



## ASIA

Kiinteistönvälitys [REDACTED] -nimistä (Y-tunnus [REDACTED])  
kiinteistönvälitysluokkaa koskeva valvonta-asia.

## TAPAUKSET JA VAATIMUKSET

### Ilmoittajan kertomus

Etelä-Suomen aluehallintovirastoon 18.9.2019 saapuneessa ilmoituksessa kiinnitettiin valvovan viranomaisen huomiota [REDACTED]:n (jäljempänä myös välitysliike) toimintaan.

Ilmoituksen mukaan välitysliike on tehnyt ilmoittajan kanssa toimeksiannon vuoden 2018 lopulla koskien ratsutilan myyntiä. Kuitenkaan toimeksiantosopimusta ei ole tehty. Lisäksi välittäjän puolesta on toimittu kaupanvahvistajana 1.7.2019 tehdyssä kiinteistökaupassa, vaikka toimeksianto ilmoittajan kanssa on päätynyt viimeistään 19.5.2019. Tämän jälkeen välittäjä on lähettänyt ilmoittajalle asiaan liittyen useita eri laskuja.

## PYYDETYT SELVITYKSET

### Välitysliikkeen ja sen vastaavan hoitajan antama selvitys

Välitysliikkeen [REDACTED]n puolesta aluehallintovirastoon 23.10.2019 saapuneen selvityksen on antanut vastaava hoitaja [REDACTED].

Selvityksen mukaan kyseessä ei ole ollut välityslain mukainen välitystoimeksianto vaan kauppakirjan laadinta sekä kauppaan liittyvää konsultointia. Välitysliike on tehnyt konsultointia, joka koski ilmoittajan omistaman yrityksen omaa asiakasta, joka oli aiemmin tehnyt ostotarjouksen kaupan kohteesta. Toimeksiantajana on ollut [REDACTED] Oy, joka on omistanut ratsutilan rakennukset ja irtaimiston, mikä toimeksiantajan elinkeino-omaisuus on muodostanut kaupan kokonaisuudesta rahamääräisesti suurimman osan ja, jolle välitysliike on sopimuksen mukaisesti osoittanut laskunkin.

Ilmoittaja on omistamansa yrityksen puolesta yksipuolisesti päättänyt välitysliikkeen kanssa tehdyn sopimuksen 19.5.2019 sen jälkeen, kun kaupan osapuolten välillä oli jo tehty välitysliikkeen laatima esisopimus, ja johon perustuen kauppa loppujen lopuksi tehtiin välitysliikkeen laatimien ja pitkään neuvoteltujen kauppakirjojen mukaisesti.

Ilmoittaja on kiistänyt laskun tietoisena hyväksymästään sopimuksesta, vastaanottaen kaikki välitysliikkeen sopimuksen mukaisesti tarjoamat

### ETELÄ-SUOMEN ALUEHALLINTOVIRASTO

puh. 029 501 6000  
fax 03 570 8002  
kirjaamo.etela@avi.fi  
www.avi.fi/etela

Postiosoite: PL 150, 13101 Hämeenlinna

Hämeenlinnan päätoimipaikka  
Birger Jaarlin katu 15,  
Hämeenlinna

Helsingin toimipaikka  
Ratapihantie 9,  
Helsinki

Kouvolan toimipaikka  
Kauppamiehenkatu 4,  
Kouvola

palvelut, laskun saamisen jälkeen erilaisilla perusteilla ja viimeiseksi väittämällä, että kysymys olisikin ollut välitystoimeksiannosta.

Selvityksessä on korostettu, että myyntiesitettä ei ole laadittu, koska välitysliike ei ole markkinoinut kohdetta, vaan ilmoittaja oli itse löytänyt ostajan, joka oli ennen välitysliikkeen tekemää konsulttitoimeksiannosta jo tehnyt 20.10.2018 ostotarjouksen kohteesta suoraan ilmoittajalle. Kiinteistöjen kauppakirjat on välitysliikkeen edustaja kaupanvahvistajan ominaisuudessa vahvistanut, kuten aiemmin myös esisopimuksen. Sen sijaan kaupan kohteena olleista rakennuksesta ja irtaimistosta tehtyjä kauppakirjaluonnoksia ei ole välitysliike vahvistanut, eikä välitysliikkeellä ole kopiota näistä.

Ilmoittajana asiassa on ■■■, mutta konsulttitoimeksianto on sovittu ■■■ Oy:n kanssa, joka on elinkeinonharjoittaja. Tämän vuoksi, koska kysymys on elinkeinonharjoittajasta, ei välityslaki sovellu näiden osapuolten välisessä suhteessa.

Asiaa ei tule arvioida sen mukaan, onko laskussa mainittu sana välityspalkkio, koska laskut muodostuvat välitysliikkeen järjestelmästä, eikä konsulttitoimeksiannolle ole siellä omia nimikkeitään. Toimeksiannon sisältö oli kuitenkin alusta saakka osapuolten tiedossa ja täysin ymmärretty. Eri asia on, että ilmoittaja nyt jälkikäteen pyrkii pääsemään maksuvelvollisuudestaan luonnehtimalla toimeksiannosta yksityishenkilön välitystoimeksiannoksi.

## Ilmoittajan lisäselvitys

Etelä-Suomen aluehallintovirasto lähetti 13.1.2020 ilmoittajalle täydennyspyynnön välitysliikkeen toimittaman selvityksen takia. Ilmoittaja toimitti 13.2.2020 lisäselvityksen, jossa otettiin yksilöidysti kantaa aluehallintoviraston esittämiin kysymyksiin:

Onko kohdetta markkinoitu esimerkiksi sanomalehdissä tai internetissä?

- Ilmoittaja on ilmoittanut ratsutilan myynnistä "etuovi.com"-sivustolla, ennen kuin palkkasi kiinteistövälittäjän myymään kohdetta. Ilmoittaja on ollut toimeksiannon alkuvaiheessa siinä uskossa, että välitysliike alkaa markkinoida ratsutilaa, jotta siitä saataisiin paras mahdollinen hinta. Ilmoittaja on kertonut olevansa tyytymätön valmiina olevan ostajaehdokkaan näkemykseen hinnasta.

Mitä ostajalle/myyjälle on kerrottu tai millainen mielikuva heille on luotu sen osalta, onko kyseessä ollut välitystoiminta?

- Ilmoittaja on ollut koko ajan siinä uskossa, että kyse on nimenomaan välitystoiminnasta. Ilmoittaja on 24.10.2018 lähettänyt ensimmäisenä yhteydenottona välittäjälle sähköpostiviestin, jossa hän on todennut kuulleensa välittäjän olevan ansioitunut hevostallien välittäjä ja tiedustellut hinta-arvion

## ETELÄ-SUOMEN ALUEHALLINTOVIRASTO

puh. 029 501 6000  
fax 03 570 8002  
kirjaamo.etela@avi.fi  
www.avi.fi/etela

Postiosoite: PL 150, 13101 Hämeenlinna

Hämeenlinnan päätoimipaikka  
Birger Jaarlin katu 15,  
Hämeenlinna

Helsingin toimipaikka  
Ratapihantie 9,  
Helsinki

Kouvolan toimipaikka  
Kauppamiehenkatu 4,  
Kouvola

laatimista ja apua ostajan etsimiselle kiinteistökauppaan liittyen. Ilmoittaja on myös todennut, että eräs ostajaehdokka on valmiina, mutta samalla myös todennut olevansa tyytymätön ostajaehdokkaan näkemykseen hinnasta. Välitysliike on sähköpostissaan 7.11.2018 todennut, että se olisi valmis tekemään toimeksiannon myös uuden ostajan löytämiseksi. Eli toimeksianto on tehty ilmoittajan kyselyn perusteella hinta-arvion tekemiselle sekä ostajan etsimiseen liittyen JA myös tarvittaessa uuden ostajan etsimiseksi.

Ilmoittaja on nimenomaan tiedustellut asiantuntevaa hevostallien välittäjää avustamaan ostajan etsimisessä. Ilmoittaja on ollut siinä uskossa, että välitysliike alkaisi markkinoida tilaa, jotta siitä olisi saatu paras mahdollinen hinta. Kantaja on välitysliikkeenä toimiva suuri yritys. Mikäli kyseinen toiminta on ollut jotain muuta kuin välitystoimintaa, olisi tästä tullut toimeksiantosopimuksessa sopia. Vastaja on ollut koko ajan siinä uskossa, että välitysliike harjoittaa välitystoimintaa. Toimeksiannon alkuvaiheessa ilmoittaja on yksityishenkilönä toimeksiannosta tiedustellut, joten välitysliikkeen alan ammattimaisena toimijana olisi tullut toimeksiantosta hyvän välitystavan mukainen sopimus laatia.

Välittäjän puolelta on 7.11.2018 lähetetyssä sähköpostissa todettu, että "Voin lähteä kaupantekoon ostajan kanssa ja kustannuksien osalta 1,5 % + alv. kauppahinnasta. Vastuuhan loppujen lopuksi kaupasta jää välitysliikkeelle, mikäli niin pitkälle päästään." Viesti on tulkittavissa myyntitoimeksiannoksi, joka on välitystoimintaa. Lisäksi on kyse välityspalkkiosta, joka muodostuu tietystä prosentuaalisesta osuudesta kauppahinnasta. Viestissä on todettu myös vastuun kaupan toteutumisesta jäävän välitysliikkeelle. Mikäli kyse olisi konsultoinnista, hinnan tulisi muodostua tehdyn konsultaation perusteella eikä olla riippuvainen toteutuvista kaupoista. Mikäli taas hinta muodostuu laadituista asiakirjoista, tulisi niiden hinta ilmoittaa erikseen. Jos kyse olisi ollut asiakirjojen laatimisen laskuttamisesta, tulisi ne laskuttaa laatimisen perusteella eikä sillä perusteella, toteutuuko kiinteistökaupat.

Kantajan puolelta 14.11.2018 lähetetyssä sähköpostissa todetaan, että "En ole ennättänyt vielä tehdä toimeksiantosopimusta, mutta teen sellaisen tähän kohtaan vielä teille koskien valmista asiakasta". Välittäjä on luvannut toimeksiantosopimuksen laatia, mutta ei ole sellaista kuitenkaan laatinut. Ottaen huomioon, että kyseessä on suuri välitysliike, olisi kohtuutonta, että tekemättä toimeksiantosopimusta he voivat toimeksiannon edetessä

#### ETELÄ-SUOMEN ALUEHALLINTOVIRASTO

puh. 029 501 6000  
fax 03 570 8002  
kirjaamo.etela@avi.fi  
www.avi.fi/etela

Postiosoite: PL 150, 13101 Hämeenlinna

Hämeenlinnan päätoimipaikka  
Birger Jaarlin katu 15,  
Hämeenlinna

Helsingin toimipaikka  
Ratapihantie 9,  
Helsinki

Kouvolan toimipaikka  
Kauppamiehenkatu 4,  
Kouvola

yksipuolisesti päättää oman etunsa mukaisesti, minkä tyyppinen sopimus olisi kyseessä. Tällöin valvonnan alaisena olemisen voisi välttää juuri tällä tavoin. Välittäjä on käyttänyt tätä hyväkseen muun muassa siten, että välityspalkkiota on korotettu kesken toimeksiannon. Ilmoittaja on kokenut tämän kiristyksenä, mutta on siihen kuitenkin suostunut, koska toimeksianto oli jo siinä vaiheessa kohtuuttomasti sovitusta aikatauluista myöhässä. Ilmoittaja on ollut tietoinen, että välitysliike on valvonnan alainen. Mikäli ilmoittaja olisi tiennyt, että jättämällä toimeksiantosopimuksen kokonaan laatimatta, välitysliike välttää valvonnan alaisena olemisen, ei koko toimeksiantoon olisi missään tapauksessa ryhdytty. Selvää on, että ilmoittaja on koko ajan ollut siinä uskossa, että välittäjä tarkoittaa välityspalkkiolla välitystoimesta saatavaa palkkiota, joka koostuu tietyistä prosentuaalisesta osuudesta kauppahinnasta. Mikäli kyse olisi ollut jostain muusta laskutusperusteesta, olisi tästä tullut selvästi ilmoittaa.

Onko kohdetta aiemmin välitetty välitysliikkeen toimesta?

- Kohdetta ei ole aiemmin välitetty välitysliikkeen toimesta.

Muuta huomioitavaa

- Välittäjä kirjoitti kauppojen allekirjoittamisen jälkeen sähköpostissaan 1.7.2019, että ”Ostajat lähestyvät välitysliikkeen edustajaa kesäkuussa, josko voisin saattaa kauppakirjat ja itse kaupanteon loppuun ja vahvistaa kaupan”. Kauppakirjojen allekirjoitustilaisuus oli järjestetty ostajien toimesta välitysliikkeen tiloissa ja kaupanvahvistajana toimi ostajien pyynnöstä välitysliikkeen edustaja. Välittäjä toimi siten kaupassa kaupanvahvistajana, vaikka toimeksianto ilmoittajan kanssa oli päättynyt ennen kaupantekoa. Ilmoittajan mukaan toimeksianto on ollut vähintään kesäkuusta lähtien ostajien ja välittäjän välillä. Tästä huolimatta kantaja on laskuttanut ”onnistumispalkkion luonteisesti” ilmoittajaa. Kauppakirjoja ei olisi allekirjoitettu 1.7.2019, ellei ostaja olisi lähettänyt myyjäpuolen valtakirjojen antajille kiristysviestiä korvausvaateineen.
- Ilmoittaja tiedusteli ensimmäisessä sähköpostissaan välittäjältä, onko heillä erityisosaamista hevostallien myynnistä. Ilmoittaja pyysi kantajan apua hinta-arvion laatimiselle sekä ostajien etsimiselle. Ilmoittaja on kertonut olleensa tyytymätön erään ostajaehdokkaan näkemykseen hinnasta ja on ollut siinä uskossa, että välittäjä alkaa markkinoida tilaa parhaan hinnan saamiseksi. Tämän jälkeen välittäjä on ilmoittanut välityspalkkion olevan tietty

ETELÄ-SUOMEN ALUEHALLINTOVIRASTO

puh. 029 501 6000  
 fax 03 570 8002  
 kirjaamo.etela@avi.fi  
 www.avi.fi/etela

Hämeenlinnan päätoimipaikka  
 Birger Jaarlin katu 15,  
 Hämeenlinna

Helsingin toimipaikka  
 Ratapihantie 9,  
 Helsinki

Kouvolan toimipaikka  
 Kauppamiehenkatu 4,  
 Kouvola

Postiosoite: PL 150, 13101 Hämeenlinna

prosenttiosuus kauppahinnasta. Välittäjä on ilmoittanut välityspalkkion olevan sidoksissa toteutuneisiin kauppoihin. Osapuolten välillä on ollut kyse välitystoimeksiannosta. Välittäjä ei ole lupauksestaan huolimatta laatinut toimeksiantosopimusta. Ilmoittajan ollessa tyytymätön kantajan epäammattimaiseen työntulokseen, välittäjä on huomannut, että menettää oikeuden palkkioon, ellei kaupantekoon päästä. Välittäjä on siten hoitanut kaupanteon loppuun ostajan toimeksiannolla ja laskuttanut palkkionsa kokonaisuudessaan ilmoittajalta. Tästä kertoo myös kiireellä laaditut useat eri laskut.

## ALUEHALLINTOVIRASTON RATKAISU JA PERUSTELUT

**Päätös** Aluehallintovirasto jättää asian tutkimatta toimivaltaansa kuulumattomana. Aluehallintovirasto poistaa asian käsittelystä.

**Perustelut** Aluehallintovirasto on tutkinut kiinteistönvälitysliikkeistä ja vuokrahuoneiston välitysliikkeistä annetun lain (1075/2000, jäljempänä välitysliikelaki) 17 §:n 1 momentin nojalla välitysliikkeen menettelyn asiassa.

### Selvitettävät kysymykset

- Oliko kyse välitystehtävän suorittamisesta?
- Olivatko kohteesta laaditut asiakirjat tehty hyvän välitystavan mukaisesti?

### Asiassa selvitettyä

Ilmoittaja on 24.10.2018 lähettänyt sähköpostia välitysliikkeen edustajalle, jonka mukaan "Hei, olen kuullut, että olet ansioitunut hevostallien välittäjä. Kysyisin innostustasi ottaa haaste vastaan ja ensiksi laatia hinta-arvio ja myöhemmin löytää ostaja meidän perheemme omistamalle ratsutilalle. Itse asiassa meillä on ostajakandidaatti, mutta hintanäkemyksemme ratsutilan markkinahinnasta ovat "eri planeetalta". Tässä tilanteessa katsomme, että ulkopuolinen asiantuntija voisi tuoda lisäarvoa myyntiprosessiimme".

Ilmoittaja on (päivämäärä ei ole tiedossa) lähettänyt välitysliikkeen edustajalle sähköpostia, jonka mukaan "Terve, Tässä pääkohdat, mitä on tapahtunut: Ostajakandidaatti teki tarjouksen ratsutilan kiinteistöistä, irtaimistosta ja koko maa-alueesta, yht.1.230.000, josta maa-alueiden osuus (sis. kaksi okt:n rakennusoikeutta) n. 270.000. Tein vastatarjouksen 1.900.000, joka sisälsi lisäksi myös kaksi okt-tonttia, joista toisella rakennusoikeus. Siis, tarjous ja vastatarjous ovat

### ETELÄ-SUOMEN ALUEHALLINTOVIRASTO

puh. 029 501 6000  
 fax 03 570 8002  
 kirjaamo.etela@avi.fi  
 www.avi.fi/etela

Postiosoite: PL 150, 13101 Hämeenlinna

Hämeenlinnan päätoimipaikka  
 Birger Jaarlin katu 15,  
 Hämeenlinna

Helsingin toimipaikka  
 Ratapihantie 9,  
 Helsinki

Kouvolan toimipaikka  
 Kauppamiehenkatu 4,  
 Kouvola

sisällöllisesti vertailukelpoisia. Olin lisännyt "tavaraa" lisää samaan hintaan. Ostajakandidaatti ei suostunut nostamaan hintatarjoustaan ja perusteli, että hevostallien markkinahintataso on tällainen. Hän kirjoitti mm. " Olemme konsultoineet neljää rakennusalan ja erityisesti hevosalan ammattilaista ja saaneet markkinahinnat juuri teidän kohteestanne." Tietääkseni kukaan muu kuin hänen käyttämänsä välittäjä ei ole käynyt ratsutilalla. Ostajakandidaatti katkaisi neuvottelut. Aivan ensimmäiseksi haluaisin oman arviosi kokonaisuuden käyvästä arvosta tai markkinahinnasta. Milloin ehtisit käymään Kylmälässä? Olen eläkkeellä ja lähes kaikki ajankohdat käyvät. Palkkiosi ym. ovat ok".

Välitysliikkeen edustaja on 7.11.2018 lähettänyt ilmoittajalle sähköpostia, jonka mukaan "Tervehdys, Kyllähän tässä aineksia on olemassa. Voin lähteä kaupantekoon ostajan kanssa ja kustannuksien osalta 1,5% + alv kauppahinnasta. Vastuuhan loppujen lopuksi kaupasta jää välitysliikkeelle, mikäli niin pitkälle päästään ja miksi ei päästäisi? Mikäli olette sitä mieltä, että voidaan yhteistyö startata, niin ensimmäisenä täytyy hankkia kaikki dokumentit kiinteistöistä, jotka myynnissä. Ne varmaan löytyy teiltä samantien? Sen jälkeen istuttava pöytään ostajan kanssa ja katsottava kokonaisuus ja mihin on valmis sitoutumaan. Mikäli tämän asiakkaan kanssa ei pääsisi kaupantekoon, on mahdollista myös, että tehdään toimeksianto ja myydään se julkisesti toiselle kiinnostuneelle, mutta tämä toki vasta siinä vaiheessa, mikäli emme pääsisi yhteisymmärrykseen olemassa olevan asiakkaanne kanssa. Olen nyt taas Suomessa ja voidaan asiaa edistää, mikäli tarvetta ja halua on? Olen kaupanvahvistaja myös eli saadaan joustavasti laadittua esisopimusvaiheeseen ja kaupanteko onnistuu luontevasti".

Välitysliikkeen edustaja on 14.11.2018 lähettänyt ilmoittajalle sähköpostia, jonka mukaan "Olen yrittänyt ostajaa kiinni eilen ja tänään puhelimitse. Laitoin hänelle myös sähköpostia eilen iltasella mutta ei vastausta. Olisiko sinulla ostajaperheen molempien henkilöiden tietoja eli puh ja email niin saadaan nyt nopeasti asiaa eteenpäin. En ole ennättänyt vielä tehdä toimeksiantosopimusta, mutta teen sellaisen tähän kohtaan vielä teille koskien valmista asiakasta. Mikäli sitten päädytään julkiseen myyntiin, tehdään se uudelleen".

Välitysliikkeen edustaja on 28.6.2019 lähettänyt ilmoittajalle sähköpostia, jonka mukaan "Hei, olimme kaikki paikalla sovituksi kauppakirjojen allekirjoitustilaisuudessa 28.6.2019 klo 12.15. Myyjä ei saapunut paikalle. Uusi kaupantekoa aika on maanantaina 1.7.2019 klo 11.00. Kaupanvahvistaja on tilattu paikalle. Liitteenä esisopimus, jonka mukaan kaupat toteutetaan. Liitteenä myös kunnan lupapäätökset. Mikäli kaupantekoa ei toteuta myyjän toimesta maanantaina 1.7.2019 niin tulemme hakemaan yhteisvastuullisesti vakiokorvausta 130 000€, joka koskee kaikkia myyjätahoja. Korvaukset tullaan vaatimaan kaikilta erikseen ja yhdessä. Tämä koskee kaikkia tahoja, jotka ovat allekirjoittaneet esisopimuksen fyysisesti tai antaneet valtakirjan toimia vapaasti heidän puolestaan kaupan toteuttamiseksi. Toivomme, että kaikki myyjäosapuolet ovat tutustuneet esisopimukseen ja sen sitovuuteen ja velvoitteisiin. Toivottavasti tämä tavoittaa kaikki osapuolet, meillä ei ole kaikkien yhteystietoja".

#### ETELÄ-SUOMEN ALUEHALLINTOVIRASTO

puh. 029 501 6000  
 fax 03 570 8002  
 kirjaamo.etela@avi.fi  
 www.avi.fi/etela

Postiosoite: PL 150, 13101 Hämeenlinna

Hämeenlinnan päätoimipaikka  
 Birger Jaarlin katu 15,  
 Hämeenlinna

Helsingin toimipaikka  
 Ratapihantie 9,  
 Helsinki

Kouvolan toimipaikka  
 Kauppamiehenkatu 4,  
 Kouvola

Välitysliike on 5.5.2019 lähettänyt [REDACTED]:lle laskun nro. 2542. Eräpäivä on ollut 5.6.2019 ja summa 27 404,00 euroa. Laskun mukaan "esisopimusten/kauppakirjojen teko sekä tarjousneuvottelu".

Välitysliike on 6.6.2019 lähettänyt [REDACTED]:lle hyvityslaskun nro. 2556. Hyvitettävä lasku on ollut laskunumero 2542. Eräpäivä on ollut 20.6.2019 ja summa - 27 404,00 euroa. Laskun mukaan "esisopimusten/kauppakirjojen teko sekä tarjousneuvottelu".

Välitysliike on 7.7.2019 lähettänyt [REDACTED]:lle laskun nro. 2577. Eräpäivä on ollut 12.7.2019 ja summa 27 206,90 euroa. Laskun mukaan "esisopimusten/kauppakirjojen teko sekä tarjousneuvottelu".

Välitysliike on 19.7.2019 lähettänyt [REDACTED]:lle maksumuistutuksen laskusta nro. 2577. Eräpäivä on ollut 12.7.2019 ja summa 27 206,90 euroa.

Aluehallintovirasto on vastaanottanut 20.10.2018 allekirjoitetun ostotarjouksen. Ostotarjouksen ovat allekirjoittaneet samat henkilöt, jotka ovat myöhemmin olleet ostajina myös esisopimuksessa ja kauppakirjoissa. Ostotarjouksen mukainen kauppahinta on ollut yhteensä 1 230 000,00 euroa ja kaupan kohteina:

- A) [REDACTED] osoitteessa [REDACTED] sijaitsevat lohkotut tilat [REDACTED] ja [REDACTED] ja [REDACTED] niille kuuluvine rakennusoikeuksineen, mahdolliset liittymät, aineisosat ja tarpeisto.
- B) Kaikki ne, [REDACTED]n omistuksessa olevat rakennukset, rakennelmat, liittymät ja kiinteistön ainesosiin verrattavat, jotka sijaitsevat tarjoushetkellä tilalla [REDACTED], riippumatta siitä, ovatko ne kirjattu myyjäyhtiön taseeseen tai ei.
- C) Erillisen, myyjän laatiman ja ostajan hyväksymän, irtaimistoluettelon mukaiset tarpeistot, työkalut, ajoneuvo ja ratsastustallin pitoon ja huoltoon liittyvä irtaimisto. Todettakoon että irtaimistoon ei kuulu esittelyn aikana kiinteistöllä ollut irtaimisto joka tallin vuokralaisen tai hänen karsinavuokraajaasiakkaitensa omaisuutta.

Aluehallintovirasto on vastaanottanut 20.12.2018 allekirjoitetun kiinteistöjen ([REDACTED]) esisopimuksen. Myyjänä on ollut kiinteistön osalta [REDACTED] Yhtiö myy omistamansa rakennukset ja irtaimiston".

Esisopimuksen Kaupankohteen tarkennukset -kohdan mukaan:

- A) kiinteistökauppa pitää sisällään ylläluetelluille kiinteistöille kuuluvat rakennusoikeudet, mahdolliset liittymät, ainesosat ja tarpeiston.
- B) kaikki kiinteistöille kuuluvat rakennukset, rakennelmat, liittymät ja kiinteistön ainesosiin verrattavat, jotka sijaitsevat tarjoushetkellä tilalla [REDACTED].
- C) erillisen, myyjien laatiman ja ostajan hyväksymän irtaimistoluettelon mukaiset tarpeistot, työkalut, ajoneuvo ja ratsastustallin pitoon ja huoltoon liittyvän irtaimiston. Irtaimistoon ei kuulu tallin vuokralaisen tai hänen karsinavuokraaja-asiakkaiden omaisuus.

#### ETELÄ-SUOMEN ALUEHALLINTOVIRASTO

puh. 029 501 6000  
 fax 03 570 8002  
 kirjaamo.etela@avi.fi  
 www.avi.fi/etela

Hämeenlinnan päätoimipaikka  
 Birger Jaarlin katu 15,  
 Hämeenlinna

Helsingin toimipaikka  
 Ratapihantie 9,  
 Helsinki

Kouvolan toimipaikka  
 Kauppamiehenkatu 4,  
 Kouvola

Postiosoite: PL 150, 13101 Hämeenlinna



Esisopimuksen kauppahinta -kohdan mukaan kiinteistöjen, rakennusten ja irtaimen kokonaiskauppahinta on 1.300 000 euroa. Kauppahinnan jyvitys on seuraavanlainen:

- Tila [REDACTED] arvo 191.000 euroa
- Tila [REDACTED] arvo 3.000 euroa
- Tila [REDACTED] arvo 92.000 euroa
- Rakennukset 910.000 euroa
- Irtaimisto 104.000 euroa

Esisopimuksen vakiokorvaus -kohdan mukaan, mikäli myyjä kieltäytyy tekemästä hyväksymänsä tarjouksen mukaista kauppaa, myyjä sitoutuu maksamaan ostotarjouksen tekijälle vastaavan vakiokorvauksen 130.000 euroa edellyttäen, että tarjous on tehty ja hyväksytty maakaaren 2 luvun 1 §:n edellyttämässä määrämuodossa kaupanvahvistajan vahvistuksin.

Aluehallintovirasto on vastaanottanut 1.7.2019 allekirjoitetun kauppakirjan kiinteistön [REDACTED] myymisestä. Kauppahinta on ollut 191 000,00 euroa ja myyjänä [REDACTED].

Aluehallintovirasto on vastaanottanut 1.7.2019 allekirjoitetun kauppakirjan kiinteistön [REDACTED] myymisestä. Kauppahinta on ollut 92 000,00 euroa ja myyjänä [REDACTED].

Aluehallintovirasto on vastaanottanut 1.7.2019 allekirjoitetun kauppakirjan kiinteistön [REDACTED] myymisestä. Kauppahinta on ollut 3 000,00 euroa ja myyjänä [REDACTED].

Aluehallintovirasto on vastaanottanut kauppakirjan kiinteistöllä [REDACTED] sijaitsevien rakennusten myymisestä. Kauppakirjaa ei ole päivätty tai allekirjoitettu. Kauppahinta on ollut 910 000,00 euroa ja myyjänä [REDACTED].

Aluehallintovirasto on vastaanottanut kauppakirjan irtaimiston myymisestä. Kauppakirjaa ei ole päivätty tai allekirjoitettu. Kauppahinta on ollut 104 000,00 euroa ja myyjänä [REDACTED].

### Välitystehtävän suorittaminen

Tapauksessa on ilmoittajan mukaan ollut kyse välitystehtävän suorittamisesta. Sen sijaan välitysliikkeen mukaan kyse ei ollut välitystehtävän suorittamisesta vaan konsultaatiosta kuten kauppakirjan ja esisopimusten tekemisestä.

Välitysliikelain 1 §:n mukaan välitysliikelaki koskee kiinteistönvälityksen ja vuokrahuoneiston välityksen harjoittamista (*välitystoiminta*). *Kiinteistönvälityksellä* tarkoitetaan tässä laissa toimintaa, jossa tulon tai muun taloudellisen hyödyn saamiseksi saatetaan sopijapuolet kosketuksiin toistensa kanssa: 1) luovutettaessa kiinteistöä tai sen osaa, rakennusta taikka osakkeita tai osuuksia, jotka antavat hallintaoikeuden tiettyyn kiinteistöön tai sen osaan, rakennukseen taikka huoneistoon; 2) 1 kohdassa tarkoitettua omaisuutta koskevan vuokrasopimuksen tai

### ETELÄ-SUOMEN ALUEHALLINTOVIRASTO

puh. 029 501 6000  
 fax 03 570 8002  
 kirjaamo.etela@avi.fi  
 www.avi.fi/etela

Hämeenlinnan päätoimipaikka  
 Birger Jaarlin katu 15,  
 Hämeenlinna

Helsingin toimipaikka  
 Ratapihantie 9,  
 Helsinki

Kouvolan toimipaikka  
 Kauppamiehenkatu 4,  
 Kouvola

Postiosoite: PL 150, 13101 Hämeenlinna



muun käyttöoikeuden luovutussopimuksen aikaansaamiseksi, lukuun ottamatta 3 momentissa tarkoitettua toimintaa.

Aluehallintovirasto toteaa, että se valvoo välitysliikkeiden välitystoimintaa välitysliikelain 17 §:n nojalla. Hämeenlinnan hallinto-oikeus on 26.3.2008 päätöksessään numero 08/0189/4 (dnro. 00014/7/7208) katsonut, että aluehallintoviraston on kuulunut jättää toimenpidepyyntö tutkimatta toimivaltaansa kuulumattomana. Päätöksessä hallinto-oikeus on muun muassa todennut, että hinta-arviointi ja muu vastaava arviointitoiminta poikkeaa luonteeltaan välitystoiminnasta siinä määrin, ettei ehdotettuja välitysliikelain ja välityslain säännöksiä katsota soveltuvaksi tällaiseen toimintaan.

Aluehallintovirasto viittaa edellä mainittuun päätökseen ja toteaa, että aluehallintoviraston toimivaltaan kuuluu valvoa ainoastaan välitysliikkeiden välitystoimintaa, eikä tapauksessa ole aluehallintoviraston näkemyksen mukaan esitetty riittävää näyttöä sen osalta, että kyseessä olisi ollut välitystehtävän suorittaminen.

Korkein hallinto-oikeus on päätöksessään (antopäivä 8.1.2015, taltionumero 36, diaarinumero 302/2/14) katsonut, että tapauksessa oli kyse välitystehtävän suorittamisesta. Tapauksessa kohde oli ollut välitysliikkeellä myytävänä ja se oli näkynyt yhtiön myyntikohteena Etuovi.com -sivustolla. Lisäksi välitysliikkeen edustaja oli toimittanut ostajataholle kohteen asiakirjat, laatinut kauppakirjat sekä osallistunut kaupantekotilaisuuteen ja muun muassa lukenut kauppakirjan ääneen osapuolille. Välitysliikkeen edustajan on siten katsottu harjoittaneen välitysliikelain ja välityslain mukaista kiinteistönvälitystä riippumatta siitä, onko sopimussuhde edustajan edustaman kiinteistönvälitysyhtiön ja myyjän välillä tuossa vaiheessa ollut päättynyt.

Aluehallintovirasto viittaa edellä mainittuun päätökseen ja toteaa, että aluehallintoviraston tietojen mukaan tapauksen välitysliike ei ole aiemminkaan välittänyt kyseisiä kiinteistöjä eikä näitä ole markkinoitu välitysliikkeen nimissä.

Tapauksessa aluehallintovirastolle on toimitettu ilmoittajan 24.10.2018 lähettämä sähköposti välitysliikkeen edustajalle, jossa ilmoittaja on muun muassa todennut, että ”meillä on ostajakandidaatti, mutta hintanäkemyksemme ratsutilan markkinahinnasta ovat eri planeetalta”. Aluehallintovirastolle on toimitettu myös 20.10.2018 allekirjoitettu ostotarjous. Aluehallintoviraston näkemyksen mukaan välitysliike ei laatinut ostotarjousta eikä osallistunut sen tekemiseen. Sen sijaan välitysliike teki tapauksessa esisopimuksen ja kauppakirjan kyseisen ostotarjouksen tehneiden henkilöiden ja ilmoittajan (myyjän) välille.

Välitysliikelain 1 §:n mukaan kiinteistönvälityksellä tarkoitetaan toimintaa, jossa sopijapuolet *saatetaan* kosketuksiinsa toistensa kanssa. Lain ruotsinkielisen käännöksen mukaan *med fastighetsförmedling avses i denna lag verksamhet där någon i syfte att få inkomst eller annan ekonomisk fördel sammanför avtalsparter.*

#### ETELÄ-SUOMEN ALUEHALLINTOVIRASTO

puh. 029 501 6000  
fax 03 570 8002  
kirjaamo.etela@avi.fi  
www.avi.fi/etela

Postiosoite: PL 150, 13101 Hämeenlinna

Hämeenlinnan päätoimipaikka  
Birger Jaarlin katu 15,  
Hämeenlinna

Helsingin toimipaikka  
Ratapihantie 9,  
Helsinki

Kouvolan toimipaikka  
Kauppamiehenkatu 4,  
Kouvola

Aluehallintoviraston näkemyksen mukaan sopijapuolten kosketuksiin saattaminen edellyttää sitä, etteivät nämä tahot ole lähtökohtaisesti entuudestaan kosketuksissa toistensa kanssa. Näin ollen kosketuksiin saattamisesta ei ole aluehallintoviraston näkemyksen mukaan pääsääntöisesti kyse esimerkiksi silloin, jos sopijatahot saatetaan uudelleen taikka jollakin tavoin vahvemmin kosketuksiin toistensa kanssa.

Aluehallintoviraston saaman asiakirja-aineiston perusteella voidaan katsoa, että välitysliike on tapauksessa laatinut esisopimuksen ja kauppakirjaluonnokset sekä mahdollisesti vaikuttanut kohteen hintaan, koska 20.10.2018 allekirjoitetun ostotarjouksen mukainen kauppahinta on ollut yhteensä 1 230 000,00 euroa, mutta välitysliikkeen tekemän esisopimuksen mukainen kauppahinta on ollut 1 300 000,00 euroa. Saadun selvityksen perusteella ei ole kuitenkaan selvää, onko välitysliike suorittanut muita toimenpiteitä sopimuskumppanilleen (ilmoittajalle), jonka perusteella asiassa voitaisiin katsoa olevan kyse välitystehtävän suorittamisesta.

Aluehallintovirasto viittaa edellä mainittuun ja toteaa, ettei sen näkemyksen mukaan tapauksessa ole ollut kyse välitystehtävän suorittamisesta, koska välitysliikkeellä ei ole ollut tapauksen aikana tai ennen sitä toimeksiantosopimusta, kohdetta ei ole markkinoitu välitysliikkeen nimissä ja sopimusosapuolet ovat olleet kosketuksissa toistensa kanssa jo ennen kuin välitysliikettä on lähestytty asiassa. Tämän vuoksi aluehallintovirasto jättää asian tutkimatta toimivaltaansa kuulumattomana.

### Muut seikat

Välitysliikkeen edustaja on 7.11.2018 lähettänyt ilmoittajalle sähköpostia, jossa edustaja on todennut muun muassa, että ”vastuuhan kaupasta jää välitysliikkeelle”. Aluehallintoviraston näkemyksen mukaan edustaja on tältä osin saattanut viitata esimerkiksi siihen, että jos asiakirjat kuten kauppakirja ja esisopimus tehdään välitysliikkeen kautta, on välitysliikkeellä vastuu tämän osalta, että asiakirjat on laadittu oikein.

Välitysliikkeen edustaja on 14.11.2018 lähettänyt ilmoittajalle sähköpostia, jossa edustaja on todennut muun muassa, että en ole ennättänyt vielä tehdä toimeksiantosopimusta, mutta teen sellaisen tähän kohtaan vielä teille koskien valmista asiakasta. Mikäli sitten päädytään julkiseen myyntiin, tehdään se uudelleen. Aluehallintoviraston näkemyksen mukaan välitysliikkeen edustaja on voinut viitata sanalla ”toimeksiantosopimus” esimerkiksi toimeksiantosopimukseen tehdä kauppakirja ja esisopimukset. Näin ollen viittausta ei voida tulkita siten, että sen olisi viitattu tarkoittavan toimeksiantosopimusta kohteen välittämiseksi.

Myöskään se, että kauppakirjan ja esisopimusten teosta on laskutettu palkkiolla 1,7 % + alv, ei aluehallintoviraston näkemyksen mukaan tarkoita, että kyse olisi ollut välitystehtävän suorittamisesta. Laskun

### ETELÄ-SUOMEN ALUEHALLINTOVIRASTO

puh. 029 501 6000  
fax 03 570 8002  
kirjaamo.etela@avi.fi  
www.avi.fi/etela

Postiosoite: PL 150, 13101 Hämeenlinna

Hämeenlinnan päätoimipaikka  
Birger Jaarlin katu 15,  
Hämeenlinna

Helsingin toimipaikka  
Ratapihantie 9,  
Helsinki

Kouvolan toimipaikka  
Kauppamiehenkatu 4,  
Kouvola

erittelyn mukainen ”esisopimusten/kauppakirjan teko sekä tarjousneuvottelut” on voinut aluehallintoviraston näkemyksen mukaan viitata esimerkiksi siihen, että välitysliike on kertonut kaupan osapuolille käytännön järjestelyistä. Näin ollen laskun sisältämälle yksittäiselle sanamuodolle ei voida antaa liikaa painoarvoa.

Aluehallintovirasto kiinnittää välitysliikkeen huomiota kuitenkin siihen, että ilmoittajalle ja ostajaehdokkaalle on perustellusti saattanut syntyä tapauksessa sellainen mielikuva, että kyseessä olisi välitystehtävän suorittaminen, koska muun muassa kaupanvahvistajana on ollut välitysliikkeen edustaja, joka on yhteydenpidossa käyttänyt välitysliikkeen [REDACTED]-sähköpostiosoitetta. Tämän vuoksi aluehallintovirasto kiinnittää välitysliikkeen huomiota siihen, että vastaavien erimielisyyksien välttämiseksi olisi perusteltua dokumentoidusti korostaa kaupan osapuolille sitä, ettei kyse ole välitystehtävän suorittamisesta ja esimerkiksi liittää kauppakirjaan seuraavanlainen klausuuli:

*Kaupan kohde ei ole ollut [REDACTED]:llä välitettävänä eikä myyjän ja välitysliikkeen välille ole tullut tehdä välityslain mukaista toimeksiantosopimusta. Kauppakirjan laatimissopimukseen ei siten sovelleta kiinteistöjen ja vuokrahuoneistojen välityksestä annetun lain (1074/2000) tai kiinteistönvälitysliikkeistä ja vuokrahuoneistojen välitysliikkeistä annetun lain (1075/2000) säännöksiä välittäjän velvollisuuksista ja vastuista osapuolia kohtaan. Kauppakirja on laadittu sen sisältöisenä kuin osapuolet ovat sen sovituksi ilmoittaneet eikä [REDACTED] vastaa kaupan kohteesta annetuista tiedoista, riittävien tietojen antamisesta, veroseuraamuksista tai muista vastaavista asioista milteen osin edellä mainittujen lakien perusteella.*

Aluehallintovirasto ilmaisee välitysliikkeen tietoisuuteen edellä mainitun näkemyksensä sen vastaisessa toiminnassa.

## SOVELLETUT SÄÄNNÖKSET

Perusteluosassa mainitut lainkohdat

## MUUTOKSENHAKU

Tähän päätökseen, jolla asia on jätetty tutkimatta, saa ilmoituksentekijä hakea muutosta Hämeenlinnan hallinto-oikeudelta siinä järjestyksessä kuin oikeudenkäynnistä hallintoasioissa annetussa laissa (808/2019) säädetään. Valitusosoitus on liitteenä.

## ETELÄ-SUOMEN ALUEHALLINTOVIRASTO

puh. 029 501 6000  
fax 03 570 8002  
kirjaamo.etela@avi.fi  
www.avi.fi/etela

Postiosoite: PL 150, 13101 Hämeenlinna

Hämeenlinnan päätoimipaikka  
Birger Jaarlin katu 15,  
Hämeenlinna

Helsingin toimipaikka  
Ratapihantie 9,  
Helsinki

Kouvolan toimipaikka  
Kauppamiehenkatu 4,  
Kouvola

**Lisätietoja**Ylitarkastaja Ilkka Heikkilä, puh. 029 501 6081, [ilkka.heikkila@avi.fi](mailto:ilkka.heikkila@avi.fi)

Elinkeinovalvontayksikön päällikkö

Risto Pennanen

Ylitarkastaja

Ilkka Heikkilä

**PÄÄTÖS****JÄLJENNÖS**

Tiedoksi maksutta

**ETELÄ-SUOMEN ALUEHALLINTOVIRASTO**

puh. 029 501 6000  
fax 03 570 8002  
[kirjaamo.etela@avi.fi](mailto:kirjaamo.etela@avi.fi)  
[www.avi.fi/etela](http://www.avi.fi/etela)

Hämeenlinnan päätoimipaikka  
Birger Jaarlin katu 15,  
Hämeenlinna

Helsingin toimipaikka  
Ratapihantie 9,  
Helsinki

Kouvolan toimipaikka  
Kauppiamiehenkatu 4,  
Kouvola

Postiosoite: PL 150, 13101 Hämeenlinna