaan välitysliike säilyisi välitysliikerekisterissä. Lääninhallituksen mukaan Ruotsissa on käytössä tällainen maksu.

## 8 §. Rekisteröinnin edellytykset

Lääninhallituksen on rekisteröitävä 7 §:n 2 momentissa tarkoitettu rekisteri-ilmoituksen tekijä kiinteistönvälitysliikkeeksi tai vuokrahuoneiston välitysliikkeeksi, jos:

- 1) ilmoituksen tekijällä on oikeus harjoittaa elinkeinoa Suomessa;
- 2) ilmoituksen tekijä, jos hän on luonnollinen henkilö, on täysi-ikäinen, ei ole konkurssissa eikä hänen toimintakelpoisuuttaan ole rajoitettu;
- 3) ilmoituksen tekijällä on vastuuvakuutus, jonka vakuutusmäärän voidaan välitystoiminnan laatu ja laajuus huomioon ottaen arvioida riittävän toiminnasta mahdollisesti aiheutuvien vahinkojen korvaamiseen ja joka muilta ehdoiltaan vastaa alalla tavanomaista vakuutuskäytäntöä;



4) ilmoituksen tekijä on ilmoittanut vastaavan hoitajan, joka täyttää 5 §:n 2 ja 3 momentissa säädetyt edellytykset.

Lääninhallitus voi evätä rekisteröinnin, jos olosuhteet huomioon ottaen on ilmeistä, että ilmoituksen tekijä aikoo harjoittaa välitystoimintaa toisen välikätenä.

*Etelä- ja Länsi-Suomen lääninhallitusten* valvonnassa on tullut ilmi, että välitysliike on heti rekisteröitymisen jälkeen irtisanonut vakuutusensa. Siksi lääninhallitukset esittävät lakiin lisäystä, jonka mukaan vastuuvakuutus voi lakata aikaisintaan, kun vakuutusyhtiö on tehnyt lakkaamisesta ilmoituksen lääninhallitukselle Ruotsin Fastighetsmäklarförordning 11 §:n 4 kohdan kaltaisesti. Lääninhallitusten mukaan vastuuvakuutuksen osalta lakiin tulisi lisätä, että välitysliikkeellä on velvollisuus huolehtia siitä, että vastuuvakuutuksen vakuutusmäärä on välitystoiminnan laatu ja laajuus huomioon ottaen riittävä koko toiminnan ajan.

Länsi-Suomen lääninhallitus huomauttaa lisäksi, että välitysliikkeen työntekijät voivat toimia myös yksityisinä yrittäjinä välitysliikkeen lukuun, jolloin on epäselvää, kuuluvatko nämä yksityiset yrittäjät välitysliikkeen vastuuvakuutuksen piiriin.

Länsi-Suomen lääninhallituksen mukaan on välillä ilmeistä, että vastaava hoitaja ei tule toimimaan päätoimisena. Näissä tapauksissa lääninhallitus on joutunut hyväksymään vastaavan hoitajan ja ryhtymään jälkikäteisiin valvontatoimiin päätoimisuuden todentamiseksi. Lääninhallitus ehdottaa pykälän 1 momentin 4 kohtaa täydennettäväksi siten, että rekisteröinnin edellytyksenä on, että ilmoitettu vastaava hoitaja täyttää myös 5 §:n 1 momentissa säädetyt edellytykset eli lähinnä päätoimisuuden vaatimuksen.

*Finanssialan Keskusliiton* huomauttaa, että välitystoiminnassa sattuu runsaasti vastuuvakuutuksista korvattavia vahinkoja ja vastuuvakuutuksia voidaan pitää siten sekä välitysliikkeiden että vahinkoa kärsineiden kannalta tarpeellisina.

#### 10 §. Toimeksiantopäiväkirja

Välitysliikkeen on pidettävä vastaanotetuista toimeksiannoista päiväkirjaa. Toimeksiantopäiväkirjaan on merkittävä toimeksiantajan nimi ja osoite, toimeksiannon järjestysnumero, sisältö, vastaanottopäivä sekä voimassaoloaika. Jos toimeksianto raukeaa tai peruuntuu tai jos sen sisältöä muutetaan, on siitä tehtävä merkintä päiväkirjaan.

Kun toimeksiannon mukainen sopimus on tehty, toimeksiantopäiväkirjaan on viivytyksettä merkittävä sopimuksentekopäivä, sopijapuolten nimet, sopimuksen kohde, kauppahinta tai vuokran määrä sekä välityspalkkio.

Toimeksiantopäiväkirja, toimeksiantosopimukset liitteineen, tarjousasiakirjat, esitteet ja muut toimeksiantoon liittyvät asiakirjat on säilytettävä viisi vuotta toimeksiannon päättymisestä.

*Igglo Oy:n* mukaan pykälässä tulisi olla maininta sähköisestä toimeksiantopäiväkirjasta, kuten välityslain 5 §:ssä säädetään sähköisestä toimeksiannosta.

#### 11 §. Asiakasvarat

Välitysliikkeen on pidettävä sen haltuun luovutetut asiakkaan varat erillään välitysliikkeen omista varoista. Asiakasvarat on talletettava pankkitilille tai säilytettävä muulla luotettavalla tavalla.

*Igglo Oy:n* mukaan pykälässä tulisi viitata välityslain käsirahaa koskeviin pykäliin.

## 16 §. Nimikkeen tai lyhennyksen käyttöoikeus

Vain kiinteistönvälittäjäkokeen suorittanut henkilö saa käyttää nimikettä kiinteistönvälittäjä tai lyhennystä LKV. Nimikettä vuokrahuoneiston välittäjä tai asunnonvälittäjä taikka lyhennystä LVV saa käyttää vain kiinteistönvälittäjäkokeen tai vuokrahuoneiston välittäjäkokeen suorittanut henkilö.

Myös kiinteistönvälitysliike saa käyttää lyhennystä LKV ja vuokrahuoneiston välitysliike lyhennystä LVV toiminimessään tai toiminnassaan.

*Etelä- ja Länsi-Suomen lääninhallitusten* mukaan on ongelmallista, että kapparekisteriin voidaan rekisteröidä toiminimi, joka sisältää LKV- tai LVV-lyhenteen, vaikka toiminimen haltija ei ole merkittynä välitysliikerekisteriin. Lääninhallituksen viittaavat Tampereen käräjäoikeuden tuomioon 06/4758, jonka mukaan yrityksellä ei ollut velvollisuutta muuttaa toiminimeään, koska yrityksellä oli mahdollisuus jatkaa välitysliikettä rekisteröitymällä välitysliikerekisteriin. Ongelman ratkaisemiseksi lääninhallitukset ehdottavat, että kaupparekisteriin ei saisi merkitä toiminimeä, jossa on lyhenne LKV tai LVV.

Länsi-Suomen lääninhallitus huomauttaa lisäksi, että vaikka lyhenteen käyttö on kriminalisoitu, todennäköistä on, että tuomioistuimien pitää rikkomusta vähäisenä.

## 17 §. Valvonta ja valvontaviranomaisten tiedonsaantioikeus

Tämän lain noudattamista valvoo lääninhallitus.

Välitysliikkeen on salassapitosäännösten estämättä pyynnöstä annettava lääninhallitukselle toimeksiantopäiväkirja ja siihen liittyvät asiakirjat sekä muut valvontaa varten tarvittavat asiakirjat ja tiedot.

Lääninhallituksella on oikeus saada sakon täytäntöönpanosta annetun lain (672/2002) 46 §:ssä tarkoitetusta sakkorekisteristä tiedot, jotka ovat tarpeen vastaavan hoitajan luotettavuuden selvittämiseksi. Oikeudesta saada tietoja rikosrekisteristä säädetään erikseen.

*Etelä- ja Länsi-Suomen lääninhallitukset* pitävät ongelmallisena, ettei lääninhallituksilla ole oikeutta saada tietoja kuin laissa mainituilta viranomaisilta. Lääninhallitukset ehdottavat, että lakiin lisätään lääninhallituksille oikeus saada veroviranomaisilta tietoja vastaavan hoitajan päätoimisuuden todentamiseksi sekä asunto-osake- ja kiinteistökauppoja koskevia tietoja. Vaihtoehtona tälle lääninhallitukset ehdottavat, että niillä olisi oikeus saada veroviranomaisilta tietoja, jotka ovat tarpeen välitysliikelain noudattamisen valvomiseksi.

Etelä-Suomen lääninhallitus myös kertoo lausunnossaan, että käytännössä lääninhallitukset ovat liikkeen suostumuksella tehneet valvontakäyntejä (tarkastuksia) välitysliikkeisiin, jotta liikkeiden ei tarvitse toimittaa suurta määrää asiakirjoja lääninhallitukseen. Välitysliikelaisissa tulisikin lääninhallituksen mukaan selvennyksenä mainita, että lääninhallituksella on oikeus tehdä tarkastus välitysliikkeeseen välitysliikelain noudattamisen valvomiseksi ja että poliisi on velvollinen tarvittaessa antamaan lääninhallitukselle virka-apua tarkastuksen suorittamiseksi. Lääninhallituksen mukaan tarkastusvaltuudet olisi myös syytä mainita laissa.

*Igglo Oy* katsoo, että pykälässä tulisi selvyiden vuoksi tuoda esille, mikä lääninhallitus on valvova viranomainen.

*Oulun lääninhallitus* huomauttaa, että säädöksissä tulisi tarkemmin määritellä, miten toisaalta lääninhallituksen ja toisaalta kuluttajaneuvojien tulisi käsitellä yksittäisiä asiakkaan ja välittäjän välisiä erimielisyyksiä, ja että näiden välinen tehtävänjako tulisi määritellä tarkemmin.

*Suomen kiinteistöväliittäjäliitto SKVL r.y:n laki ja lausuntovaliokunta huomauttaa pykälän 2 momenttiin liittyen, että lainsäädännössä välitysliikkeelle ei ole asetettu mitään yleistä salassapitovelvollisuutta, mutta aikaisemmin voimassa olleessa asetuksessa oli muistutus asiasta.*

Valiokunta myös katsoo, että lääninhallituksen toimivaltaa ja valvonnan sisältöä tulisi täsmentää, sillä samantyyppisissä asioissa eri lääninhallitukset ovat antaneet erilaisia ratkaisuja, ja toisaalta kuluttajavalituslautakunta ja lääninhallitus saattavat käsitellä samoja asioita ja antaa näissä toisistaan poikkeavat ratkaisut.

#### 18 §. Pakkokeinot

Lääninhallituksen on kiellettävä välitystoiminta, jota harjoitetaan tämän lain vastaisesti ilman rekisteröintiä. Kielto voidaan, jos siihen on erityistä syytä, kohdistaa myös tällaista toimintaa harjoittavan palveluksessa olevaan henkilöön tai muuhun, joka toimii hänen lukuunsa.

Jos välitysliike laiminlyö 7 §:n 3 momentissa, 10 tai 11 §:ssä säädetyn taikka 17 §:n 2 momentista johtuvan velvollisuuden, lääninhallitus voi kehottaa välitysliikettä täyttämään velvollisuuden määräajassa. Jos vastaava hoitaja laiminlyö 5 §:n 1 momentissa säädetyn velvollisuuden, lääninhallitus voi antaa välitysliikkeelle varoituksen. Jos laiminlyönnit ovat vakavia tai jos ne annetusta kehotuksesta tai varoituksesta huolimatta toistuvat, lääninhallitus voi kieltää osaksi tai kokonaan välitysliikkeen toiminnan määräajaksi, kuitenkin enintään kuudeksi kuukaudeksi.

Lääninhallitus voi asettaa tässä pykälässä tarkoitetun kiellon tai kehotuksen tehosteeksi uhkasakon. Edellä 1 momentissa tarkoitettua kieltoa on kuitenkin tehostettava uhkasakolla, jollei se erityisestä syystä ole tarpeetonta. Uhkasakosta on muutoin voimassa, mitä uhkasakkolaissa (1113/1990) säädetään.

*Etelä- ja Länsi-Suomen lääninhallitusten mukaan välitysliikelain 5 §:n 1 momentin rikkomisen seuraamusten määrääminen on ongelmallista, jos liikkeellä ei ole ollut lainvastaisen menettelyn tapahtuessa vastaavaa hoitajaa, sillä tällöin vastaava hoitaja ei ole voinut laiminlyödä mitään. Lääninhallitukset ehdottavat, että välitysliikelain 18 §:n 2 momentin toinen lause muutettaisiin kuulumaan ”jos välitysliike on laiminlyönyt noudattaa tämän lain säännöksiä, lääninhallitus voi antaa välitysliikkeelle varoituksen”.*

Lääninhallitukset pitävät ongelmallisena myös sitä, että välitysliikkeen saamat varoitukset katoavat, kun perustetaan uusi oikeushenkilö jatkamaan välitystoimintaa mahdollisesti samalla aputoiminimellä, samassa liikepaikassa ja samalla henkilöstöllä kuin varoituksen saanut oikeushenkilö. Lääninhallitusten mukaan toinen vastaava tapa on muuttaa välitysliikkeen nimi ja perustaa uusi yhtiö, joka ottaa vapautuneen toiminimen käyttöönsä. Lääninhallituksen tiedossa ei ole ratkaisua ongelman poistamiseksi. Länsi-Suomen lääninhallituksen mukaan olisi löydettävä keino, jolla pakkokeinot seuraisivat mukana uuteen oikeushenkilöön.

*Igglo Oy katsoo, että 18 ja 19 § ovat hieman epäselvät ja osittain päällekkäiset ja että toiminta ilman rekisteröintiä, muu kielletty toiminta sekä vastaavan hoitajan laiminlyönnit ja näihin kohdistuvat pakkokeinot tulisi selkeämmin erotella. Myös seuraamukset ja niiden vaihtoehtoisuus on yhtiön mukaan tuotu esille epäselvästi.*

Yhtiö myös katsoo, että liiketoimintakiellon tulisi vakavien tai toistuvien laiminlyöntien osalta olla 12 kuukautta tehostoman kuuden kuukauden sijaan. Samoin yhtiön mukaan tulisi säätää, että mikäli välitysliikkeen toiminta on määrätty liiketoimintakieltoon, sama vastaava

hoitaja ei voi olla minkään välityksliikkeen vastaavaa hoitajana kyseisen kiellon voimassa ollessa.

### **4.3 Valtioneuvoston asetus asuntojen markkinoinnissa annettavista tiedoista**

*Keskuskauppakamarin välittäjälautakunta ja Kuluttajariitalautakunta* kiinnittävät huomiota asetuksen 2, 7 ja 8 §:ään, joissa säädetään asuintilojen pinta-alasta ja huoneluvusta. Lausunnonantajien mukaan selkeän määrittelyn puute on aiheuttanut paljon tulkintariitoja siitä, mitä tarkoitetaan asuintilojen pinta-alalla. Lausunnonantajien mukaan asetukseen olisi tehtävä muutoksia tältä osin.

*Rakennusteollisuus RT ry* katsoo, että asetuksessa käytetty termi 'asuintilojen pinta-ala' tulee vaihtaa pinta-alastandardissa määritellyksi termiksi ja ehdottaa huoneistoalaa, sillä se näyttää vastaavan yleistä käsitystä siitä, mitä asuintiloilla ymmärretään. Tätä tukevat myös asunto-osakeyhtiölaki ja -asetus. Lisäksi yhdistys katsoo, että asetukseen tulisi lisätä kohta, jonka mukaan esitteessä olisi kerrottava rakentamisvaiheessa myytävien huoneistojen osalta turva-asiakirjojen säilytyspaikka ja ostajan oikeus tutustua turva-asiakirjoihin.

*Suomen kiinteistövälittäjäliitto SKVL r.y:n laki ja lausuntovaliokunta* huomauttaa, että SFS-standardinkin mukaisen huoneistoalan määrittelemine on osoittautunut asuntokaupoissa tulkinnanvaraiseksi.

**LIITE****Luettelo viranomaisista ja yhteisöistä, joilta on pyydetty lausunto**

Ympäristöministeriö

Kilpailuvirasto  
Kuluttajavalituslautakunta  
Kuluttajavirasto  
Oikeusrekisterikeskus \*

Etelä-Suomen lääninhallitus  
Länsi-Suomen lääninhallitus  
Itä-Suomen lääninhallitus  
Oulun lääninhallitus  
Lapin lääninhallitus \*

Asukasliitto ry  
Catella Kiinteistöconsultointi Oy \*  
FK Finanssialan Keskusliitto / FC Finansbranschens Centralförbund<sup>1</sup>  
Asunto-, toimitila- ja rakennusliitto RAKLI ry<sup>2</sup>  
Elinkeinoelämän Keskusliitto  
Huoneistokeskus \*  
Igglo Oy  
Keskuskauppakamari  
Keskuskauppakamarin välittäjälautakunta  
Kuluttajat – Konsumenterna ry \*  
Rakennusteollisuus RT ry (ei listassa)  
Suomen Ammattikorkeakouluopiskelijayhdistysten Liitto – SAMOK ry  
Suomen Ammattiliittojen Keskusjärjestö SAK ry  
Suomen Asianajajaliitto \*  
Suomen Kiinteistöliitto ry ja Suomen Vuokranantajat ry  
Suomen Kiinteistövälittäjäliitto/laki- ja lausuntovaliokunta  
Suomen Kiinteistönvälittäjäliitto – Finlands Fastighetsmäklareförbund ry (ei listassa)  
Suomen Kuluttajaliitto ry  
Suomen ylioppilaskuntien liitto ry  
Suomen Yrittäjät ry \*  
Toimihenkilökeskusjärjestö STTK \*  
Työeläkevakuuttajat TELA  
Vuokralaisten Keskusliitto ry

\*:llä merkityt tahot eivät antaneet lausuntoa

---

<sup>1</sup> Suomen Pankkiyhdistyksen ja Suomen Vakuutusyhtiöiden Keskusliiton toimintaa jatkaa Finanssialan Keskusliitto

<sup>2</sup> Lausuntoa on pyydetty Asunto-, kiinteistö- ja rakennuttajaliitto ASRA ry:ltä, joka on purettu marraskuussa 2006 ja jonka toiminta on yhdistetty RAKLI:oon.