

**Hallituksen esitys Eduskunnalle laiksi kiinteistöjen ja vuokrahuoneistojen välityksestä**

**ESITYKSEN PÄÄASIALLINEN SISÄLTÖ**

Esityksessä ehdotetaan säädettäväksi laki kiinteistöjen ja vuokrahuoneistojen välityksestä. Ehdotetun lain säännökset koskevat välitysliikkeen kanssa tehtävää toimeksiantosopimusta ja toimeksiannon hoitamista. Lailla korvattaisiin kuluttajansuojasta kiinteistönvälityksessä annettu laki.

Laki olisi soveltamisalaltaan voimassa olevaa lakia laajempi. Laki koskisi paitsi myynti-, osto- ja vaihtotoimeksiantoja ja maanvuokrausta koskevia toimeksiantoja myös huoneistojen vuokralle antamista tai ottamista koskevia toimeksiantoja. Nykyisestä poiketen lain säännökset koskisivat myös tällaisten toimeksiantojen yhdistelmiä. Laki koskisi siis esimerkiksi viime vuosina kehitettyjen osaomistusasuntojen välitystä.

Ehdotettua lakia sovelletaan toimeksiantosuhteessa, jos välitettävä omaisuus ei kuulu toimeksiantajan elinkeinotoimintaan. Vastaavasti lakia sovellettaisiin välitysliikkeen ja toimeksiantajan vastapuolen välillä, jos vastapuoli hankkii omaisuuden muuhun tarkoitukseen kuin elinkeinotoimintaansa varten.

Ehdotetut säännökset vastaavat sisällöltään suurelta osin voimassa olevan lain säännöksiä. Uusia säännöksiä ehdotetaan välityspalkkiosta ja toimeksiantajan vastapuolen maksumuutoksista. Soveltamisalan laajentamisen myötä säännökset muun muassa välitysliikkeen vastuusta suhteessa toimeksiantajaan ja tämän vastapuoleen koskisivat myös vuok-

rahuoneistojen välitystä.

Ehdotettujen uusien säännösten mukaan välityspalkkio voidaan periä vain toimeksiantajalta. Voimassa olevassa laissa ei säädetä siitä, kuka välityspalkkion maksaa. Käytännössä tavanomaista on nykyisin, että kiinteistönvälityksessä välityspalkkion maksaa toimeksiantajana toimiva myyjä, kun taas vuokra-asuntojen osalta välityspalkkion maksaa yleensä asunnonhakija, myös niissä tapauksissa, joissa vuokranantaja on toimeksiantaja. Jos välityskohdetta koskevan sopimuksen osapuolet ovat puolin ja toisin välitysliikkeen toimeksiantajina, välitysliike voisi periä vain yhtä välityspalkkiota vastaavan määrän.

Uutta on myös, että ehdotuksen mukaan vilpittömässä mielessä olevan ostajan tai vuokra-asunnon hakijan välitysliikkeelle suoritettava käsiraha tai varausmaksu on pätevä toimeksiantajaa kohtaan. Hänen katsotaan siis täyttäneen suoritusvelvollisuutensa asianmukaisesti, vaikka välitysliike ei toimittaisi saamaansa suoritusta edelleen toimeksiantajalle.

Ehdotetun lain säännökset ovat pääsääntöisesti pakottavia toimeksiantajan ja tämän vastapuolen hyväksi.

Ehdotettu laki on tarkoitettu tulemaan voimaan mahdollisimman pian sen hyväksymisen ja vahvistamisen jälkeen.

## SISÄLLYSLUETTELO

ESITYKSEN PÄÄASIALLINEN SISÄLTÖ .....	1
YLEISPERUSTELUT .....	3
1. Johdanto .....	3
2. Nykytila .....	3
2.1. Lainsäädäntö ja käytäntö .....	3
2.2. Ulkomainen lainsäädäntö .....	6
2.3. Nykytilan arviointi ja uudistustarpeet .....	7
3. Esityksen keskeiset ehdotukset .....	8
3.1. Soveltamisala ja pakottavuus .....	8
3.2. Välityspalkkio .....	8
3.3. Maksusuoja .....	9
3.4. Tiedonantovelvollisuus ja selonottovelvollisuus .....	9
3.5. Välitysliikkeen vastuu .....	10
4. Esityksen vaikutukset .....	10
5. Asian valmistelu .....	11
YKSITYISKOHTAISET PERUSTELUT .....	12
1. Lakiehdotuksen perustelut .....	12
2. Tarkemmat säännökset .....	23
3. Voimaantulo .....	23
LAKIEHDOTUS .....	24

## YLEISPERUSTELUT

### 1. Johdanto

Suomessa tehtiin kiinteistökauppoja vuonna 1998 noin 70 000. Myydyistä kiinteistöistä lähes puolet oli asuinkiinteistöjä. Lomakiinteistöjen osuus oli noin viidennes. Suomen Kiinteistönvälittäjäliitosta saadun tiedon mukaan noin puolet asuinkiinteistöjen kaupoista tehdään kiinteistönvälittäjän välityksellä. Asunto-osakkeiden kauppoja tehtiin vuonna 1998 noin 73 000, joista noin kaksi kolmasosaa kiinteistönvälittäjän välityksellä. Vuokrahuoneistojen osalta vastaavia tilastotietoja ei ole saatavissa.

Oikeudesta harjoittaa vuokra-asuntojen välitystä säädetään asunnonvälittäjäasetuksessa (761/1993). Kiinteistönvälitystä koskevat elinkeino-oikeudelliset säännökset sisältyvät kiinteistönvälittäjäasetukseen (181/1993). Toimeksiantosopimusta ja toimeksiantannon hoitamista koskevia säännöksiä on kattavasti vain kiinteistönvälityksestä, laissa kuluttajansuojasta kiinteistönvälityksessä (686/1988). Sopimusoikeudellisia säännöksiä vuokralle antamista tai ottamista koskevista toimeksiantannoista on sitä vastoin vain hajanaisesti.

Tarkoituksena on uudistaa kiinteistönvälitystä ja asunnonvälitystä koskeva lainsäädäntö kokonaisuudessaan. Tämä esitys koskee välitystoimintaa koskevien sopimusoikeudellisten säännösten uudistamista. Elinkeino-oikeudellisten säännösten uudistamisesta on tarkoitus antaa samanaikaisesti erillinen hallituksen esitys, esitys laiksi kiinteistönvälitysliikkeistä ja vuokrahuoneiston välitysliikkeistä ja laiksi rahanpesun estämisestä ja selvittämisestä annetun lain 3 §:n muuttamisesta.

### 2. Nykytila

#### 2.1. Lainsäädäntö ja käytäntö

##### Vuokrahuoneistojen välitys

*Lainsäädäntö.* Vuokra-asuntoja koskevista toimeksiantosopimuksista on säännöksiä asunnonvälittäjäasetuksessa. Liikehuoneistoja koskeviin toimeksiantoihin sovelletaan kiinteistönvälittäjäasetuksen säännöksiä. Näiden

säännösten sisältöä selvitetään jäljempänä kiinteistönvälityksen yhteydessä.

Asunnonvälittäjäasetuksessa asunnonvälittäjällä tarkoitetaan sitä, joka ammattimaisesti tai jatkuvasti palkkiota vastaan saattaa sopijapuolet kosketuksiin toistensa kanssa tarkoituksena aikaansaada asuinhuoneiston vuokrasopimus. Asetuksen säännöksiä ei sovelleta kunnan tai muun viranomaisen järjestämään asunnonvälitykseen.

Toimeksiantosopimus on tehtävä kirjallisesti ja siinä on mainittava asetuksessa luetellut vähimmäistiedot. Välittäjä ei voi vedota sopimusehtoon, josta ei ole kirjallisesti sovittu. Poikkeuksen muodostaa välitettävän kohteen vuokrapyyntö määrää, josta voidaan sopia myös suullisesti. Toimeksiantosopimus voi olla voimassa enintään neljä kuukautta kerrallaan. Sopimuksen jatkamisesta on sovittava erikseen, aikaisintaan kuitenkin kuukautta ennen sopimuksen päättymistä.

Asunnonvälitystä harjoitettaessa on noudatettava hyvää asunnonvälitystapaa. Välitystehtävä on suoritettava ammattitaitoisesti ja huolellisesti ottaen huomioon sekä toimeksiantajan että tämän vastapuolen edut. Markkinoinnissa ei saa antaa totuudenvastaisia tai harhaanjohtavia tietoja. Asunnonvälittäjän on annettava asunnonhakijalle kaikki ne tiedot, joiden välittäjä tietää tai hänen pitäisi tietää vaikuttavan vuokrasopimuksen tekemiseen.

Välityspalkkion on oltava kohtuullinen ottaen huomioon välitystehtävän laatu, suoritettu työmäärä ja tehtävän taloudellisesti tarkoituksenmukainen suoritustapa. Asunnonvälittäjä saa periä vain yhden välityspalkkion määrän, jos sekä asunnonhakija että vuokranantaja ovat erikseen hänen toimeksiantajinaan.

Asunnonvälittäjäasetuksen ja kiinteistönvälittäjäasetuksen säännösten lisäksi vuokrahuoneistojen välitykseen tulevat sovellettaviksi eräät muut säännökset. Tällaisia ovat muun muassa kauppakaaren 18 luvun säännökset asiamiehistä, kuluttajansuojalain (38/1978) säännökset markkinoinnista, sopimusehtojen sääntelystä, sopimuksen sovitte- lusta ja tulkinnasta sekä kulutushyödykkeen hinnan ilmoittamisesta markkinoinnissa annetun asetuksen (1359/1999), jäljempänä hintamerkintäasetus, säännökset. Hintamer-

kintäasetus on tullut voimaan 1 päivänä huhtikuuta 2000 ja sillä on kumottu aikaisempi asetus (9/1989).

*Viranomaisohjeet.* Kuluttaja-asiamies on vuonna 1997 antanut ohjeet hinnan ilmoittamisesta vuokra-asunnonvälityksessä. Ohjeet ovat hintamerkintäasetuksen uudistamisesta huolimatta voimassa, sillä uudistus ei vaikuttanut ohjeissa käsiteltyihin kysymyksiin. Ne perustuvat vallitsevaan palkkiokäytäntöön, eikä niissä oteta kantaa esimerkiksi siihen, mikä on palkkion kohtuullinen määrä.

Hintamerkintäasetuksen mukaan tavaran, palvelun tai muun kulutushyödykkeen myyntihinta ja yksikköhinta on ilmoitettava silloin, kun kuluttajille markkinoidaan yksilöityä kulutushyödykettä. Kuluttaja-asiamiehen ohjeiden mukaan asunnonvälityspalvelun sisältö on siinä mielessä vakiintunut, että se sellaisenaan täyttää hintamerkintäasetuksessa tarkoitetun yksilöidyn palvelun kriteerit. Välityspalvelun hinta on siis kerrottava yleensä kaikessa asunnonvälityspalvelun markkinoinnissa. Hinta kerrotaan sille markkinoinnin kohderyhmälle, jolta peritään maksu palvelusta.

Hintamerkintäasetuksen mukaan hinta on ilmoitettava selkeällä ja yksiselitteisellä sekä kuluttajan kannalta helposti ymmärrettävällä ja havaittavalla tavalla. Kuluttaja-asiamiehen ohjeiden mukaan markkinoinnissa ilmoitetaan hinta, jolla asunnonvälittäjä yleisesti tarjoaa välityspalveluaan. Hinta on ilmoitettava kokonaishintana, johon sisältyy arvonalisävero. Jos välittäjä soveltaa erilaisia palkkioperusteita asunnon koosta tai muusta seikasta riippuen, eri palkkiovaihtoehdot on markkinoinnissa kerrottava. Myös mahdollisesti sovellettava vähimmäis- ja enimmäispalkkio on ilmoitettava palkkioperusteen yhteydessä. Välityspalkkion lisäksi markkinoinnissa on ilmoitettava asunnonhakijaksi ilmoittautuvalta mahdollisesti perittävät erilliset korvaukset kuluista.

Jos vuokra-asuntoja välitetään maksullisen palvelunumeron avulla, markkinoinnissa on selkeästi ja näkyvästi ilmoitettava puhelun hinta. Hinta on ilmoitettava välittömästi puhelinumeroon yhteydessä. Telehallintokeskuksen päätöksen mukaan palvelun hinta on kerrottava myös puhelujen alussa, jos hinta ylittää 10 markkaa minuutissa.

*Oikeuskäytäntö.* Vuokrahuoneistojen välityksestä on vain vähän oikeuskäytäntöä: markkinatuomioistuin on tähän mennessä antanut yhden asunnonvälitystä koskevan

ratkaisun. Kuluttajavalituslautakunta on antanut viime vuosina 10—30 asunnonvälitystä koskevaa ratkaisusuositusta vuodessa.

Asiassa 1998:010 kuluttaja-asiamies oli vaatinut, että markkinatuomioistuin kieltää kuluttajiin kohdistuvassa asunnonvälityspalvelun markkinoinnissa lupaamasta vuokranantajille palkkiota välittäjän kautta vuokratusta asunnosta. Markkinatuomioistuin katsoi, että vuokranantajalle luvutun palkkion korostamista ei voida pitää asunnonvälittäjäasetuksessa tarkoitetun hyvän asunnonvälitystavan mukaisena, koska palkkio on omiaan ohjaamaan välityspalvelun valintaa ja vääristämään kilpailutilannetta markkinoilla ja se voi johtaa sellaiseen vuokralaiselta vuokranantajalle tulevaan suoritukseen, joka ei ole perusteltavissa asuinhuoneiston vuokrauksesta annetun lain (481/1995) säännöksillä. Markkinatuomioistuin katsoi, että edellä mainituilla perusteilla menettely on ollut myös kuluttajien kannalta sopimatonta, ja kielsi sen.

Kuluttajavalituslautakunta on ottanut ratkaisusuosituksissaan kantaa muun muassa välityspalkkion kohtuullisuuteen. Lautakunta on katsonut, muun muassa ratkaisusuosituksissa 96/81/522 ja 96/81/1690, että välityspalkkiota ei voida pitää kohtuuttomana, jos se vastaa yleistä hintatasoa ja jos välittäjä on tehnyt normaalit asunnonvälitykseen liittyvät toimet.

#### Kiinteistöjen välitys

*Lainsäädäntö.* Kiinteistönvälittäjän ja toimeksiantajan välisestä sopimussuhteesta sekä välittäjän ja toimeksiantajan vastapuolen välisestä suhteesta säädetään kuluttajansuojasta kiinteistönvälityksessä annetussa laissa, kiinteistönvälittäjäasetuksessa ja asuntojen markkinoinnissa annettavista tiedoista annetussa asetuksessa (847/1983). Kauppa- ja teollisuusministeriö on antanut päätöksen kuluttajansuojasta kiinteistönvälityksessä annetussa laissa tarkoitetuista kaavoista (1046/1988). Lisäksi kiinteistönvälitykseen voivat tulla sovellettavaksi edellä mainitut kauppakaaren, kuluttajansuojalain ja hintamerkintäasetuksen säännökset.

Kuluttajansuojasta kiinteistönvälityksessä annettua lakia sovelletaan, jos välitettävänä on toimeksiantajan asuntoa tai muuten pääasiallisesti hänen yksityisessä käytössään oleva kiinteistö tai huoneisto, jonka hallinto-oikeus perustuu osakkeiden tai osuukien

omistamiseen. Samoin lakia sovelletaan, jos välitettävä kohde on tarkoitettu pääasiallisesti vastapuolen yksityiseen käyttöön. Laki ei koske elinkeinotoiminnassa käytettäviä kiinteistöjä tai huoneistoja. Laki on lähtökohtaisesti toimeksiantajan ja hänen vastapuolensa hyväksi pakottavaa oikeutta.

Laki koskee sananmuodoiltaan myyntitoimeksiantoja. Lakia sovelletaan kuitenkin soveltuvin osin myös osto- ja vaihtotoimeksiantoihin sekä maanvuokrausta koskeviin toimeksiantoihin.

Toimeksiantosopimus on tehtävä kirjallisesti ja sen on oltava kauppa- ja teollisuusministeriön vahvistaman kaavan mukainen. Välittäjä ei voi vedota sopimusehtoon, jota ei ole tehty kirjallisesti. Poikkeuksen muodostavat kauppahinnan ja muut kaupan ehtojen muutokset, joista voidaan sopia myös suullisesti. Toimeksiantosopimus voi olla voimassa enintään neljä kuukautta kerrallaan, ja sen jatkamisesta voidaan sopia aikaisintaan kuukautta ennen sopimuksen päättymistä. Sopimuksen voimassaoloaikana toimeksiantajalla on oikeus irtisanoa sopimus laissa säädettyin perustein.

Kiinteistönvälittäjän on suoritettava välitystehtävä ammattitaitoisesti ja huolellisesti ottaen huomioon toimeksiantajan ja myös tämän vastapuolen edut. Välittäjän on annettava sekä toimeksiantajalle että ostajalle kaupan tekemisen kannalta tärkeät tiedot. Jos välittäjällä on aihetta epäillä saamiensa tietojen oikeellisuutta tai riittävyyttä, on hänellä selonottovelvollisuus tietojen suhteen.

Kiinteistönvälittäjän suorituksessa on virhe, jos se ei vastaa sitä, mitä laissa on säädetty tai mitä on sovittu. Virhetapauksessa toimeksiantajalla on ennen tarjouksen hyväksymistä oikeus purkaa toimeksiantosopimus. Vaihtoehtoisesti toimeksiantajalla on oikeus vaatia välityspalkkion alentamista. Jos virheestä on aiheutunut toimeksiantajalle olennaista haittaa, välittäjällä ei ole ollenkaan oikeutta palkkioon. Edellä mainitun lisäksi välittäjä voi joutua korvausvelvolliseksi toimeksiantajalle aiheutuneesta vahingosta. Välittäjälle voi syntyä korvausvelvollisuus myös toimeksiantajan vastapuoleen nähden. Eräissä tapauksissa välittäjällä on oikeus saada toimeksiantajan vastapuolelle maksamansa korvaus takaisin toimeksiantajalta.

Välittäjä saa ottaa käsirahan ostotarjouksen vastaanottaessaan, jos käsirahasta on toimeksiantosopimuksessa sovittu. Käsirahan otettuaan hän ei saa ottaa toista käsirahaa tai

tarjousta ennen kuin ensimmäinen käsiraha on palautettu tai on käynyt selväksi, että se jää toimeksiantajalle. Välittäjän on käsirahaa vastaanottaessaan huolehdittava siitä, että tarjouksesta laaditaan kauppa- ja teollisuusministeriön vahvistaman kaavan mukainen asiakirja, johon otetaan kaikki tarjouksen ehdot ja mahdollinen ehto käsirahan menettämistä. Jos ostajan tarjoukseen ottamat ehdot eivät toteudu tai jos myyjä ei hyväksy ostotarjousta, välittäjän on palautettava käsiraha tarjouksen tekijälle.

Kiinteistönvälittäjällä on oikeus välityspalkkioon ainoastaan silloin, kun kauppa syntyy, jollei toimeksiantosopimuksessa ole muuta sovittu. Välityspalkkion on oltava kohtuullinen ottaen huomioon välitystehtävän laatu, suoritettu työmäärä, välitystehtävän taloudellisesti tarkoituksenmukainen suoritustapa ja muut seikat. Välittäjä saa perii samasta välityskohteesta vain yhden välityspalkkion määrän. Välittäjällä on laissa säädettyin edellytyksin oikeus saada välityspalkkio myös toimeksiantosopimuksen voimassaolon jälkeen syntyneestä kaupasta.

Kiinteistönvälittäjäasetus sisältää pääosin elinkeino-oikeudellisia säännöksiä kiinteistönvälityksen harjoittamisesta. Toisin kuin kuluttajansuojasta kiinteistönvälityksessä annetun lain säännöksiä asetuksen säännöksiä toimeksiantosopimuksesta ja toimeksiantannon hoitamisesta sovelletaan myös silloin, kun välitettävää kohdetta käytetään elinkeinotoiminnassa tai kohde hankitaan elinkeinotoimintaa varten. Säännökset vastaavat sisällöltään pitkälti edellä selvitettyjä asunnonvälittäjäasetuksen säännöksiä.

Asuntojen markkinoinnissa annettavista tiedoista annettua asetusta sovelletaan, kun elinkeinonharjoittaja markkinoi asuntoa kuluttajalle. Asunnolla tarkoitetaan asetuksessa kiinteistöä tai sen osaa, vuokraamalla olevaa rakennusta ja huoneistoa, jonka hallitseminen perustuu osakkeiden tai osuukien omistamiseen. Asetusta ei sovelleta vuokra-asuntojen markkinointiin. Asetuksessa säädetään yksityiskohtaisesti niistä tiedoista, jotka elinkeinonharjoittajan tulee antaa lehti-ilmoituksessa ja muussa ilmoittelussa sekä asuntoa esiteltäessä. Asuntoa esiteltäessä kuluttajan nähtävänä on oltava esite ja eräät muut esiteltävää kohdetta koskevat asiakirjat.

*Viranomaisohjeet.* Kuluttaja-asiamies on antanut vuonna 1997 ohjeet kiinteistönvälityspalveluiden hinnan ilmoittamisesta. Ohjeet ovat hintamerkintäasetuksen uudistami-

sesta huolimatta edelleen voimassa. Ohjeet vastaavat suurelta osin vuokra-asuntojen välityksestä annettuja ohjeita. Poikkeuksen muodostavat maksullisten palvelunumerojen avulla tarjottavat kiinteistönvälityspalvelut. Kuluttaja-asiamies on, muun muassa vuonna 1996 tehdyssä päätöksessään (Dnro 96/41/0507) katsonut, että menettely, jossa välityspalkkiota peritään kaikilta asuinnoista kiinnostuneilta puhelintaksan muodossa, ei täytä kuluttajansuojasta kiinteistönvälityksessä annetun lain 17 §:n vaatimuksia ja että menettely rikkoo myös kiinteistönvälittäjäasetuksen 6 §:n vaatimusta noudattaa lain säännöksiä ja hyvää kiinteistönvälitystapaa.

Kuluttaja-asiamies on tarkastanut ja hyväksynyt Suomen Kiinteistönvälittäjäliiton ja eräiden välitysliikkeiden laatimat sopimusehtolomakkeet kiinteistönvälitysalalle. Hyväksytyt lomakkeet koskevat huoneiston toimeksiantosopimusta ja ostotarjousta (Dnro 97/46/0524) sekä kiinteistön toimeksiantosopimusta ja ostotarjousta (Dnro 87/46/1820). Lisäksi kuluttaja-asiamies on tarkastanut ja hyväksynyt vuokraoikeuden ja rakennusten kauppaa koskevat lomakkeet kiinteistönvälitysalalle (Dnro 98/46/0699).

*Oikeuskäytäntö.* Korkein oikeus on antanut useita kiinteistönvälitystä koskevia ennakkopäätöksiä, muun muassa välityspalkkiosta, selonottovelvollisuudesta ja vahingonkorvausvelvollisuudesta. Oikeuskäytäntöä selvitetään tarkemmin jäljempänä yksityiskohtaisissa perusteluissa.

## 2.2. Ulkomainen lainsäädäntö

### Ruotsi

Laki kiinteistönvälittäjistä (Fastighetsmäklarlagen 1995:400) tuli voimaan Ruotsissa vuonna 1995. Lain mukaan kiinteistönvälittäjällä tarkoitetaan luonnollista henkilöä, joka ammattimaisesti välittää kiinteistöjä tai niiden osia, toisen maalla olevia rakennuksia, tonttioikeuksia, asumisoikeuksia, osuus-oikeuksia huoneistoon, maanvuokraoikeuksia tai vuokraoikeuksia. Lain säännökset ovat pakottavia kuluttajan hyväksi, jos välityskohde on ollut pääasiallisesti kuluttajan yksityisessä käytössä tai kuluttaja hankkii kohteen tällaiseen tarkoitukseen.

Lain mukaan toimeksiantosopimus on tehtävä kirjallisesti. Jos sopimuksella annetaan välittäjälle yksinoikeus välitystehtävän suorittamiseen, voi tällainen yksinoikeus olla

voimassa enintään kolme kuukautta kerrallaan. Välittäjän on annettava toimeksiantajalle ja tämän vastapuolelle neuvoja ja tietoa, joita nämä saattavat tarvita välityskohdeesta ja muista sopimukseen liittyvistä seikoista. Jos välitettävänä on kiinteistö, jonka kuluttaja ostaa pääasiallisesti yksityiseen käyttöönsä, on välittäjän annettava kirjallinen selostus kiinteistöstä ja asumiskustannuksia koskeva laskelma.

Jos välittäjä ei täytä lainmukaisia velvollisuuksiin, on toimeksiantajalla ja tämän vastapuolella oikeus saada korvaus kärsimästään vahingosta. Jos se on kohtuullista, voidaan korvausvelvollisuutta alentaa tai se kokonaan poistaa.

Jos muuta ei ole sovittu, maksetaan välittäjän korvaus tehtävästään tiettyinä prosenttina kauppahinnasta. Tällöin välittäjällä ei ole oikeutta saada korvausta välitystehtävästä aiheutuneista kuluista. Vuokraoikeuden välitystä koskevat erityissäännökset (Förordning om taxa for yrkesmässig bostadsförmedling 1978:313). Vuokraoikeuden välityksestä voidaan periä enintään 400 kruunua, jos kyse on huoneesta, ja huoneistosta korkeintaan 1 200 kruunua. Välittäjällä on oikeus palkkioon ainostaan, jos vuokrasopimus syntyy.

### Norja

Kiinteistönvälitystä koskeva laki (lag om eiendomsmebling 16.6.1989 Nr. 53) tuli voimaan Norjassa vuonna 1990. Laki koskee pääsääntöisesti toimeksiantajaa ja toimeksiantajan vastapuolta siitä riippumatta, onko hän kuluttajan asemassa vai ei.

Toimeksiantosopimus on tehtävä ministeriön vahvistamalle kaavakkeelle ja siinä on oltava laissa säädetyt tiedot. Jos toimeksiantaja on kuluttaja, toimeksiantosopimus voidaan tehdä enintään kuudeksi kuukaudeksi kerrallaan. Laki sisältää säännöksiä myös muun muassa välittäjän tiedonantovelvollisuudesta ostajalle sekä välittäjän selonottovelvollisuudesta.

Välittäjä voi vaatia välityspalkkiota, jos siitä on toimeksiantosopimuksessa sovittu ja kauppa tai muu sopimus syntyy toimeksiantosopimuksen voimassaoloaikana. Lain mukaan ei voida sopia, että muun kuin toimeksiantajan tulee maksaa välityspalkkio. Laissa on säännökset myös jälkiprovisio-oikeudesta. Jos välittäjä on olennaisesti rikkonut velvoitteitaan myyjää tai ostajaa kohtaan, voidaan välityspalkkiota alentaa tai se kokonaan

poistaa. Välittäjällä ei ole myöskään oikeutta välityspalkkioon, jos hän on laiminlyönyt laissa säädetyn tiedonantovelvollisuuden.

## Tanska

Tanskassa kiinteistönvälitystä koskevat säännökset ovat vuonna 1994 voimaan tullessa laissa kiinteän omaisuuden vaihdannasta (lov om omsætning af fast ejendom 30.6.1993 nr. 453). Laki koskee pääsääntöisesti vain kuluttajiin kohdistuvaa ammatti- maista toimintaa.

Toimeksiantosopimus on tehtävä kirjallisesti ja se voi olla voimassa kerrallaan enintään kuusi kuukautta. Laki sisältää säännökset myös välittäjän tiedonanto- ja selonotto- velvollisuudesta. Jos kyse on myyntitoimeksiannosta, tulee välittäjän muun muassa tehdä hinta-arvio, ehdotus rahoitukseksi, laskelma myyntivoitosta sekä kohteen omistamisesta ja käyttämisestä aiheutuvista vuosittaisista brutto- ja nettokustannuksista ja luonnos kauppakirjaksi.

Osapuolet voivat lain mukaan sopia, että välittäjä voi vaatia välityspalkkiota pääsääntöisesti vain toimeksiantosopimuksen voimassa ollessa syntyneen kaupan perusteella. Jos välittäjä laiminlyö lain tai sopimuksen mukaiset velvoitteensa, on hän velvollinen korvaamaan aiheutuneen vahingon yleisten vahingonkorvausoikeudellisten säännösten mukaisesti. Lisäksi laki sisältää erityissäännöksiä vahingonkorvausvelvollisuudesta eräissä tapauksissa, esimerkiksi silloin jos välittäjän tekemät laskelmat ovat olleet virheellisiä.

### 2.3. Nykytilan arviointi ja uudistustarpeet

Laintasoisia säännöksiä on nykyisin vain toimeksiannoista, jotka koskevat kiinteistöjen tai asunto-osakkeiden omistusoikeuden luovuttamista taikka maanvuokrausta. Vuokrahuoneistojen välityksestä ei ole vastaavia laintasoisia säännöksiä. Asunnonvälittäjäasetuksessa on tosin vuokra-asuntojen välitystä koskevia sopimusoikeudellisia säännöksiä. Nämä säännökset eivät kuitenkaan ole läheskään yhtä kattavia kuin kiinteistönvälitystä koskevat säännökset. Lisäksi ongelmallista on, että sopimusoikeudellisia säännöksiä on asetustasolla, koska perustuslain 80 §:n mukaan yksilön oikeuksien ja velvollisuuksien perusteista on säädettävä lailla.

Vuokrahuoneistojen välitystä koskevan lainsäädännön aikaansaaminen on tarpeen siis monestakin syystä.

Kiinteistöjä ja vuokrahuoneistoja koskevien välitystoimeksiantojen osalta on tarve selkeään, yhdenmukaiseen sääntelyyn. Esityksessä ehdotetaan, että kiinteistöjen ja vuokrahuoneistojen välityksestä säädetään yhteinen laki, jossa voidaan kuitenkin huomioida kohteita koskevat erityistarpeet. Tätä ratkaisua puoltaa sekin, että useat välityshenkilöt harjoittavat sekä kiinteistönvälitystä että vuokrahuoneiston välitystä. Lisäksi yhä enenevässä määrin otetaan käyttöön uudenlaisia asumisen oikeudellisia muotoja. Perinteinen ero omistusoikeusasumisen ja vuokraoikeuteen perustuvan asumisen välillä todennäköisesti vähenee.

Kuluttajansuojasta kiinteistönvälityksessä vuonna 1988 annetun lain säännökset ovat osoittautuneet käytännössä hyvin toimiviksi. Lain soveltamisesta on syntynyt myös vakiintunutta oikeuskäytäntöä. Esitystä valmisteltaessa on katsottu perustelluksi, että lain säännökset otetaan myös asunnon vuokrausta koskevin osin uuden lainsäädännön pohjaksi. Näin samat säännökset koskisivat kaikkea välitystoimintaa, mikä loisi oikeudellista yhdenmukaisuutta ja parantaisi kansalaisten oikeusturvaa alalla, joka läheisesti liittyy keskeiseen perustarpeeseen, asumiseen.

Kiinteistönvälityksen osalta ei ole erityisiä huomattavia muutostarpeita. Sitä vastoin vuokra-asuntojen välitykseen liittyy epäkoh- tia, jotka johtuvat osaltaan tarjonnan ja kysynnän epätasapainosta etenkin kasvukes- kissä ja osaltaan puutteellisesta lainsäädännöstä.

Ongelmallisia ovat muun muassa välityspalvelut, joissa välityspalkkio peritään vuokra-asunnon etsijältä jo pelkästä välityksen yrittämisestä ilman takeita siitä, että välitystoiminta johtaisi asunnonetsijän kannalta tavoiteltuun tulokseen. Vuokra-asuntojen osalta on myös tavanomaista, että välityspalkkion maksaa muu kuin toimeksiantaja: Kuluttajaviraston ja lääninhallitusten tekemän valtakunnalliseen kyselytutkimukseen (Kuluttajaviraston hintavertailuja: vuokra- asuntojen välityspalkkiot, 7/99, syyskuu 1999) osallistuneista välittäjistä välityspalkkion peri asunnonhakiljalta 93 % välittäjistä, kun toimeksiantosopimuksen vuokranantajan kanssa ilmoitti tekevänsä 61 % välittäjistä. Tällainen käytäntö heikentää markkinoiden läpinäkyvyyttä ja toisaalta hintakilpailua,



koska toimeksiantajalla ei ole intressiä kilpailuttaa välittäjiä hinnan osalta.

### 3. Esityksen keskeiset ehdotukset

#### 3.1. Soveltamisala ja pakottavuus

Ehdotettu laki on soveltamisalaltaan laaja. Lain ehdotetaan koskevan kaikentyyppisiä välitysmarkkinoiden kanssa tehtäviä toimeksiantosopimuksia, joiden kohteena on kiinteistö tai sen osa, rakennus taikka huoneisto.

Lakia sovellettaisiin paitsi omistusoikeuden luovuttamista ja maanvuokrausta koskeviin toimeksiantoihin myös huoneiston vuokralle antamista tai ottamista koskeviin toimeksiantoihin. Uutta verrattuna voimassa olevaan lakiin on myös, että ehdotettua lakia sovelletaan myös muun käyttöoikeuden kuin vuokraoikeuden luovuttamista tai hankkimista koskeviin toimeksiantoihin. Muutosehdotus johtuu siitä, että tällaiset muut käyttöoikeudet, esimerkiksi asumisoikeusasunnoista annetun lain (650/1990) mukaisen asumisoikeussopimukseen tai asunto-osuuskunnan jäsenyyteen perustuvat käyttöoikeudet, ovat viime vuosina yleistyneet.

Ehdotettu laki koskisi myös omistusoikeuden luovuttamista ja vuokralle antamista tai muun käyttöoikeuden luovuttamista koskevien toimeksiantojen yhdistelmiä. Laki koskisi siis esimerkiksi viime vuosina kehitettyjen erilaisten osaomistusasuntojen välitystä.

Ehdotetun lain tavoitteena on suojata kulluttajan asemassa olevaa toimeksiantajaa tai toimeksiantajan vastapuolta. Lain soveltamisalan ulkopuolelle jäisivät toimeksiantot, jotka koskevat toimeksiantajan elinkeinotoimintaan kuuluvaa kiinteistöä, rakennusta tai huoneistoa. Lain säännöksiä ei sovellettaisi myöskään toimeksiantajan vastapuoleen, jos tämä hankkii kohteen tällaista tarkoitusta varten. Näitä rajoituksia pidetään aiheellisina, koska elinkeinonharjoittaja on yleensä tiedoiltaan ja taidoiltaan sellaisessa asemassa, että hänelle ei ole tarpeen antaa lainsäädännöllä samanlaista suojaa kuin kulluttajan asemassa olevalle henkilölle.

Ehdotettu laki koskisi vain ammattimaisesti välitystoimintaa harjoittavia; satunnaisen välitystoimintaa lakia ei sovellettaisi, ellei toimintaa ole markkinoitu. Lakia ei sovellettaisi majoitusliikkeiden majoitustilojen välitykseen eikä sellaiseen loma-asunnon käyttöoikeuden välitykseen, jossa kysymys on lyhytaikaisesta, enintään kuusi kuukautta kes-

tävästä käyttöoikeussopimuksesta.

Ehdotetun lain säännökset ovat pakottavia toimeksiantajan ja tämän vastapuolen hyväksi, jollei laissa muuta säädetä.

#### 3.2. Välityspalkkio

Lakiin ehdotetaan otettavaksi säännös, jonka mukaan välitysmarkkinoiden välityspalkkioon ainoastaan silloin, kun kauppa tai vuokrasopimus taikka muu käyttöoikeussopimus syntyy, jollei toimeksiantosopimuksessa ole muuta sovittu. Näin pyritään estämään se, että toimeksiantaja joutuu maksamaan välityspalkkion jo pelkästä välityksen yrittämisestä. Voimassa olevassa laissa on kiinteistönvälitystä koskeva samansisältöinen säännös. Ehdotetun sääntelyn johdosta maksullisten palvelunumerojen käyttö ei olisi enää sallittua myöskään vuokrahuoneistojenvälityksessä.

Voimassa oleva laki ei sisällä säännöstä siitä, kuka välityspalkkion maksaa. Vuokrasopimusten puute, erityisesti kasvukeskuksissa, on johtanut siihen, että valtaosassa tapauksia asunnonhakija maksaa välityspalkkion, vaikka toimeksiantosopimuksen olisi tehnyt vuokranantaja. Kiinteistönvälityksessä puolestaan on tavanomaista, että toimeksiantaja eli tavallisesti myyjä maksaa välityspalkkion. Lakiin ehdotetaan otettavaksi säännös, jonka mukaan välityspalkkio voidaan periä vain toimeksiantajalta. Ehdotettavalla säännöksellä halutaan muuttaa vallitseva käytäntö kaikkia välityskohteita koskevien toimeksiantojen osalta sellaiseksi, että välityspalvelun tilannut myös maksaa välityspalkkion. Etuna on tällöin, että välityspalkkion suorittaja on sopimussuhteessa välitysmarkkinoiden ja että hänen oikeudellinen asemansa on siten selkeämpi. Säännöksen odotetaan myös lisäävän toimeksiantajan intressiä kilpailuttaa välitysmarkkinoita välityspalkkion määrän osalta.

Ehdotetussa laissa ei säädetä siitä, kuka toimeksiantaja on. Toimeksiantaja voi näin olla tilanteen mukaan kumpi tahansa kaupan tai vuokrasopimuksen osapuolista.

Laissa säilytettäisiin nykyinen säännös, jonka mukaan välityspalkkion on oltava kohtuullinen ottaen huomioon välitystehtävän laatu, suoritettu työ määrä, välitystehtävän taloudellisesti tarkoituksenmukainen suoritustapa ja muut seikat. Käytännössä välityspalkkio määräytyy melko kaavamaisin perustein. Säännöstä ei ole kuitenkaan kat-



sottu aiheelliseksi muuttaa nykyistä yksityiskohtaisemmaksi, koska sen mukaan huomiioon otettavat seikat vastaavat tavanomaisesti hinnan kohtuullisuutta arvioitaessa käytettäviä kriteerejä.

Tavallisesti vain jompi kumpi osapuolista on tehnyt toimeksiantosopimuksen välitysliekin kanssa. Jos välityskohdetta koskevan sopimuksen osapuolet ovat puolin ja toisin välitysliekin toimeksiantajina, välitysliekin on oikeus periä vain yhtä välityspalkkiota vastaava määrä. Laissa kuluttajansuojasta kiinteistönvälityksessä ja asunonvälittäjäasetuksessa on samansisältöinen säännös. Ehdotettu laki ei sisältäisi erityissäännöstä välityspalkkion jakamisesta osapuolten kesken. Myös tällöin olisi noudatettava lakiin sisältyviä yleisiä perusteita, joiden nojalla välityspalkkion kohtuullisuutta arvioidaan.

### 3.3. Maksusuoja

Tavallista on, että kiinteistön tai asunto-osakkeen ostaja maksaa tarjouksen vakuudeksi käsirahan ja että käsiraha annetaan välitysliekin edelleen myyjälle toimitettavaksi. Vuokrahuoneiston hakija saattaa puolestaan maksaa välitysliekinlelle vuokranantajalle tarkoitetun jonkintyyppisen varausmaksun. Lakiin ehdotetaan otettavaksi säännös, jonka mukaan tällaisissa tapauksissa toimeksiantaja eli myyjä tai vuokranantaja kantaa riskin siitä, että välityslieki ei toimita suoritettua käsirahaa tai varausmaksua edelleen toimeksiantajalle. Riski on kohtuullista asettaa toimeksiantajalle, koska hän voi välitysliekinlelle valitessaan kiinnittää huomiota myös liekin luotettavuuteen. Vastaava periaate sisältyy myös saatavien perinnästä annettuun lakiin (513/1999).

Ehdotetun lain mukaan välitysliekinlelle suoritettu käsiraha tai varausmaksu on pätevä toimeksiantajaa kohtaan, vaikka toimeksiantaja ei olisi saanut käsirahaa tai varausmaksua. Ostaja tai vuokrahuoneiston hakija saa kuitenkin maksusuojan vain, jos hän on ollut vilpittömässä mielessä suorittaessaan maksun välitysliekinlelle.

Säännös ei lainkaan koskisi sellaisia tapauksia, joissa ostaja tai vuokrahuoneiston hakija on toimeksiantaja. Käytännössä on harvinaista, että toimeksiantajana toimiva ostaja tai vuokrahuoneiston hakija maksaa käsirahan tai varausmaksun vastapuolelleen. Niissäkään tapauksissa, joissa käsiraha tai

varausmaksu suoritetaan, ei kuitenkaan pidetä asianmukaisena, että riski olisi myyjällä tai vuokranantajalla, koska toimeksiantajan vastapuolena tällä ei ole mahdollisuutta vaikuttaa toimeksisaajan valintaan. Jos toimeksisaaja osoittautuu epäluotettavaksi, tulee riski olla sillä, joka on valinnut toimeksisaajan.

### 3.4. Tiedonantovelvollisuus ja selonottovelvollisuus

Välitysliekinlelle olisi ehdotuksen mukaan kerrottava toimeksiantajalle ja tämän vastapuolelle kaikki ne tiedot, jotka se tietää tai sen pitäisi tietää vaikuttavan kaupasta, vuokrasopimuksesta tai muusta käyttöoikeussopimuksesta päättämiseen. Tällainen yleinen tiedonantovelvollisuus on suhteessa vuokranantajaan uutta, sillä nykyisin välittäjällä on asunonvälittäjäasetuksen mukaan vastaa tiedonantovelvollisuus vain asunonhaki-alle.

Tiedonantovelvollisuutta koskevien yleissäännösten lisäksi ehdotettu laki sisältää säännökset, joissa täsmennetään eri välityskohdeiden osalta ne asiakirjat ja selvitykset, jotka välitysliekinlelle on esitettävä ostajalle tai vuokrahuoneiston hakijalle ennen sopimuksen päättämistä. Tavoitteena on näin turvata, että ostaja tai vuokrahuoneiston hakija kaikissa tapauksissa saa päätöksentekonsa ja taloudellisen turvallisuutensa kannalta keskeiset perustiedot. Voimassa oleva laki ei sisällä vuokrahuoneistojen eikä uudempien asumismuotojen, kuten asumisoikeusasuntojen, osalta tällaisia täsmennäviä säännöksiä.

Kaikkien välityskohdeiden osalta on uutta se, että välitysliekinlelle on ottaessaan vastaan toimeksiantajalle tarkoitettuja rahasuorituksia esitettävä toimeksiantajan vastapuolelle valtakirja tai muu tällaisen oikeuden antava asiakirja. Ehdotettu säännös ei koske käsirahaa tai varausmaksua. Ennen huoneenvuokrasopimuksen päättämistä välitysliekinlelle on ehdotetun lain mukaan esitettävä kirjallinen selvitys vuokranantajan omistusoikeudesta tai muusta oikeudesta, jonka nojalla vuokranantajalla on oikeus antaa huoneisto vuokralle.

Asuntojen markkinoinnissa annettavista tiedoista annettu asetus sisältää yksityiskohtaiset säännökset niistä tiedoista, jotka elinkeinonharjoittajan, välityslieki mukaanlukien, tulee antaa kuluttajalle asuntoa esitellessään ja mahdollisessa asunossa koskevassa

lehti-ilmoittelussa taikka muussa markkinoinnissa. Asetus koskee nykyisin vain myytäviä asuntoja. Tämän esityksen yhteydessä on tarkoitus laajentaa asetus koskemaan myös vuokrattavia asuntoja. Soveltamisalan laajentamisen yhteydessä tehdään myös muut tarvittavat tarkistukset asetukseen.

Välitysliike saa välityskohdetta koskevia ja muita välitystehtävän kannalta olennaisia tietoja useista eri lähteistä, kuten toimeksiantajalta ja eri viranomaistahoilta, sekä tutustumalla itse välityskohteeseen. Saadut tiedot voivat olla virheellisiä tai puutteellisia, minä vuoksi toimeksiantajan vastapuolen kannalta ei olekaan riittävää, että välitysliike olisi velvollinen vain kertomaan edelleen saamansa tiedot. Tästä syystä lakiin ehdotetaan otettavaksi säännös välitysliikkeen selonottovelvollisuudesta. Jos välitysliikkeellä on aihetta epäillä, että sen saamat tiedot ovat virheellisiä tai puutteellisia, tulee sen varmistua tiedon oikeellisuudesta ja oikaista virheellinen tai puutteellinen tieto. Välitysliikkeellä ei ehdotetun lain mukaan ole kuitenkaan velvollisuutta varmistaa tiedon oikeellisuutta, jos tiedon oikeellisuuden varmistaminen ei ole mahdollista ilman kohtuutonta vaivaa. Tällöin välitysliikkeellä on velvollisuus ilmoittaa toimeksiantajan vastapuolelle, ettei tietoa ole voitu tarkistaa. Kuluttajansuojasta kiinteistönvälityksessä annettu laki sisältää nykyisin vastaavat säännökset kiinteistönvälittäjien osalta. Asunnonvälittäjäasetuksen mukaan välittäjällä ei nykyisin ole selonottovelvollisuutta.

### 3.5. Välitysliikkeen vastuu

Laki kuluttajansuojasta kiinteistönvälityksessä sisältää säännökset välittäjän vastuusta suhteessa toimeksiantajaan ja toimeksiantajan vastapuoleen sekä säännökset välittäjän takautumisoikeudesta toimeksiantajaan nähden. Lain mukaan kiinteistönvälittäjän vastuu määräytyy sopimusoikeudellista vastuuta koskevien periaatteiden mukaisesti paitsi suhteessa toimeksiantajaan myös tämän vastapuoleen. Tarkoituksena on, että ehdotettuun lakiin otetaan vastaavat säännökset, jotka koskisivat kaikkia välitysliikkeitä, eivätkä ainoastaan kiinteistönvälittäjiä kuten nykyisin.

Muutos helpottaisi eniten toimeksiantajan vastapuolen mahdollisuutta saada korvaus kärsimästään vahingosta. Sopimusperusteista

vastuuta koskevien periaatteiden mukaisesti olisi riittävää, että toimeksiantajan vastapuoli osoittaa, että hänelle on aiheutunut vahinkoa ja että vahinko on johtunut välitysliikkeen menettelystä. Vahingonkorvausvelvollisuudesta vapautuakseen välitysliikkeen olisi kyettävä osoittamaan, että se on menetellyt huolellisesti. Tapauksessa, jossa virheellisestä menettelystä aiheutuu henkilö- tai esinevahinkoon liittymätöntä taloudellista vahinkoa, ei vahingonkorvauksen saaminen edellyttäisi vahingonkorvauslain (412/1974) 5 luvun 1 §:ssä tarkoitettuja erittäin painavia syitä.

Ehdotetussa laissa säädetään vain välitysliikkeen vastuusta, ei sitä vastoin välitysliikkeen vastaavan hoitajan tai muiden välitysliikkeen palveluksessa olevien henkilöiden vahingonkorvausvastuusta. Erikseen annettavaan kiinteistönvälitysliikkeitä ja vuokrahuoneiston välitysliikkeitä koskevaan hallituksen esitykseen sisältyy säännös, jonka mukaan vahinkoa kärsinyt voisi vaatia välitysliikkeen virheellisestä menettelystä aiheutuneesta vahingosta korvausta paitsi välitysliikkeeltä tietyin edellytyksin myös liikkeen vastaavalta hoitajalta. Informaatioesityksessä tarkoitettuun lakiin ehdotetaan otettavaksi viittaussäännös tähän toiseen lain säännökseen.

## 4. Esityksen vaikutukset

Esitys merkitsee erityisesti vuokra-asuntojen välitystä koskevan sääntelyn uudistamista. Osapuolten oikeuksista ja velvollisuuksista tulee nykyistä täsmällisemmät säännökset lakiin. Nämä säännökset ovat omiaan lisäämään luottamusta vuokra-asuntojen välitykseen ja siten parantamaan erityisesti vuokra-asunnon hakijoiden oikeusturvaa.

Kun ehdotetun lain mukaan välityspalkkio voidaan periä ainoastaan toimeksiantajalta, odotetaan tämän lisäävän välitysliikkeiden välistä kilpailua ja siten mahdollisesti alentavan välityspalkkioiden tasoa. Tämä saattaa puolestaan vähentää vuokralaisten kustannuksia tai ainakaan kertarasitus ei useimmissa tapauksissa nouse niin suureksi kuin nykyisin. Toisaalta saattaa käydä myös niin, että ainakin osassa tapauksia välityspalkkio siirretään sellaisenaan vuokran määrään. Ehdotettu laki saattaa jossakin määrin lisätä vuokranantajan kuluja silloin, kun hän toimii toimeksiantajana.

Nykyisessä vuokra-asuntojen markkinatilanteessa on vaarana, että ehdotettu säännös johtaa siihen, että vuokranantajat käyttäisivät vain sellaisia välitysliikkeitä, joilla on toimeksiantosopimus vuokra-asuntoa hakevien kanssa. Tällainen käytäntö voisi puolestaan johtaa siihen, että vuokra-asuntoa hakevat entistä enemmän joutuisivat toimeksiantosuhteeseen välitysliikkeen kanssa, mikä erityisesti pääkaupunkiseudulla ja muissa kasvukeskuksissa rajoittaisi vuokra-asuntoa hakevien valinnanvapautta. Edellä esitettyjen seikkojen takia on tarkoitus lain voimaantulon jälkeen ryhtyä seuraamaan uuden lain vaikutuksia erityisesti vuokra-asuntoa hakevien asemaan.

Elinkeinoharjoittajien osalta ehdotettu laki vaikuttaa taloudellisesti eniten niihin välitysliikkeisiin, joiden toiminnan pääpaino on vuokra-asuntojen välityksessä. Välitysliikkeiden tulot voivat toisaalta mahdollisen kilpailun lisääntymisen johdosta laskea ja toisaalta ehdotetun lain säännökset, muun muassa välitysliikkeen vastuusta, voivat lisätä välitysliikkeiden kustannuksia. Lisäkustannuksia välitysliikkeille aiheutuisi myös kiinteistönvälitysliikkeen ja vuokrahuoneiston välitysliikkeen harjoittamista koskevaan lakiehdotukseen sisältyvistä säännöksistä, kuten velvollisuudesta ottaa vastuuvakuutus. Välitysliikkeen vastaavan hoitajan ja muun henkilökunnan pätevyysvaatimusten nouseminen voinevat myös lisätä välitysliikkeiden kuluja lisääntyvinä palkkamenoina.

Esityksellä ei ole vaikutuksia valtion organisaatioon tai henkilöstöön. Esityksellä ei ole myöskään merkittäviä vaikutuksia valtiontalouteen.

## 5. Asian valmistelu

### Hallitusohjelma

Paavo Lipposen II hallituksen ohjelman mukaan hallitus kehittää vuokra-asuntojen välitystoiminnan pelisääntöjä ja säädöksiä.

### Kuluttaja-asiamiehen esitys

Kuluttaja-asiamies teki 6 päivänä maaliskuuta 1997 kauppa- ja teollisuusministeriölle, oikeusministeriölle ja ympäristöministeriölle aloitteen vuokra-asuntojen välitystoimintaa koskevan lainsäädännön uudistami-

sesta. Kuluttaja-asiamies pitää nykyistä asunonvälittäjäasetukseen sisältyvää, lähinnä elinkeino-oikeudellista sääntelyä riittämättömänä välitystoiminnassa havaittujen ongelmien ratkaisemiseksi ja esittää lainsäädännön uudistamista niin, että vuokra-asuntoa etsivien asema vapautuneilla vuokramarkkinoilla tulisi otetuksi paremmin huomioon.

### Oikeusministeriön työryhmä

Oikeusministeriö asetti kauppa- ja teollisuusministeriötä kuultuaan 29 päivänä tammikuuta 1999 työryhmän, jonka tehtävänä oli valmistella ehdotus kiinteistöjen ja vuokra-asuntojen välitystä koskevan lainsäädännön uudistamisesta. Työryhmän mietintö valmistui 26 päivänä lokakuuta 1999.

### Jatkovalmistelu

Työryhmän mietinnöstä pyydettiin lausunto 44 viranomaiselta ja yhteisöltä. Työryhmän mietintöä pidettiin yleisellä tasolla onnistuneena ja lakien voimaantuloa kiirehditettiin.

Eriäviä näkemyksiä esitettiin eniten välityspalkkiota koskevista säännöksistä. Työryhmän ehdotusta, jonka mukaan välityspalkkion maksaa toimeksiantaja, kannattivat kauppa- ja teollisuusministeriö, ympäristöministeriö, Kiinteistönvälittäjäalautakunta, Kuluttajavirasto, Itä-Suomen lääninhallitus, Länsi-Suomen lääninhallitus, Lapin lääninhallitus, AKAVA, ASRA ry, Suomen Kuluttajaliitto, Suomen ylioppilaskuntien liitto, Vuokralaisten Keskusliitto ja Väestöliitto. Työryhmän ehdottamaa erityissäännöstä kahden toimeksiantosopimuksen tapauksesta pidettiin yleisesti ongelmallisena ja riitoja aiheuttavana. Seuraavat tahot kritisoivat työryhmän ehdottamia säännöksiä välityspalkkion maksajasta kokonaisuudessaan: kilpailuvirasto, Huoneistokeskus, Suomen Asianajajaliitto, Suomen Kiinteistöliitto, Suomen Kiinteistönvälittäjäliitto, Suomen Oikeusapulakimiehet, Suomen Pankkiyhdistys, Suomen Yrittäjät, Vuokra-Asunonvälittäjien liitto sekä Teollisuus ja Työnantajat.

Esityksen jatkovalmistelu on tehty oikeusministeriössä virkatyönä. Lausuntojen johdosta esitystä on tarkistettu eräiltä osin, muun muassa välityspalkkiota koskevia säännöksiä.

## YKSITYISKOHTAISET PERUSTELUT

### 1. Lakiehdotuksen perustelut

1 §. *Soveltamisala.* Pykälän 1 momentin 1 kohdan mukaan laissa säädetään välitysläikköön kanssa tehtävästä myyntitoimeksiannosta ja vuokra- tai muun käyttöoikeuden luovuttamista koskevasta toimeksiannosta, kun välitettävänä on kiinteistö tai sen osa, rakennus taikka huoneisto, joka ei kuulu toimeksiannattajan elinkeinotoimintaan.

Lakia sovellettaisiin silloin, kun välitettävänä on toimeksiannattajan asunto tai muuten hänen yksityisessä käytössään oleva omaisuus, kuten kesämökki tai perheenjäsenen käytössä oleva opiskelija-asunto. Myös voimassa oleva, kuluttajansuojasta kiinteistönvälityksessä annettu laki koskee tällaisia toimeksiantoja. Utta on, että lakia sovellettaisiin myös sellaisiin välityskohteisiin, jotka eivät ole toimeksiannattajan yksityisessä käytössä, kuten sijoitusomaisuuden myyntiin tai vuokraamiseen.

Lain soveltamisalan ulkopuolelle jäävät toimeksiannot, joissa toimeksiannattaja on ammatin- tai elinkeinonharjoittaja ja toimeksianto koskee tähän toimintaan kuuluvaa omaisuutta. Siten lakia ei esimerkiksi sovellettaisi maatilatalouden harjoittajaan hänen myydessään elinkeinotoimintaan käyttämäänsä maata tai elinkeinonharjoittajaan, joka myy liiketilansa. Lakia ei sovellettaisi myöskään ammattimaiseen sijoittajaan, joka myy tai antaa vuokralle sijoitusomaisuuteen kuuluvan kohteen.

Momentin 2 kohdan mukaan laissa säädetään välitysläikköön ja toimeksiannattajan vastapuolen oikeuksista ja velvollisuuksista, kun vastapuoli hankkii välitettävän kohteen muuhun tarkoitukseen kuin elinkeinotoimintaansa varten. Vaikka toimeksiannattaja myisi tai antaisi vuokralle elinkeinotoimintaansa kuuluvaa omaisuutta eikä lain säännöksiä siten sovellettaisi tällaiseen toimeksiantoon, sovelletaan lain säännöksiä kuitenkin toimeksiannattajan vastapuoleen, jos tämä hankkii kohteen muuhun kuin elinkeinotoimintaansa varten. Vastaavasti lakia sovelletaan suhteessa asuntonsa myyvään toimeksiannattajaan, vaikka toimeksiannattajan vastapuoli hankkii sen esimerkiksi työsuhdeasunnoksi.

Tyypillisiä myyntitoimeksiantojen kohteita ovat kiinteistöt, vuokramaalla olevat rakennukset ja huoneistot, joiden hallintaoikeus perustuu osakkeiden tai osuuksien omistami-

seen. Myyntitoimeksiannot kuuluvat myös voimassa olevan lain soveltamisalaan.

Kiinteistöllä tarkoitetaan itsenäistä maanomistussyksikköä. Näitä ovat tilat ja tontit sekä muut maa- ja vesialueiden yksiköt, jotka voidaan kiinteistöinä merkitä kiinteistörekisteriin. Kiinteistöt on lueteltu kiinteistörekisterilain (392/1985) 2 §:ssä. Kiinteistön osia ovat muun muassa kiinteistöstä myytävät alueet ja yhteisalueosuudet. Huoneiston hallintaoikeus voi perustua esimerkiksi asunto-osakeyhtiön osakkeiden tai kiinteistöosakeyhtiön osakkeiden omistamiseen. Myös osuuskunnan osuuden omistamiseen voi liittyä huoneiston hallintaoikeus. Huoneiston hallintaoikeus voi olla myös ajallisesti rajoitettu, kuten kuluttajansuojalain 10 luvussa tarkoitetuissa aikaosuusasunnoissa.

Ehdotettu laki koskee myös vuokralle antamista koskevia toimeksiantoja. Maanvuokrausta koskevat toimeksiannot kuuluvat myös voimassa olevan lain soveltamisalaan. Utta on, että ehdotettu laki koskee myös muita vuokralle antamista koskevia toimeksiantoja.

Vuokralle antamista koskevien toimeksiantojen lisäksi ehdotettu laki koskee muun käyttöoikeuden luovuttamista koskevaa toimeksiantoa. Tällainen muu käyttöoikeus voi perustua esimerkiksi asumisoikeusasunnoista annetun lain mukaiseen asumisoikeussopimukseen tai suoraan yhteisön kuten asunto-osuuskunnan jäsenyyteen.

Ehdotettu laki koskee myös myyntitoimeksiannon ja käyttöoikeuden luovuttamista koskevan toimeksiannon yhdistelmää. Laki koskisi siis esimerkiksi viime vuosina kehitettyjä erilaisia osaomistusasuntoja, joiden hallintaoikeus perustuu osittain osakkeiden tai osuuksien omistamiseen ja osittain vuokrasopimukseen tai muuhun käyttöoikeussopimukseen.

Lähtökohtana lakia kirjoitettaessa ovat olleet myyntitoimeksiannot ja vuokralle antamista ja muun käyttöoikeuden luovuttamista koskevat toimeksiannot, koska valtaosa toimeksiannoista on tällaisia. Lisäksi laki koskisi 2 momentin mukaan soveltuvien osin myös osto- ja vaihtotoimeksiantoja sekä vuokralle ottamista ja muun käyttöoikeuden hankkimista koskevia toimeksiantoja. Myös näitä toimeksiantoja koskevat 1 momentissa säädetty soveltamisedellytykset: lain säännöksiä sovellettaisiin silloin, kun omaisuus

hankitaan muuhun tarkoitukseen kuin elinkeinotoimintaan taikka kun luovutetaan omaisuutta, joka ei kuulu luovuttajan elinkeinotoimintaan.

Useat lain säännökset soveltuvat sellaisinaan 2 momentissa mainittuihin toimeksiantoihin. Tällaisia ovat 4 § pakottavuudesta, 5 ja 6 § toimeksiantosopimuksesta ja toimeksiantajan oikeudesta irtisanoa sopimusten voimassaoloaikana, 7 § välitystehtävän suorittamisesta, 8 § ja 9 §:n 1 momentti tiedonantovelvollisuudesta, 12 § avustamisesta, 13—15 § välitysliikkeen vastuusta sekä 20 ja 21 § välityspalkkiosta. Kiinteistöjä ja asunto-osakkeita sekä vastaavia välityskohteita koskevia 10 §:n 1 ja 2 momenttia sekä käsirahaa koskevia 16 ja 17 §:ää sovelletaan luonnollisesti vain osto- ja vaihtotoimeksiantoihin. Samoista syistä 10 §:n 3 momenttia ja 18 §:ää sovelletaan vain vuokralle ottamista ja muun käyttöoikeuden hankkimista koskeviin toimeksiantoihin.

Osto- ja vaihtotoimeksiantoihin sekä vuokralle ottamista ja muihin käyttöoikeuden hankkimista koskeviin toimeksiantoihin ei sovelleta maksusuojaa koskevaa 19 §:ää eikä 20 §:n 3 momentin 2 virkettä välityspalkkiosta.

Hallituksen esityksessä laiksi kiinteistönvälitysliikkeistä ja vuokrahuoneiston välitysliikkeistä tehdään ero kiinteistönvälityksen ja vuokrahuoneiston välityksen välillä. Tässä esityksessä ehdotetun lain kannalta jaottelulla ei ole pääsääntöisesti merkitystä.

2 §. *Välitysliike.* Pykälän 1 momentin mukaan välitysliikkeellä tarkoitetaan sitä, joka tuloa tai muuta taloudellista hyötyä saadakseen saattaa sopijapuolet kosketuksiin toistensa kanssa 1 §:n 1 momentissa tarkoitettua omaisuutta koskevan sopimuksen aikaansaamiseksi.

Välitysliike voi olla luonnollinen henkilö taikka yksityinen tai julkinen oikeushenkilö. Oleellista on, että toiminnan tarkoituksena on tulon tai muun taloudellisen hyödyn saaminen. Tyypillisiä välitystoiminnasta saatavia tuloja ovat välityspalkkiot. Taloudellisenä hyötynä voidaan pitää muunlaisia rahanarvoisia etuuksia. Riittää, että toiminnan tarkoituksena on voiton saaminen. Merkitystä ei sitä vastoin ole sillä, tuottaako toiminta tosiasiallisesti voittoa. Merkitystä ei ole myöskään sillä, onko välitystoiminta asianomaisen henkilön pääasiallinen tulonlähde.

Laissa tarkoitettuna välitysliikkeenä ei pidetä sitä, joka harjoittaa välitystoimintaa ta-

loudellista hyötyä tavoittelematta. Tällaista toimintaa saattavat harjoittaa esimerkiksi opiskelijajärjestöt.

Kiinteistönvälitysliikkeitä ja vuokrahuoneiston välitysliikkeitä koskevan hallituksen esityksen mukaan välitystoimintaa saa harjoittaa vain sellainen yksityinen elinkeinonharjoittaja tai oikeushenkilö, joka on merkitty välitysliikerekisteriin. Tässä esityksessä ehdotettuja säännöksiä välitysliikkeestä sovelletaan paitsi rekisteröityihin välitysliikkeisiin myös niihin välitysliikkeisiin, jotka elinkeino-oikeudellisten säännösten vastaisesti harjoittavat välitystoimintaa ilman rekisteröintiä.

3 §. *Soveltamisalan rajoitukset.* Pykälän 1 kohdan mukaan lain säännöksiä välitysliikkeestä ei sovelleta, jos toimeksisaaja harjoittaa välitystoimintaa satunnaisesti eikä markkinoi tarjoamiaan välityspalveluja. Lain säännösten ei ehdoteta koskevan tällaista välitystoimintaa, koska säännökset on laadittu ammattimaista välitystoimintaa silmällä pitäen ja niistä aiheutuvat velvoitteet olisivat liian raskaita, kun kyse on satunnaisten välitystoimeksiantojen hoitamisesta.

Välitystoimintaa voidaan pitää satunnaisena, jos se on kertaluonteista tai hyvin harvoin toistuvaa. Lain säännöksiä välitysliikkeestä ei sovelleta esimerkiksi henkilöön, joka sukulaisen tai tuttavien pyynnöstä suorittaa välitystoimeksiannon.

Pykälän 2 kohdan mukaan lakia ei sovelleta majoitusliikkeiden huoneiden käyttöoikeuden välitykseen. Lakia ei siten sovelletaisi, kun esimerkiksi matkatoimistot tai laivayhtiöt välittävät hotelli- tai motellihuoneita.

Pykälän 3 kohdan mukaan lakia ei sovellettaisi loma-asunnon käyttöoikeuden välitykseen, jos käyttöoikeussopimus tehdään enintään kuudeksi kuukaudeksi. Loma-asuntoja koskevien lyhytaikaisten käyttöoikeuksien välitys on pitkälti samantyyppistä toimintaa kuin majoitusliikkeiden huoneiden välitys, minkä vuoksi pidetään perusteltuna sulkea pois myös tämä välitystoiminta lain soveltamisalasta.

Toisin kuin ehdotettua kiinteistönvälitysliikkeitä ja vuokrahuoneiston välitysliikkeitä koskevaa lakia tätä lakia sovellettaisiin myös, kun toimeksisaaja on luottolaitos tai kun välitys suoritetaan osana asianajotoimeksiantoa tai muuta vastaavaa toimeksiantoa. On tärkeätä, että lain säännöksiä muun muassa tiedonantovelvollisuudesta ja vas-

tuusta suhteessa toimeksiantajan vastapuoleen sovelletaan myös tällaisissa välitystehtävissä.

4 §. *Pakottavuus.* Pykälän mukaan sopimuksella ei voida poiketa lain säännöksistä toimeksiantajan tai tämän vastapuolen vahingoksi. Pykälä vastaa kuluttajansuojasta kiinteistönvälityksessä annetun lain 3 §:ää.

Lain säännöksistä voidaan poiketa toimeksiantajan tai tämän vastapuolen vahingoksi vain, jos laissa niin säädetään. Näin on säädetty avustamista koskevan 12 §:n ja välityspalkkion syntyperustetta koskevan 20 §:n 1 momentin osalta.

5 §. *Toimeksiantosopimus.* Pykälässä säädetään toimeksiantosopimuksen muodosta, vähimmäissisällöstä ja sopimuksen nimismäisvoimassaoloajasta. Pykälä vastaa eräin poikkeuksin kuluttajansuojasta kiinteistönvälityksessä annetun lain 4 §:ää.

Pykälän 1 momentin mukaan toimeksiantosopimus on tehtävä kirjallisesti tai sähköisesti siten, että tietoja ei voida yksipuolisesti muuntaa ja että ne säilyvät toimeksiantajan saatavilla. Voimassa olevan lain mukaan toimeksiantosopimus on tehtävä kirjallisesti. Syy säännöksen muuttamiseen on kehittyvä tietoyhteiskunta: osapuolten tulee voida tehdä toimeksiantosopimus paitsi paperilla myös sähköisesti tietoverkossa. Jos sopimus tehdään sähköisesti, tulee toimeksiantajalla olla mahdollisuus esimerkiksi tulostaa sopimusehdot tai tallentaa ne tietokoneensa muistiin.

Jos toimeksiantosopimusta tai yksittäistä sopimusehtoa ei ole tehty laissa edellytetyllä tavalla, ei välityslieke voi momentin mukaan vedota sopimusehtoon. Toimeksiantaja voi sitä vastoin vedota myös vastoin muotosäännöksiä tehtyyn sopimusehtoon. Säännös vastaa voimassa olevaa lakia.

Joskus saattaa olla toimeksiantajan edun mukaista, että välityskohdetta koskevia ehtoja toimeksiantosopimuksessa, esimerkiksi kohteen tavoitehintaa, voidaan muuttaa nopeasti. Tämän vuoksi momentissa ehdotetaan säädettäväksi, että välityskohdetta koskevia ehtoja voidaan toimeksiantosopimuksen voimassa ollessa muuttaa muullakin kuin edellä mainitulla tavalla, esimerkiksi puhelimitse. - Säännös vastaa voimassa olevaa lakia.

Pykälän 2 momentissa säädetään niistä tiedoista, jotka toimeksiantosopimuksen tulee ainakin sisältää. Laissa ei enää vaadita sitä, että toimeksiantosopimuksen tulee olla kauppa- ja teollisuusministeriön vahvistaman

kaavan mukainen.

Pykälän 3 momentin mukaan toimeksiantosopimus voidaan tehdä enintään neljäksi kuukaudeksi, eikä sopimusta voida uusia aikaisemmin kuin yhtä kuukautta ennen sen voimassaolon päättymistä. Momentti vastaa voimassa olevaa lakia. Jos toimeksiantosopimuksen voimassaoloajasta ei ole määräystä sopimuksessa, toimeksiantaja voi milloin tahansa irtaantua sopimuksesta. Jos toimeksiantosopimus on tehty säännöksen vastaisesti neljää kuukautta pidemmäksi ajaksi, päättyy sopimuksen voimassaolo ilman eri toimenpiteitä neljän kuukauden kuluttua. Jos sopimus halutaan uusia, on sopimuksen tekemisessä noudatettava 1 momenttiin sisältyviä muotosäännöksiä.

6 §. *Toimeksiantajan oikeus irtisanoa toimeksiantosopimus sen voimassaoloaikana.* Pykälän mukaan toimeksiantajalla on oikeus irtisanoa toimeksiantosopimus sen voimassaoloaikana, jos välitystehtävän toteutuminen on pääasiassa toimeksiantajasta riippumattomasta syystä tullut hänelle suhteettoman epäedulliseksi tai epätarkoituksenmukaiseksi. Irtisanomisoikeutta ei ole enää, kun toimeksiantaja on jo hyväksynyt välityskohdetta koskevan tarjouksen. Välitysliekkeellä on irtisanomistapauksissa oikeus saada toimeksiantajalta korvaus kohtuullisista kustannuksista, jotka liikkeelle on aiheutunut toimeksiantoon kuuluvien tehtävien suorittamisesta. Pykälä vastaa sisällöllisesti voimassa olevan lain 5 §:ää.

Pykälässä mainitaan esimerkkeinä irtisanomisperusteista toimeksiantajan sairaus, toimeksiantajan lähiomaisen tai tähän verrattavan läheisen henkilön sairaus tai kuolema ja lain tai viranomaisen toimenpide. Toimeksiantajalla on oikeus irtisanoa toimeksiantosopimus myös, jos toimeksiantosopimus muusta hänestä riippumattomasta syystä muuttuu hänelle suhteettoman epäedulliseksi tai epätarkoituksenmukaiseksi. Kun kyseessä on ostotoimeksianto tai vuokralle ottamista koskeva toimeksianto, tällainen muu syy voi olla esimerkiksi lomautus tai irtisanominen, joka heikentää merkittävästi toimeksiantajan mahdollisuuksia vastata kaupasta tai vuokrasopimuksesta aiheutuvista velvoitteista. Syytä voi olla myös opintojen aloittaminen tai työpaikan saaminen toisella paikkakunnalla. Vuokranantajalla tai myyjällä voi olla oikeus irtisanoa toimeksiantosopimus esimerkiksi, jos odottamattomien työhön tai perhe-elämään liittyvien syiden takia tämä



tarvitsee välityskohteen omaan tai lähiomaisensa käyttöön.

Pykälässä tarkoitettuina kohtuullisina kustannuksina, joista välitysliikkeellä on oikeus saada korvaus, voidaan pitää suuruudeltaan tavanomaisia ilmoitus-, esite-, asiakirjojen hankkimis- ja esittelykustannuksia. Toimeksiantajalla on velvollisuus korvata tavanomaista suuremmatkin kustannukset, jos ne ovat aiheutuneet tämän nimenomaisesti vaatimien toimien johdosta. Kohtuullisina kustannuksina ei voida kuitenkaan milloinkaan pitää sellaisia kustannuksia, joiden kokonaisuus ylittää sovitun välityspalkkion määrän.

7 §. *Välitystehtävän suorittaminen.* Pykälän 1 momentti sisältää välitystehtävän hoitamista koskevan yleisohjeen, joka täydentää lakiin sisältyviä erityissäännöksiä välitysliikkeen suoritusvelvollisuudesta. Momentin mukaan välitystehtävä on suoritettava ammattitaitoisesti, huolellisesti ja hyvää välitystapaa noudattaen sekä ottaen huomioon toimeksiantajan ja myös tämän vastapuolen edut. Välitysliikkeen suorituksen tulee vastata myös siitä markkinoinnissa annettuja tietoja. Säännös vastaa sisällöllisesti kuluttajansuojasta kiinteistönvälityksessä annetun lain 6 §:n 1 momenttia. Voimassa oleva laki ei tosin sisällä hyvää välitystapaa koskevaa edellytystä, mutta lain vaatimusten välitystehtävän suorittamisesta ammattitaitoisesti ja huolellisesti voidaan katsoa kattavan suurelta osin myös hyvän välitystavan noudattamisen.

Ammattitaitoisuus pitää sisällään sen, että välitystehtävän suorittavalla henkilöllä on tehtävän edellyttämät tiedot ja taidot. Hänen tulee olla perehtynyt alan lainsäädäntöön ja sen soveltamiskäytäntöön, tuntea vallitseva markkinatilanne ja osata hoitaa välitystehtävään kuuluvat käytännön tehtävät. Huolellisuusvaatimus puolestaan edellyttää, että yksittäinen välitystehtävä suoritetaan moitteettomasti. Ammattitaito- ja huolellisuusvaatimus korostuu käytännössä muun muassa välitysliikkeen antaessa arvion tavoitehinnasta ja toimeksiannon toteutumisajasta, välitystehtävän suorittavan henkilön tutustuessa välityskohteeseen ja antaessa siitä tietoja toimeksiantajan vastapuolelle sekä välityskohdetta koskevan sopimuksen laadinnassa.

Hyvää välitystapaa on noudatettava paitsi välitystehtävän suorittamisessa myös välitystoiminnassa kokonaisuudessaan. Tätä koskeva vaatimus sisältyy ehdotettuun lakiin kiin-

teistönvälitysliikkeistä ja vuokrahuoneiston välitysliikkeistä. Ehdotuksen 4 §:n mukaan välitystoiminnassa on noudatettava hyvää välitystapaa. Hyvän välitystavan sisältöä on selvitetty pykälää koskevissa yksityiskohtaisissa perusteluissa.

Välitysliike toimii ensisijaisesti toimeksiantajansa asiamiehenä. Toimeksiantajan edun ohella välitysliikkeen tulee kuitenkin ottaa huomioon myös vastapuolen etu välitystehtävää suoritettaessa. Vastapuolen edun huomioon ottaminen korostuu erityisesti annettaessa tietoja kohteesta ja muusta sopimukseen tekemiseen vaikuttavista seikoista: välittäjän tulee antaa tiedot objektiivisesti, myös toimeksiantajan kannalta epäedullisista seikoista. Vastapuolen edun huomioon ottaminen korostuu myös kauppakirjan, vuokrasopimuksen tai muun välityskohdetta koskevan sopimuksen laadinnassa: välitysliikkeen on pyrittävä huolehtimaan, että sopimus ei sisällä kummankaan osapuolen kannalta kohtuuttomia ehtoja.

Momentin jälkimmäisessä virkkeessä säädetään selvyyden vuoksi siitä, että välitysliikkeen suorituksen tulee myös vastata suorituksesta markkinoinnissa annettuja tietoja. Jos välitystehtävää ei suoriteta markkinoinnissa annettujen tietojen mukaisesti, voivat lain 13 §:ssä mainitut virheen seuraamukset tulla kyseeseen.

Välitystehtävän suorittaminen on 2 momentin mukaan aloitettava pääsääntöisesti viipymättä toimeksiantosopimuksen tekemisen jälkeen. Toimeksiantajan etu voi kuitenkin vaatia, että välitystehtävän suorittaminen aloitetaan myöhemmin. Lykkääminen voi tulla kysymyksen esimerkiksi silloin, jos toimeksiantosopimuksen tekemisen jälkeen on odotettavissa viranomaisen päätös, joka vaikuttaa kohteen myyntiarvoon. Momentin säännökset vastaavat voimassa olevan lain 6 §:n 2 momenttia.

8 §. *Toimeksiantajalle annettavat tiedot.* Pykälän 1 momentti sisältää yleissäännöksen välitysliikkeen tiedonantovelvollisuudesta toimeksiantajalle: tälle on annettava tiedot, joiden liike tietää tai liikkeen pitäisi tietää vaikuttavan kaupasta tai vuokrasopimuksesta taikka muusta käyttöoikeussopimuksesta päättämiseen. Jos tiedot vaikuttaisivat myös toimeksiantosopimuksen tekemiseen, tulee ne 3 momentin mukaan antaa ennen sopimuksen tekemistä. Säännökset vastaavat sisällöllisesti kuluttajansuojasta kiinteistönvälityksessä annetun lain 7 §:ää.



Kun kyseessä on myyntitoimeksianto tai vuokralle antamista koskeva toimeksianto, yksi tärkeimmistä ennen toimeksiantosopimuksen tekemistä annettavista tiedoista on hinta-arvio kohteesta. Jos taas toimeksiantosopimuksen tekemistä harkitseva esittää kohteen myymistä tai vuokraamista tiettyyn hintaan, tulee välitysliikkeen ennen toimeksiantosopimuksen tekemistä esittää arvio esitetyn tavoitehinnan suhteesta yleiseen hintatasoon. Erityisesti näin on, jos tavoitehinta poikkeaa merkittävästi samantasoisista samalla alueella sijaitsevista kohteista pyydettyistä hinnoista. Toimeksiantosopimuksen tekemistä harkitsevalle on myös esitettävä arvio siitä ajasta, jonka toimeksiannon suorittaminen kestää. Lisäksi tälle on momentin nojalla kerrottava esimerkiksi mahdollisesta luovutusvoiton verotuksesta.

Toimeksiantosopimuksen voimassaoloaikana toimeksiantajalle on kerrottava esimerkiksi, jos välitysliikkeellä on toimeksiantoa hoitaessaan saamiensa tietojen nojalla perusteltua aihetta epäillä, että toimeksiantajan vastapuoli ei kykene täyttämään sopimusvelvoitteitaan. Välitysliikkeeltä ei toisaalta edellytetä vastapuolen luottotietojen tarkistamista tai muita aktiivisia toimenpiteitä maksukyvyn selvittämiseksi. Toimeksiantajalle on myös kerrottava, jos olosuhteet, esimerkiksi alueen kaavoitus, ovat muuttuneet ja on perusteltua aihetta epäillä aikaisemmin esitettyjen tietojen, kuten hinta-arvion tai toimeksiannon suorittamisajan, paikkansapitävyyttä.

Kun kyseessä on ostotoimeksianto tai vuokralle ottamista koskeva toimeksianto, pykälän säännökset täydentävät lakiehdotuksen 10 §:n erityissäännöksiä asiakirjoista ja muusta selvityksestä, jotka välitysliikkeen on esitettävä ennen kaupan tai vuokrasopimuksen päättämistä.

Pykälän 2 momentti vastaa sisällöllisesti kuluttajansuojasta kiinteistönvälityksessä annetun lain 11 §:n 1 virkettä. Momentin mukaan toimeksiantajalle on kerrottava, jos välitysliike tai liikkeen palveluksessa oleva aikoo päättää kaupan, vuokrasopimuksen taikka muun käyttöoikeussopimuksen omaan lukuunsa taikka jos liikkeellä tai sen palveluksessa olevalla on asiassa erityinen etu valvottavanaan. Välitysliikkeen palveluksessa olevalla tarkoitetaan momentissa välitysliikkeen työntekijöiden ohella myös sen johtoon kuuluvia henkilöitä, kuten liikkeen toimitusjohtajaa. Välitysliikkeellä tai sen palveluksessa olevalla katsotaan olevan erityinen

etu valvottavanaan esimerkiksi, jos toimeksiantajan vastapuoli on välitysliikkeen tai sen palveluksessa olevan lähisukulainen tai tälle muutoin läheinen henkilö, esimerkiksi avopuoliso. Välitysliikkeellä on erityinen etu asiassa valvottavanaan myös esimerkiksi, jos toimeksiantajan vastapuoli on välitysliikkeen kanssa samaan konserniin kuuluva yhtiö.

Kaupan tai vuokrasopimuksen taikka muun käyttöoikeussopimuksen päättäminen välitysliikkeen tai sen palveluksessa olevan omaan lukuun on yksittäistapauksissa lainmukaista edellyttäen, että toimeksiantajalle on ehdotetun pykälän mukaisesti kerrottu mahdollisesta eturistiriidasta. On kuitenkin huomattava, että menettelyn, jossa välitysliike aktiivisesti ja jatkuvasti tarjoutuu ostamaan tai vuokraamaan välityskohteita itselleen, katsotaan olevan kiinteistönvälitysliikkeitä ja vuokrahuoneiston välitysliikkeitä koskevan lakiehdotuksen 4 §:ssä tarkoitetun hyvän välitystavan vastaista.

Pykälän 3 momentin mukaan tiedonantovelvollisuus voisi syntyä jo ennen toimeksiantosopimuksen tekemistä, jos tiedot voivat vaikuttaa myös toimeksiantosopimuksen tekemiseen. Tällaisia ovat esimerkiksi tiedot välityskohteen hinnasta ja veroseuraamuksista. Tiedot näistä seikoista voivat johtaa siihen, ettei myyjän tai vuokralleantajan kanssa tehdä lainkaan toimeksiantosopimusta. Jos toimeksiantosopimuksen tekemisen kannalta tarpeellisia tietoja ei ole annettu ennen sopimuksen tekemistä, suorituksessa katsotaan ehdotetun lain 13 §:n nojalla olevan virhe.

9 §. *Tiedonantovelvollisuus toimeksiantajan vastapuolelle.* Pykälä sisältää yleissäännöksen välitysliikkeen tiedonantovelvollisuudesta toimeksiantajan vastapuolelle. Tiedonantovelvollisuuden sisältöä täsmentävät 10 §:n säännökset ennen kaupan tai vuokrasopimuksen päättämistä esitettävistä asiakirjoista ja selvityksistä sekä asuntojen markkinoinnissa annettavista tiedoista annetun asetuksen säännökset. Aikaosuuasuntoja koskevia erityissäännöksiä sisältyy kuluttajansuojalain 10 lukuun.

Pykälän 1 momentin mukaan välitysliikkeen on välityskohdetta tarjotessaan annettava toimeksiantajan vastapuolelle kaikki ne tiedot, joiden välitysliike tietää tai sen pitäisi tietää vaikuttavan kaupasta tai vuokrasopimuksesta taikka muusta käyttöoikeussopimuksesta päättämiseen. Kaupan osalta vastaava säännös sisältyy nykyisin kuluttajan-

suojusta kiinteistönvälityksestä annetun lain 8 §:n 1 momenttiin ja asuinhuoneistojen vuokrasopimusten osalta asunnonvälittäjäasetuksen 8 §:ään. Välitysliikkeen tulee omaloitteisesti hankkia momentissa edellytetyt tiedot toimeksiantajalta ja ulkopuolisilta tahoilta, kuten eri viranomaisilta ja taloyhtiön isännöitsijältä. Hyvä välitystapa edellyttää, että välitysliike myös tutustuu kohteeseen sellaisten seikkojen havaitsemiseksi, jotka voivat vaikuttaa kaupasta tai vuokrasopimuksesta päättämiseen.

Jos välityskohteeseen liittyy monimutkaisia oikeudellisia kysymyksiä tai erityistietoja vaativia rakennusteknisiä ongelmia, riittää, että välitysliike ilmoittaa niistä toimeksiantajan vastapuolelle, jolloin vastapuoli voi itse asiantuntijan avustuksella hankkia riittävän selvityksen.

Toimeksiantajan vastapuolen on itse kysyttävä välitysliikkeeltä niistä seikoista, joilla on hänelle erityistä merkitystä ja joiden erityisestä merkityksestä välitysliikkeen ei voida olettaa tietävän. Vastapuolella on tällainen selvennysten velvollisuus esimerkiksi, jos hän edellyttää välityskohteelta tiettyjä tavanomaisesta poikkeavia ominaisuuksia. Hänelle ei voida kuitenkaan asettaa kovin pitkälle menevää selvennysten velvollisuutta: välitysliikkeen on oma-aloitteisesti annettava riittävästi tietoa olennaisista seikoista.

Kun välitysliike markkinoi asumiskäyttöön tarkoitettua kohdetta, välitysliikkeen on noudatettava sekä lain yleissäännöstä että asunnon markkinoinnissa annettavista tiedoista annetun asetuksen yksityiskohtaisia säännöksiä tiedonantovelvollisuudesta. Nykyisin asetus ei koske vuokra-asuntoja, mutta kuten yleisperustelujen jaksossa 3.4. mainittiin tämän esityksen yhteydessä on tarkoitus laajentaa asetus koskemaan myös niitä. Käytännössä asetuksessa säädettyä laajempi tiedonantovelvollisuus tulee kyseeseen lähinnä vain, kun välitysliike yksittäistapauksessa esimerkiksi toimeksiantajan vastapuolen kanssa käytyjen keskustelujen perusteella huomaa, että jokin muu kuin asetuksessa mainittu seikka vaikuttaa kaupasta tai vuokrasopimuksesta päättämiseen.

10 §. *Ennen sopimuksen tekemistä annettavat asiakirjat ja muu selvitys.* Pykälässä säädetään asiakirjoista ja muista selvityksistä, jotka on esitettävä ostajalle, maanvuokraajalle tai vuokrahuoneiston hakijalle ennen sopimuksen päättämistä. Asiakirjoja ja muuta selvitystä ei tarvitse esittää vielä välityks-

kohdetta esiteltäessä, mutta ne on esitettävä kohteen ostamista tai vuokraamista harkitsemalle ennen välityskohdetta koskevan sopimuksen päättämistä eli ennenkuin hän tekee sitovan tarjouksen välityskohteesta. Asiakirjat ja muu selvitys tulee antaa niin hyvissä ajoin, että ostajalle tai vuokraajalle jää kohtuullinen aika tutustua asiakirjoista ilmeneviin tietoihin. Hyvä välitystapa edellyttää, että välitysliike tarvittaessa myös selittää ostajalle ja vuokralaiselle asiakirjoista ilmenevien keskeisten tietojen merkityksen. Ostajalle saattaa olla tarpeen selvittää esimerkiksi, mitä kiinteistön kohdistuva rasitus, esimerkiksi kiinnitys tarkoittaa.

Pykälän 1 momentti koskee ennen kiinteistön kaupan taikka maanvuokrasopimuksen päättämistä esitettäviä asiakirjoja. Momentin 1—5 kohdat vastaavat sisällöltään pääosin kuluttajansuojasta kiinteistönvälityksessä annetun lain 8 §:n 2 momenttia. Säännösten nojalla ostajalle tai maanvuokraajalle on esitettävä asiakirjat, jotka osoittavat myyjän omistus- tai hallinto-oikeuden, kiinteistöön kohdistuvat rasitukset ja rasitteet sekä kiinteistön käyttöä koskevat rajoitukset. Jos välitysliikkeellä on oikeus vastaanottaa toimeksiantajalle tarkoitettuja rahasuorituksia, kuten kauppahinta, on välitysliikkeen momentin 6 kohdan mukaan esitettävä ostajalle tai maanvuokraajalle valtakirja tai muu tällaisen oikeuden antava asiakirja. Ehdotettu esittämisen velvollisuus ei koske käsirahaa.

Pykälän 2 momentti koskee huoneistoja, joiden hallinto-oikeus perustuu osakkeiden tai osuuksien omistamiseen taikka yhteisön jäsenyyteen. Momentin 1 ja 2 kohtien mukaan ostajalle on esitettävä selvitys osakkeiden tai osuuksien omistusoikeudesta ja niiden mahdollisesta panttauksesta. Toisin kuin voimassa olevassa laissa ehdotuksen mukaan ei enää vaadita, että selvitys mahdollisesta panttauksesta olisi oltava myyjän allekirjoittama. Momentin 3 kohta vastaa 1 momentin 6 kohtaa. Voimassa oleva laki ei sisällä vastaavaa säännöstä.

Pykälän 3 momentissa säädetään asiakirjoista, jotka on esitettävä ennen huoneenvuokrasopimuksen päättämistä. Vuokrahuoneiston hakijalle tulee momentin 1 kohdan mukaan esittää selvitys siitä, mihin vuokranantajan oikeus antaa huoneisto vuokralle perustuu, tavallisimmin todistus omistusoikeudesta, tai, jos vuokranantaja ei omista huoneistoa, selvitys esimerkiksi oikeudesta jälleenvuokrata tai alivuokrata se. Mo-

mentin 2 kohdan mukaan vuokrahuoneiston hakijalle on esitettävä toimeksiantajalle tarkoitettujen rahasuoritusten, esimerkiksi vakuuden vastaanottamiseen oikeuttava asiakirja. Ehdotettu säännös ei koske varausmaksua.

11 §. *Selonottovelvollisuus.* Pykälässä säädetään välitysliikkeen selonottovelvollisuudesta ja velvollisuudesta oikaista virheellinen tai puutteellinen tieto. Pykälä vastaa sisällöltään kuluttajansuojasta kiinteistönvälityksessä annetun lain 9 §:ää.

Välitysliike saa tiedot, jotka hänen tulee 9 ja 10 §:n nojalla antaa toimeksiantajan vastapuolelle, eri lähteistä, kuten toimeksiantajalta, taloyhtiön isännöitsijältä ja eri viranomaisilta, ja myös tutustuessaan itse kohteeseen. Jos välitysliikkeellä on aihetta epäillä, että saadut tiedot ovat puutteellisia tai virheellisiä, syntyy liikkeelle pykälän mukaan velvollisuus varmistaa tiedon oikeellisuus. Selonottovelvollisuus syntyy myös, jos saadut tiedot eivät ole enää kaupan tai vuokrasopimuksen tekemisajankohtana ajantasaiset tai jos esimerkiksi välityskohdetta koskevan erityislainsäädännön valossa on syytä epäillä jonkin tiedon paikkansapitävyyttä.

Korkeimman oikeuden ratkaisu 1995:150 koskee välittäjän selonottovelvollisuutta vesivahingosta. Tapauksessa myyjä oli kertonut välittäjälle, että huoneistossa oli aikaisemmin sattunut vesivahinko ja että asunto-osakeyhtiölle oli hankittu rakennustarvikkeita korjausten tekemiseksi. Myyjä ei ollut kertonut välittäjälle, miten vesivahinko oli poistettu eikä välittäjä myöskään ollut sitä tiedustellut myyjältä. Näissä olosuhteissa korkein oikeus katsoi, että välittäjän olisi tullut ottaa selko vesivahingosta asunto-osakeyhtiön hallitukselta tai isännöitsijältä, joilta oikeat tiedot olisivat olleet helposti saatavissa. Välittäjä ei ollut myöskään kertonut vesivahingosta mitään ostajalle. Korkein oikeus katsoi välittäjän laiminlyöneen selonottovelvollisuutensa.

Välitysliikkeen ensisijainen velvollisuus on selvittää oikea tieto ja kertoa se toimeksiantajan vastapuolelle ennen kuin vastapuoli päättää sopimuksen tekemisestä. Jos tiedon oikeellisuuden varmistaminen ei ole kuitenkaan mahdollista ilman kohtuutonta vaivaa, välitysliikkeen on pykälän mukaan ilmoitettava toimeksiantajan vastapuolelle, että tietoa ei ole voitu tarkistaa. Oikeuskäytännössä on katsottu, että kiinteistönvälittäjällä ei ole velvollisuutta selvittää esimerkiksi kodinko-

neiden toimivuutta. Vuokrahuoneistojen osalta esimerkkinä voisi tulla kyseeseen vuokra-asunnon vapautumisajankohta, jonka tarkka selvittäminen saattaa eräissä tilanteissa olla vaikeaa tai jopa mahdotonta.

12 §. *Avustaminen.* Pykälän mukaan välitysliikkeen on laadittava kauppakirja tai vuokrasopimus taikka muu käyttöoikeussopimus sekä huolehdittava muista sopimuksen toteutumiseen liittyvistä tehtävistä, jos toisin ei sovita.

Lain 7 §:n säännökset ammattitaitoisuudesta edellyttävät, että välitysliike huolehtii siitä, että kauppakirja tai muu välityskohdetta koskeva sopimus sisältää kaikki osapuolten kannalta olennaiset ehdot ja että laaditut ehdot kuvaavat mahdollisimman selkeästi asianosaisten oikeusasemaa. Lain 7 §:n nojalla välitysliikkeen tulee pyrkiä huolehtimaan myös siitä, että sopimusehdot ovat kohtuullisia molempien osapuolien kannalta.

Jos kyseessä on kauppa, pykälässä tarkoitettuja sopimuksen toteuttamiseen liittyviä muita tehtäviä ovat muun muassa osakekirjaan tehtävät siirtomerkinnät, osakkeiden luovuttaminen ostajalle ja varainsiirtoverolaskelman laatiminen. Välitysliikkeellä olisi myös velvollisuus ilmoittaa osakkeiden siirtymisestä yhtiön hallitukselle, jos yhtiöjärjestykseen sisältyy lunastuslauseke. Välitysliikkeellä ei sitä vastoin olisi velvollisuutta huolehtia muista lunastuslausekkeesta johtuvista toimenpiteistä, ellei näin ole erikseen sovittu. Samoin kuin nykyisinkin välitysliikkeellä ei katsottaisi myöskään pykälän nojalla olevan velvollisuutta hakea lainhuutoa. Jos kyseessä on vuokrasopimus, pykälässä tarkoitettuja muita toimenpiteitä voi olla esimerkiksi vakuuden antamista tai vastaanottamista koskevat käytännön järjestelyt.

13 §. *Vastuu toimeksiantajalle.* Pykälässä säädetään siitä, milloin välitysliikkeen suorista pidetään virheellisenä, ja virheen seuraamuksista. Pykälä vastaa sisällöllisesti kuluttajansuojasta kiinteistönvälityksessä annetun lain 12 §:ää.

Pykälän 1 momentin mukaan välitysliikkeen suoritus on virheellinen, jos se poikkeaa laissa säädetyistä tai osapuolten sopimasta. Määritelmä vastaa yleistä sopimusoikeudellista virheen käsitettä. Välitysliikkeen suoritusvelvollisuutta koskevia säännöksiä on lain 7—12 §:ssä. Suoritus on siten virheellinen esimerkiksi, jos liike ei ole ryhtynyt suorittamaan välitystehtävää viivytyksettä toimek-

siantosopimuksen tekemisen jälkeen tai jos liike on laiminlyönyt tiedonantovelvollisuutensa taikka antanut virheellisiä tietoja toimeksiantajalle tai tämän vastapuolelle. Samoin suoritus on virheellinen, jos se ei vastaa markkinoinnissa annettuja tietoja tai välityslieke ei ole sopimuksen mukaisesti esimerkiksi tarkistanut asunnonhakijoiden luottotietoja.

Virheellisen suorituksen seuraamukset ovat samat kuin voimassa olevan laissa: tapauksesta riippuen oikeus purkaa toimeksiantosopimus, oikeus vaatia sovittua välityspalkkion tai kulukorvauksen alentamista tai jopa kokonaan poistamista sekä oikeus saada korvaus kärsimästään vahingosta.

Pykälän 2 momentin mukaan toimeksiantajalla on virheen johdosta oikeus purkaa sopimus, ei kuitenkaan virheen ollessa toimeksiantajan kannalta vähäinen. Purkuoikeutta ei ole enää sen jälkeen, kun toimeksiantaja on hyväksynyt välityskohdetta koskevan tarjouksen. Tällöinkin toimeksiantajalla on kuitenkin oikeus vaatia välityspalkkion alentamista tai poistamista taikka vahingonkorvausta.

Jos välitysliekeen virheellisestä suorituksesta on aiheutunut toimeksiantajalle haittaa, on tällä 2 momentin mukaan oikeus vaatia sovittua välityspalkkion ja kustannusten korvausten alentamista. Oikeuden syntyminen ei edellytä, että välitysliekeen virheellisestä menettelystä on aiheutunut toimeksiantajalle suoranaisia kustannuksia. Riittää, että virheestä on aiheutunut toimeksiantajalle esimerkiksi ylimääräistä vaivaa ja ajanhukkaa. Jos virheestä on aiheutunut olennaista haittaa toimeksiantajalle, välitysliekkeellä ei ole olennaista oikeutta välityspalkkioon tai korvaukseen kuluista.

Jos virheestä on haitan lisäksi aiheutunut myös taloudellista vahinkoa, joka ylittää hyvitetyn palkkion määrän, voi toimeksiantaja pykälän 3 momentin mukaan vaatia vahingonkorvausta. Todistustaakan suhteen noudatetaan sopimusperusteista vastuuta koskevia yleisiä periaatteita.

Pykälän 3 momentissa ei säädetä siitä, voiko toimeksiantaja vaatia välitysliekeen suorituksessa olevan virheen vuoksi vahingonkorvausta liekeen palveluksessa olevalta henkilöltä. Korkeimman oikeuden vakiintuneen oikeuskäytännön mukaan välitysyhtiön toimeksiantannon suorittanut henkilö ei ole henkilökohtaisesti vastuussa ostajalle yhtiön sopimusvelvoitteiden virheellisestä täyttä-

sestä aiheutuneesta vahingosta. Tulkinta on koskenut sekä välitysliekkeeseen työsuhteessa olevia että välitysliekkeen johtoon kuuluvia henkilöitä, kuten toimitusjohtajaa ja hallituksen jäseniä. Kuten yleisperustelujen jaksossa 3.5. mainitaan tilanne on muuttumassa vastaavien hoitajien osalta: lakiin kiinteistönvälitysliekkeistä ja vuokrahuoneiston välitysliekkeistä ehdotetaan otettavaksi säännös, jonka mukaan toimeksiantajalla on tietyn edellytyksin oikeus vaatia liekkeen suorituksessa olevan virheen johdosta vahingonkorvausta myös liekkeen vastaavalta hoitajalta. Tässä käsiteltävään 3 momenttiin on informaatioyistä otettu viittaussäännös kyseiseen säännökseen.

Kanne välityspalkkion tai kustannusten korvausten alentamiseksi tai poistamiseksi taikka vahingonkorvauksen saamiseksi on nostettava kauppakaaren 18 luvun 9 §:n nojalla vuoden ja yön kuluessa siitä, kun toimeksianto on päättynyt ja välittäjä on tehnyt tilityksen tehtävän hoitamisesta. Jos toimeksiantaja panee asian vireille kuluttajavalituslautakunnassa, kauppakaareissa säädetty määräaika ei kuitenkaan kulu sinä aikana, kun asia on vireillä lautakunnan asuntokauppaosastolla. Kanne voidaan nostaa tuomioistuimessa kuuden kuukauden kuluessa lautakunnan asuntokauppaosaston päätöksen antamisesta, vaikka yön ja vuoden määräaika päättyisi tätä aikaisemmin.

14 §. *Vastuu toimeksiantajan vastapuolelle.* Pykälän mukaan välityslieke on velvollinen korvaamaan vahingon, joka aiheutuu välitysliekkeen virheellisestä menettelystä toimeksiantajan vastapuolelle. Pykälä ei rajoita toimeksiantajan vastapuolen oikeutta vaatia vahingonkorvausta toimeksiantajalta. Pykälä vastaa sisällöllisesti kuluttajansuojasta kiinteistönvälityksessä annetun lain 13 §:ää. Sananmuotoa on kuitenkin tarkistettu: pykälästä on poistettu sana suoritus, koska se viittaa sopimusvelvoitteen täyttämiseen, josta ei kuitenkaan ole kyse suhteessa toimeksiantajan vastapuoleen.

Välityslieke on menetellyt virheellisesti, jos liike ei ole täyttänyt lain mukaisia velvoitteitaan suhteessa toimeksiantajan vastapuoleen. Nimenomaisesti vastapuolta koskevista velvoitteista säädetään lain 7 §:n 1 momentissa, 9, 11 ja 12 §:ssä. Velvoitteita suhteessa vastapuoleen voi syntyä myös 10 §:n nojalla. Tyypillisempiä välitysliekkeen virheitä, joista aiheutuu vahinkoa vastapuolelle, lienevät tiedonantovelvollisuuden ja selonot-

tovelvollisuuden laiminlyönti sekä virheellisten tietojen antaminen.

Todistustaakkaa koskeviin kysymyksiin sovelletaan sopimusperusteista vastuuta koskevia periaatteita. Riittää, että toimeksiantajan vastapuoli osoittaa, että hänelle on aiheutunut vahinkoa ja että vahinko johtuu välitysliikkeen menettelystä. Korvausvastuusta vapautuakseen välitysliikkeen on osoitettava, että vahinko ei johdu sen virheestä.

Vahingonkorvausvaatimuksen vanhentumiseen sovelletaan yleisiä, vanhentumista koskevia säännöksiä. Kauppakaaren 18 luku ei sisällä toimeksiantajan vastapuolta koskevia erityissäännöksiä.

Samoin kuin 13 §:ään myös tähän pykälään ehdotetaan informaatioesitystä otettavaksi viittaus kiinteistönvälitysliikkeitä ja vuokrahuoneiston välitysliikkeitä koskevan ehdotetun lain 6 §:ään, jossa säädetään välitysliikkeen vastaavan hoitajan vahingonkorvausvastuusta.

15 §. *Takautumisoikeus.* Pykälässä säädetään välitysliikkeen takautumisoikeudesta toimeksiantajaa kohtaan ja päinvastoin. Pykälä vastaa sisällöltään voimassa olevan lain 14 §:ää.

Välitysliikkeelle syntyy pykälän 1 momentin mukaan takautumisoikeus vain, jos liike on joutunut maksamaan korvausta toimeksiantajan vastapuolelle syntyneestä vahingosta sen vuoksi, että toimeksiantaja on antanut virheellisen tiedon tai jättänyt antamatta tiedon, jolla hän käsitti tai hänen olisi pitänyt käsittää olevan merkitystä vastapuolen kannalta. Tyypillisiä seikkoja, joilla toimeksiantajan olisi pitänyt käsittää olevan merkitystä, ovat sellaiset kohdetta tai sen lähiympäristöä koskevat seikat, jotka aiheuttavat ylimääräisiä kustannuksia, alentavat kohteen arvoa taikka heikentävät sen käytettävyyttä, kuten putki- tai julkisivuremontti taikka kaavoituksen muuttuminen.

Välitysliikkeellä ei ole välttämättä oikeutta saada toimeksiantajalta koko suorittamaansa korvaussummaa: 1 momentin mukaan välitysliikkeellä on oikeus saada vain summa, joka harkitaan kohtuulliseksi huomioon ottaen toimeksiantajan ja välitysliikkeen huolimattomuuden laatu ja toimeksiantajan saama etu. Mitä moitittavampaa välitysliikkeen velvollisuuksien laiminlyönti on, sitä pienempi osa korvatusta summasta liikkeellä on takautumisoikeuden nojalla oikeus saada toimeksiantajalta. Jos puolestaan välitysliikkeen velvollisuuksien laiminlyönti on ollut lievää,

kun taas toimeksiantajan menettely on ollut tahallista ja toimeksiantaja on myös hyötynyt menettelystään esimerkiksi korkeampana kauppahintana tai vuokrana, välitysliikkeellä saattaisi olla oikeus saada toimeksiantajalta suorittamansa korvausmäärä kokonaisuudessaan. Välitysliikkeen huolimattomuuden laadun arvioimiseen vaikuttaa muun muassa se, onko asian selvittäminen 7 §:n mukainen ammattitaitovaatimus huomioon ottaen kuulunut ensisijaisesti välitysliikkeelle. Välitysliike ei siis voisi vapautua lopullisesta vastuustaan siten, että välitysliike selonottovelvollisuuteensa piiriin kuuluvissa asioissa turvautuu vain toimeksiantajalta saamiinsa tietoihin.

Jos toimeksiantaja on välitysliikkeen virheen vuoksi joutunut suorittamaan vahingonkorvausta vastapuolelleen, on toimeksiantajalla pykälän 2 momentin mukaan oikeus saada korvaus välitysliikkeeltä siitä osasta korvausta, joka olisi jäänyt välitysliikkeen vastuulle 1 momentin nojalla. Säännöksen tarkoituksena on johtaa siihen, että toimeksiantajan ja välitysliikkeen keskinäiseen vastuun jakautumiseen ei vaikuta se, hakeeko toimeksiantajan vastapuoli korvausta välitysliikkeeltä vai toimeksiantajalta vai yhteisvastuullisesti näiltä molemmilta.

16 §. *Käsirahan vastaanottaminen.* Pykälässä säädetään käsirahan vastaanottamisesta. Pykälän säännökset vastaavat sisällöltään voimassa olevan lain säännöksiä.

Pykälän 1 momentin mukaan välitysliike saa ottaa käsirahan ostotarjouksen vakuudeksi vain, jos tästä on toimeksiantosopimuksessa sovittu. Käsirahan otettuaan välitysliike ei saa ottaa keneltäkään muulta käsirahaa tai tarjousta ennen kuin ensimmäinen käsiraha on palautettu tarjouksen tekijälle tai ennen kuin on käynyt selväksi, että se jää toimeksiantajan hyväksi. Hyvän välitystavan mukaisena ei voida myöskään pitää sitä, että kohdetta markkinoidaan aktiivisesti sinä aikana, kun tilanne vastaanotetun käsirahan osalta on avoinna. Jos joku muu välityskohdeesta kiinnostunut henkilö kuin tarjouksen tekijä ottaa välitysliikkeeseen yhteyttä tänä aikana, välitysliike ei edellä mainitun mukaisesti voi ottaa kohteesta sitovaa tarjousta tai käsirahaa, mutta voi merkitä muistiin mahdollista myöhempää käyttöä varten esimerkiksi henkilön yhteystiedot ja summan, jonka henkilö olisi valmis maksamaan kohteesta.

Pykälän 2 momentin mukaan välitysliike



tulee käsirahan vastaanottaessaan huolehtia siitä, että tarjouksesta laaditaan asiakirja, johon otetaan kaikki tarjouksen ehdot ja mahdollinen ehto maksun menettämisestä. Voimassa olevasta laista poiketen ehdotuksen mukaan ei enää vaadita, että tarjouksesta laadittava asiakirja on kauppa- ja teollisuusministeriön vahvistaman kaavan mukainen. Asiakirjaa ei momentin mukaan tarvitse laatia, jos tarjous on tehty olosuhteissa, joissa velvollisuuden täyttäminen aiheuttaisi kohtuutonta hankaluutta.

Jos välityskohde on kiinteistö, välitysliikkeen on lisäksi momentin mukaan selvitettävä tarjouksen tekijälle maakaaren (540/1995) säännökset esisopimuksen muodosta ja korvauksesta kaupasta vetäytymisestä. Tarjouksen tekijälle on siis kerrottava, että esisopimus on tehtävä kirjallisesti julkisen kaupan vahvistajan vahvistamana ja että tämän vuoksi momentissa tarkoitettu vapaamuotoinen käsirahatarjous ei velvoita tarjouksen tekijää kaupan tekemiseen. Jos vastapuoli hyväksyy tarjouksen, on kaupan tekemisestä kieltäytyvä kuitenkin maakaaren mukaan -velvollinen korvaamaan kaupantekoon liittyvistä tarpeellisista toimista aiheutuneet kohtuulliset kustannukset. Lisäksi tarjouksen tekijälle on kerrottava, että nämä kustannukset voidaan pidättää annetusta käsirahasta.

Käsirahan säilyttämisessä on otettava huomioon hallituksen esitys laiksi kiinteistönvälitysliikkeistä ja vuokrahuoneiston välitysliikkeistä, jonka 11 §:n mukaan välitysliikkeen on pidettävä sen haltuun luovutetut asiakkaan varat erillään välitysliikkeen omista varoista ja talletettava ne pankkitilille tai säilytettävä muulla luotettavalla tavalla.

17 §. *Käsirahan palauttaminen.* Pykälässä säädetään välitysliikkeen velvollisuudesta palauttaa käsiraha. Säännökset vastaavat kulluttajansuojasta kiinteistönvälityksessä annetun lain säännöksiä.

Välitysliike on pykälän 1 momentin mukaan kolmessa tapauksessa vastuussa käsirahan palauttamisesta ostajalle. Momentissa mainituissa tapauksissa ostaja voi vaatia käsirahan määrän palauttamista paitsi yksin välitysliikkeeltä myös yhteisvastuullisesti myyjältä ja välitysliikkeeltä. Välitysliikkeen on momentin mukaan palautettava käsiraha ostajalle ensinnäkin, jos tarjouksen ehdot, esimerkiksi ehdot rahoituksen järjestämisestä taikka ostajan vanhan asunnon myymisestä eivät toteudu. Toiseksi välitysliikkeen on palautettava käsiraha, jos myyjä ei hyväksy

tarjousta. Kolmanneksi välitysliikkeen on palautettava ostajalle käsiraha siltä osin kuin sitä ei ole luovutettu myyjälle, jos myyjä on hyväksynyt tarjouksen, mutta sopimusta ei synny myyjästä johtuvasta syystä. Käytännössä säännökset merkitsevät sitä, että välitysliikkeen ei ole tarkoituksenmukaista luovuttaa käsirahaa myyjälle ennen kuin on käynyt selväksi, että tarjouksen ehdot toteutuvat ja että myyjä hyväksyy tarjouksen.

Toimeksiantosopimuksessa sovitaan usein, että tapauksessa, jossa kauppa ei synny tarjouksen tekijästä johtuvasta syystä ja käsiraha jää toimeksiantajalle, saa välitysliike osan käsirahasta. Pykälän 2 momentin mukaan osapuolten sopimusvapautta on rajoitettu siten, että välitysliikkeelle tuleva osuus voi olla enintään puolet käsirahasta, ei kuitenkaan enempää kuin sovittu välityspalkkion määrä.

18 §. *Varausmaksu.* Vuokrahuoneiston hakija saattaa maksaa välitysliikkeelle toimeksiantajalle tarkoitetun jonkintyyppisen varausmaksun. Varausmaksua koskeva käytäntö on hyvin vaihtelevaa eikä sen oikeudellinen merkitys ole selvä. Lain säännöksiä käsirahasta ehdotetaankin tämän vuoksi sovellettaviksi myös varausmaksuun. Varausmaksu määritellään rahasummaksi, joka maksetaan toimeksiantannon mukaisesti oikeuden varaamiseksi maksajalle tehdä vuokrasopimus tai muuta käyttöoikeutta koskeva sopimus.

Välitysliikkeen vastaanottaessa varausmaksun asiasta on 16 §:n säännösten mukaisesti laadittava asiakirja, johon otetaan mahdollinen ehto varausmaksun menettämisestä ja, jos toimeksiantajan vastapuoli on tehnyt tarjouksen välityskohteesta, tarjouksen ehdot. Välitysliike ei saa ottaa varausmaksua tai tarjousta toiselta henkilöltä ennen kuin ensimmäinen varausmaksu on palautettu tai on käynyt selväksi, että se jää toimeksiantajalle. Välitysliike on 17 §:n mukaisesti vastuussa varausmaksun palauttamisesta toimeksiantajan vastapuolelle, jos tarjouksen ehdot eivät toteudu tai vuokranantaja ei hyväksy tarjousta. Siltä osin kuin varausmaksua ei ole luovutettu toimeksiantajalle välitysliike on vastuussa sen palauttamisesta toimeksiantajan vastapuolelle myös, jos vuokranantaja on hyväksynyt tarjouksen, mutta sopimusta ei synny vuokranantajasta johtuvasta syystä.

19 §. *Maksusuoja.* Pykälässä säädetään siitä, kenellä on riski, jos ostaja suorittaa välitysliikkeelle toimeksiantajalle tarkoitetun kä-

sirahan tai vuokraoikeuden taikka muun käyttöoikeuden hakija toimeksiantajalle tarjotun varausmaksun ja toimeksiantaja ei saa hänelle tarkoitettua suoritusta.

Pykälän mukaan ostajan tai vuokraoikeuden taikka muun käyttöoikeuden hakijan välitykselle suorittama käsiraha tai varausmaksu on pätevä toimeksiantajaa kohtaan eli riski siitä, että välityksiliike ei toimita suoritettua maksua edelleen on toimeksiantajalla. Se, että maksu on pätevä toimeksiantajaa kohtaan, tarkoittaa, että ostajan tai vuokraoikeuden taikka muun käyttöoikeuden hakijan katsotaan täyttäneen suoritusvelvollisuutensa asianmukaisesti eikä tämän siis tarvitse suorittaa käsirahaa tai varausmaksua uudestaan. Toimeksiantajan kannalta pykälä merkitsee, että saadakseen käsirahan tai varausmaksun toimeksiantajan täytyy nostaa kante välityksiliikettä vastaan, jos välityksiliike ei vapaaehtoisesti toimita saamaansa suoritusta toimeksiantajalle.

Ostaja tai vuokraoikeuden taikka muun käyttöoikeuden hakija saa pykälän mukaan maksusuojaa vain, jos hän on vilpittömässä mielessä. Jos hän sitä vastoin tiesi tai hänen olisi pitänyt tietää, että välityksiliike ei ollut oikeutettu vastaanottamaan maksua tai että välityksiliike ylitti toimivaltuutensa, ei maksu ole pätevä toimeksiantajaa kohtaan.

20 §. *Välityspalkkio.* Pykälän 1 momentissa säädetään välityspalkkion syntyperusteesta. Kuluttajansuojasta kiinteistönvälityksessä annetussa laissa on nykyisin vastaava säännös. Asunnonvälittäjäasetus ei sisällä säännöstä välityspalkkion syntyperusteesta. Momentin mukaan välityksiliikkeellä on oikeus välityspalkkioon ainoastaan silloin, kun kauppa tai vuokrasopimus syntyy. Osapuolilla on kuitenkin oikeus toimeksiantosopimuksessa sopia muunlaisesta palkkion perusteesta, esimerkiksi toimenpidekohtaisesta palkkiosta.

Pykälän 1 momentin säännös yhdessä toimeksiantosopimuksen muotoa koskevan 5 §:n 1 momentin säännöksen kanssa merkitsee, että välitystoimintaa ei saa harjoittaa lisämaksullisen palvelunumeron avulla.

Pykälän 2 momentissa säädetään siitä, keltä välityspalkkio voidaan periä. Voimassa olevassa oikeudessa ei tästä säädetä. Välityspalkkio voidaan momentin mukaan periä vain toimeksiantajalta. Toimeksiantajana voi olla ostaja tai myyjä taikka vuokra-asunnon hakija tai vuokranantaja. Jotta velvollisuus maksaa välityspalkkio syntyisi, täytyy toi-

meksiantosopimuksen olla todellinen. Jos välityskohteesta kiinnostunut ottaa lehti-ilmoituksen tai muun markkinoinnin perusteella yhteyttä välityksiliikkeeseen ja tekee kaupan tai vuokrasopimuksen, on selvää, että ostajan tai vuokra-asunnon hakijan kanssa hetkeä ennen kauppakirjan tai vuokrasopimuksen allekirjoitusta tehty toimeksiantosopimus ei ole todellinen. Hyvän välitystavan mukaista ei myöskään ole, että ehtona lehti-ilmoituksessa tai muussa markkinointiaineistossa mainittujen välityskohteiden näkemiselle vaaditaan toimeksiantosopimuksen tekemistä.

On mahdollista, että kaupan tai vuokrasopimuksen molemmat osapuolet ovat tehneet toimeksiantosopimuksen välityksiliikkeen kanssa eli myyjä myyntitoimeksiantannon ja ostaja ostotoimeksiantannon tai vuokranantaja vuokralle antamista ja vuokrahuoneiston hakija vuokralle ottamista koskevan toimeksiantannon. Tällöin välityksiliike saa 2 momentin mukaan periä osapuolilta yhteensä vain yhtä välityspalkkiota vastaavan määrän. Säännöstä ei sovellettaisi silloin, kun kyseessä on välityksiliikkeen välitettäväksi annettujen kohteiden vaihto.

Välityspalkkion on oltava 3 momentin mukaan määrältään kohtuullinen. Kohtuullisuuden arvioinnissa otetaan huomioon muun muassa välitystehtävän laatu, suoritettu työmäärä ja välitystehtävän taloudellisesti tarkoituksenmukainen suoritus tapa. Sekä kuluttajansuojasta kiinteistönvälityksessä annettu laki että asunnonvälittäjäasetus sisältävät vastaavan säännöksen. Momentissa mainittujen perusteiden mukaan määräytyy myös se, kuinka paljon osapuolilta voidaan kahden toimeksiantannon tilanteessa palkkiota periä.

Pykälän 4 momentin mukaan välityksiliikkeellä ei ole oikeutta välityspalkkioon, jos kauppa tai vuokrasopimus taikka muu käyttöoikeussopimus päätetään välityksiliikkeen tai tämän palveluksessa olevan lukuun. Vastaava säännös sisältyy kuluttajansuojasta kiinteistönvälityksessä annetun lain 11 §:ään. Asunnonvälittäjäasetuksessa tällaista säännöstä ei ole.

Toimeksiantosopimukseen ei momentin mukaan saa ottaa ehtoa, jonka mukaan välityksiliikkeellä olisi oikeus saada palkkiona toimeksiantosopimuksessa mainitun välitettävän kohteen myyntihinnan ylittävä kauppahinnan osa tai määrätty osuus siitä. Vastaava säännös sisältyy kuluttajansuojasta kiinteistönvälityksessä annetun lain 17 §:n 1 mo-



menttiin. Säännöksen tarkoituksena on estää se, että välitysliike suuremman välityspalkkion saadakseen tietoisesti esittää liian alhaisen hinta-arvion kohteesta.

21 §. *Välitysliikkeen oikeus palkkioon toimeksiantosopimuksen voimassaoloajan jälkeen.* Pykälässä säädetään välitysliikkeen oikeudesta saada välityspalkkio silloin, jos kauppa tai vuokrasopimus tehdään toimeksiantosopimuksen voimassaoloajan jälkeen. Pykälä vastaa sisällöllisesti kuluttajansuojasta kiinteistönvälityksessä annetun lain 18 §:ää.

Oikeus välityspalkkion saamiseen toimeksiantosopimuksen voimassaoloajan jälkeen edellyttää pykälän 1 momentin mukaan kahden ehdon täyttymistä. Ensinnäkin toimeksiantosopimuksessa on oltava jälkipalkkio-oikeutta koskeva ehto. Toiseksi oikeuden syntyminen edellyttää, että voidaan olettaa, että välitysliikkeen toimenpiteet toimeksiantosopimuksen voimassaoloaikana ovat olennaisesti vaikuttaneet sopimuksen syntymiseen. Pelkkä tietojen antaminen kohteesta ei riitä, vaan olennaisuutta koskevan vaatimuksen täytyminen edellyttää yleensä ainakin jonkinasteisten sopimusneuvottelujen käymistä. Selvää yleensä on, että välitysliikkeellä on jälkipalkkio-oikeus, jos toimeksiantajan vastapuoli on tehnyt välityskohteesta tarjouksen toimeksiantosopimuksen voimassa ollessa.

Ajallisena takarajana on momentin mukaan kuusi kuukautta toimeksiantosopimuksen voimassaolon päättymisestä: välitysliikkeellä ei ole jälkipalkkio-oikeutta tämän ajan jälkeen tehtävän kaupan tai vuokrasopimuksen perusteella. Välitysliikkeellä ei ole ollenkaan jälkipalkkio-oikeutta, jos toimeksiantaja on purkanut toimeksiantosopimuksen välitysliikkeen virheen vuoksi.

Pykälän 2 momentti sisältää peräkkäisiä toimeksiantosopimuksia koskevan erityissäännöksen. Tällöin toimeksiantaja on velvollinen maksamaan välityspalkkion vain sille välitysliikkeelle, jonka kanssa tehty välityssopimus oli voimassa, kun toimeksiantaja hyväksyi välityskohtetta koskevan tar-

jouksen. Välitysliikkeiden on jaettava maksettu palkkio suoritustensa mukaisessa suhteessa.

22 §. *Voimaantulo.* Pykälän mukaan lain säännöksiä ei sovelleta välitysliikkeen ja toimeksiantajan välillä, jos toimeksiantosopimus on tehty ennen lain voimaantuloa. Suhteessa toimeksiantajan vastapuoleen lain säännöksiä sovelletaan pääsääntöisesti heti lain voimaantulon jälkeen siitä riippumatta, onko välityskohtetta koskeva toimeksiantosopimus tehty ennen vai jälkeen lain voimaantulon. Lain 13—15 §:iä välitysliikkeen vastuusta sovelletaan silloin, kun vahinkoa aiheuttanut menettely on tapahtunut lain voimaantulon jälkeen. Lain 19 §:ää maksusuojasta sovelletaan toimeksiantajaan ja tämän vastapuoleen, jos käsiraha tai varausmaksu on suoritettu välitysliikkeelle lain voimaantulon jälkeen.

Ehdotetulla lailla kumotaan kuluttajansuojasta kiinteistönvälityksessä annettu laki. Samalla kumoutuu myös kyseisen lain 4 ja 16 §:n nojalla annettu kauppa- ja teollisuusministeriön päätös kuluttajansuojasta kiinteistönvälityksessä annetussa laissa tarkoitetuista kaavoista.

## 2. Tarkemmat säännökset

Edellä yleisperustelujen alajaksossa 3.4. mainitun mukaisesti on esityksen antamisen yhteydessä tarkoitus laajentaa asuntojen markkinoinnissa annettavista tiedoista annetun asetuksen soveltamisala myös vuokra-asuntoihin sekä tehdä soveltamisalan muuttamisesta johtuvat tarvittavat tarkistukset asetuksen muihin säännöksiin.

## 3. Voimaantulo

Laki ehdotetaan tulevaksi voimaan mahdollisimman pian sen hyväksymisen ja vahvistamisen jälkeen.

Edellä esitetyn perusteella annetaan Eduskunnan hyväksyttäväksi seuraava lakiehdotus:

## Laki

### kiinteistöjen ja vuokrahuoneistojen välityksestä

Eduskunnan päätöksen mukaisesti säädetään:

#### 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 soveltuvin osin myös osto- ja vaihtotoimeksiantoa sekä vuokra- tai muun käyttöoikeuden hankkimista koskevaa toimeksiantoa.

#### 2 §

##### *Välitysliike*

*Välitysliikkeellä* tarkoitetaan sitä, joka tuloa tai muuta taloudellista hyötyä saadakseen saattaa sopijapuolet kosketuksiin toistensa kanssa 1 §:n 1 momentissa tarkoitettua omaisuutta (*välityskohde*) koskevan kaupan, vaihdon tai vuokrasopimuksen taikka muun käyttöoikeuden luovutussovituksen aikaansaamiseksi.

#### 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.

#### 4 §

##### *Pakottavuus*

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

#### 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.

## 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 pääasias-  
sa 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 välityслиikkeelle kohtuulliset kustannukset, jotka tälle ovat aiheutuneet välitystehtävän suorittamiseen kuuluvista toimenpiteistä.

## 7 §

*Välitystehtävän suorittaminen*

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

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

## 8 §

*Toimeksiantajalle annettavat tiedot*

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

Jos välityслиike 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 voi-

vat vaikuttaa myös toimeksiantosopimuksen tekemiseen, tiedot on annettava ennen sopimuksen tekemistä.

## 9 §

*Tiedonantovelvollisuus toimeksiantajan vastapuolelle*

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

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

## 10 §

*Ennen sopimuksen tekemistä annettavat asiakirjat ja muu selvitys*

Ennen kaupan tai maanvuokrasopimuksen päättämistä välityслиikkeen on esitettävä kiinteistöä:

- 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 rasitukset ja rasitteet sekä kiinteistön käyttöä koskevat rajoitukset, jos tiedot eivät käy ilmi 1–4 kohdassa mainituista asiakirjoista; sekä

6) asiakirja, joka osoittaa välityслиikkeellä olevan oikeuden vastaanottaa toimeksiantajalle tarkoitettuja rahasuorituksia; oikeutta vastaanottaa käsiraha ei kuitenkaan tarvitse osoittaa.

Ennen kaupan päättämistä välityслиikkeen 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 välityслиikkeellä

olevan oikeuden vastaanottaa toimeksiantajalle tarkoitettuja rahasuorituksia; oikeutta vastaanottaa käsiraha ei kuitenkaan tarvitse osoittaa.

Ennen huoneenvuokrasopimuksen päättämistä välitysliikkeen on esitettävä:

1) selvitys siitä, mihin vuokranantajan oikeus antaa huoneisto vuokralle perustuu; sekä

2) asiakirja, joka osoittaa välitysliikkeellä olevan oikeuden vastaanottaa toimeksiantajalle tarkoitettuja rahasuorituksia; oikeutta vastaanottaa varausmaksu ei kuitenkaan tarvitse osoittaa.

## 11 §

### *Selonottovelvollisuus*

Jos välitysliikkeellä on aihetta epäillä, että välitysliikkeen saamat 9 tai 10 §:ssä tarkoitettut 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.

## 12 §

### *Avustaminen*

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

## 13 §

### *Vastuu toimeksiantajalle*

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

Jos välitysliikkeen 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 mah-

dollisesti sovitun kustannusten korvauksen alentamista, jos virheestä on aiheutunut toimeksiantajalle haittaa. Jos haitta on olennainen, välitysliikkeellä ei ole oikeutta palkki-oon tai korvaukseen.

Toimeksiantajalla on oikeus saada välitysliikkeeltä korvausta vahingosta, jonka välitysliikkeen suorituksessa oleva virhe on hänelle aiheuttanut. Vastaavan hoitajan korvausvastuusta säädetään kiinteistönvälitysliikkeistä ja vuokrahuoneiston välitysliikkeistä ( / ) annetun lain 6 §:ssä.

## 14 §

### *Vastuu toimeksiantajan vastapuolelle*

Toimeksiantajan vastapuolella on oikeus saada välitysliikkeeltä korvaus vahingosta, jonka välitysliikkeen virheellinen menettely on hänelle aiheuttanut. Vastaavan hoitajan korvausvastuusta säädetään kiinteistönvälitysliikkeistä ja vuokrahuoneiston välitysliikkeistä annetun lain 6 §:ssä.

## 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.

## 16 §

### *Käsirahan vastaanottaminen*

Vastaanottaessaan ostotarjouksen välitys-

kohteesta 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 tarjoustä 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.

## 17 §

*Käsirahan palauttaminen*

Jos välitysliike on ottanut käsirahan eivätkä tarjoukseen otetut ehdot toteudu tai jos myyjä ei hyväksy tarjoustä, välitysliikkeen on palautettava käsiraha viipymättä tarjouksen tekijälle. Jos myyjä on hyväksynyt tarjouksen, mutta sopimusta ei synny myyjästä johtuvasta syystä, välitysliikkeen on palautettava käsiraha viipymättä tarjouksen tekijälle siltä osin kuin sitä ei ole luovutettu myyjälle.

Jos kauppa ei synny tarjouksen tekijästä johtuvasta syystä ja käsiraha jää toimeksiantajalle, saa välitysliikkeelle toimeksiantosopimuksen mukaan mahdollisesti tuleva osuus olla enintään puolet tästä käsirahasta, kuitenkin enintään sovittu välityspalkkion määrä.

## 18 §

*Varausmaksu*

Mitä 16 ja 17 §:ssä säädetään käsirahasta, koskee myös sellaista varausmaksua, joka maksetaan toimeksiantannon mukaisesti oikeuden varaamiseksi maksajalle tehdä vuok-

rasopimus tai muu käyttöoikeutta koskeva sopimus.

## 19 §

*Maksusuoja*

Jos välitysliikkeelle 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 välitysliike ei ollut oikeutettu vastaanottamaan maksua tai että se ylitti toimivaltuutensa.

## 20 §

*Välityspalkkio*

Välitysliikkeellä 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 välitysliikkeen toimeksiantajina, välitysliike saa periä vain yhtä välityspalkkiota vastaan määrän.

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

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

## 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 välityслиikkeen toimenpiteet toimeksiantosopimuksen voimassaoloaikana. Välityслиikkeellä ei kuitenkaan ole oikeutta välityspalkkioon sopimuksesta, joka on syntynyt kuuden kuukauden kuluttua toimeksiantosopimuksen voimassaoloajan päättymisestä.

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

## 22 §

*Voimaantulo*

Tämä laki tulee voimaan päivänä kuuta .

Lakia ei sovelleta välityслиikkeen ja toimeksiantajan välillä, jos toimeksiantosopimus on tehty ennen lain voimaantuloa. Lain 13—15 §:ää sovelletaan tällöinkin vahinkoihin, jotka aiheutuvat välityслиikkeen menettelystä tämän lain voimaantulon jälkeen. Lain 19 §:ää sovelletaan, jos käsiraha tai varausmaksu suoritetaan välityслиikkeelle lain voimaantulon jälkeen.

Tällä lailla kumotaan kuluttajansuojasta kiinteistönvälityksessä 15 päivänä heinäkuuta 1988 annettu laki (686/1988) siihen myöhemmin tehtyine muutoksineen. Jos muualla laissa viitataan säännökseen tai siinä muutoin tarkoitetaan säännöstä, joka kumotaan tällä lailla, on kumotun säännöksen asemasta sovellettava tämän lain säännöstä.

Helsingissä 19 päivänä toukokuuta 2000

**Tasavallan Presidentti**

**TARJA HALONEN**

Oikeusministeri *Johannes Koskinen*