



28.10.2014

ASIA

■■■■■■■■■■ -nimistä (Y-tunnus ■■■■■■■■■■) kiinteistönvälitysliikettä koskeva valvonta-asia.

**ILMOITUKSEN-
TEKIJÄ**

■■■■■■■■■■

TAPAUKSEN JA VAATIMUKSET**Ilmoituksentekijän kertomus**

Lounais-Suomen aluehallintovirastoon 5.6.2014 saapuneessa ilmoituksessaan ■■■■■■■■■■ (jäljempänä myyjä) haluaa kiinnittää valvojan viranomaisen huomion ■■■■■■■■■■ (jäljempänä välitysliike) toimintaan koskien välitystehtävän suorittamista.

Myyjä kertoo tehneensä asuntonsa myynnistä toimeksiantosopimuksen 14.2.2014 ■■■■■■■■■■n edustajan ■■■■■■■■■■n kanssa. Toimeksiantosopimus päättyi 14.6.2014 ja kaupasta sovittiin seuraavasti: ei kuluja, jos ei kauppaa. Välityspalkkioksi onnistuneesta kaupasta sovittiin 2 600 euroa (sis. alv). Asunnon myyntihinnaksi arvioitiin 88 000 euroa. 9.5.2014 pidetyssä esittelyssä löytyi ostaja, joka halusi ostaa ilmoituksentekijän asunnon. Ostaja allekirjoitti huoneiston ostotarjouksen 9.5.2014. Ostaja ja myyjä sopivat asunnon hinnaksi 86 000 euroa sisältäen pesutornin.

Tämän jälkeen välitysliikkeen edustaja ■■■■■■■■■■sta ei kuulunut mitään, kunnes myyjä otti häneen yhteyttä 19.5.2014. Myyjä ihmetteli puhelimesta, eikö hänen pitäisi nähdä huoneiston ostotarjouksen ja allekirjoittaa se. Edustaja sanoi, ettei myyjän allekirjoitus huoneiston ostotarjouksessa ole välttämätön. Myyjä halusi, että ostaja maksaa hänelle 1 000 euron käsirahan. Tähän edustaja totesi, ettei myyjällä ole oikeutta vaatia käsirahaa. Myyjä ja välitysliikkeen edustaja sopivat tapaamisen välitysliikkeeseen samaksi päiväksi 19.5.2014. Kun myyjä näki ostotarjouksen, siinä oli 0-kauppa ja kaupantekopäivästä pankissa ei ollut minäkäänlaista mainintaa. Ostotarjouksessa mainittiin, että kauppahinta maksetaan 24.6.2014 mennessä. Myyjä halusi, että tätä kohtaa muutetaan siten, että kauppahinta maksetaan 15.6.2014 mennessä, koska ostaja olisi halunnut myyjän muuttavan jo 24.6.2014. Myyjä kertoo sano-

ole ilmennyt enää mitään uusia välitysliikkeen toimintaan liittyviä seikkoja.

PYYDETYT SELVITYKSET

Välitysliikkeen vastaavan hoitajan antama selvitys

Välitysliikkeen vastaava hoitaja [REDACTED] on antanut 24.6.2014 päivätyt selvityksensä asiassa. Vastaavan hoitajan mukaan alkukauppa 22.5.2014 olisi ollut sekä myyjän että ostajan edun mukainen, koska ostaja halusi varmistuksen siitä, että hän saa ostaa tämän asunnon ja myyjän saa varmuuden kaupan toteutumisesta. Purkava ehtoahan on nimenomaan myyjän etu ja ainoastaan myyjällä on purkuoikeus ostajan laiminlyödessä kauppahinnan maksun. Se, etteivät osapuolet sopineet tekevänsä heti käteiskauppaa, johtui siitä, ostaja oli saamassa rahansa edellisestä asunnosta vasta kesäkuun puolivälissä. Myyjä ymmärsi tämän hyväksyessään tarjouksen.

Vastaava hoitaja kiistää painostaneensa myyjää kauppaan. Vastaava hoitaja on vain kertonut myyjälle, että purkavaehtoinen alkukauppa on nimenomaan hänen etunsa ja varmistaa kaupan toteutumisen. Alkukaupan jälkeen kumpikin kaupan osapuoli voi alkaa järjestellä jatkoansa voiden luottaa siihen, että rahat, osakekirja ja huoneiston vapautuminen jne. siirtyvät sovituksessa aikataulussa. Valtaosa asuntokaupoista tehdään maksuehtoisena eli siis alkukauppana ja loppukauppana.

Vastaava hoitaja kertoo puhelun myyjän kanssa loppuneen lyhyeen, koska myyjä sanoi vastaavalle hoitajalle, että hänen välittäjänsä on vain ja ainoastaan [REDACTED], hän ei keskustele muiden kanssa. Vastaava hoitaja kertoo soittaneensa [REDACTED]n pyynnöstä myyjälle vain kerran, koska [REDACTED] arveli, että myyjä kuuntelisi vastaavaa hoitajaa. Koska ostaja oli sopinut vanhan asuntonsa vapautumisesta, hänen oli saatava varmuus uudesta asunnosta. Käteiskauppaa vasta 24.6.2014 ostaja piti liian epävarmana itselleen, koska hän olisi myyjän peruessa kaupan jäänyt ilman asuntoa.

Kun myyjä kävi välitysliikkeessä allekirjoittamassa ostotarjouksen, paikalla oli kiinteistönvälittäjä [REDACTED], joka yritti vakuuttaa myyjälle, että kaksiosainen kauppa on hänen etunsa. Myyjä ei kuunnellut vaan jätti mieluummin kaupan lopulta tekemättä, vaikka oli tarjouksen hyväksynyt. Kaupakirja piti allekirjoittaa 22.5.2014.

Välitysliike palautti asunnon avaimet, koska myyjän ja välitysliikkeen välillä oli täydellinen luottamuspuola. Vastaavan hoitajan mukaan ei ollut syytä jatkaa myyntiä, koska myyjä jätti itselleen erinomaisen kaupan tekemättä. Sovittu kauppahinta olisi ollut korkein [REDACTED]ssä vastaavasta asunnosta pitkään aikaan saatu. Kauppahintatilastoista ei vastaavaa hintaa löydy. Vastaava hoitaja kertoo, ettei ole 17 kiinteistönvälittäjävuotensa aikana vastaavanlaiseen tapaukseen törmännyt. Yleensä myyjä haluaa myydä asuntonsa, kun on sen myyntiin pannut.

Vastaava hoitaja on täydentänyt 21.7.2014 aluehallintovirastoon saapuneella kirjeellä edellä olevaa selvitystään. Täydennyksessä vastaava hoitaja kertoo, että myyjälle on kerrottu useaan kertaan, ettei kauppa toteudu, koska hän itse hylkäsi jo hyväksymänsä tarjouksen. Ostotarjous ei koske vain kauppahintaa vaan kaikkia kaupan ehtoja.

Myyjä viittaa kauppakirjaan, jonka mukaan kaupat piti tehdä 15.6.2014. Vastaavan hoitajan mukaan kyseessä ei ollut kauppakirja vaan luonnos kauppakirjasta. Ostaja vaatii sopimussakkoa ja [REDACTED]llä on oikeus välityspalkkioon myyjän perusteettoman kaupasta vetäytymisen seurauksena.

Välitysliikkeen edustajan antama selvitys

Välitysliikkeen edustaja [REDACTED] kertoo 24.6.2014 aluehallintovirastoon saapuneissa selvityksissään, että toimeksiantosopimus on tehty myyjän kanssa 14.2.2014. Kiinteäksi palkkioksi on sovittu 2 600 euroa. 9.5.2014 huoneistosta tehtiin 82 000 euron ostotarjous, johon sisältyi pesutorni. Kauppa oli tarkoitus tehdä ns. alkukauppana, jolloin ostaja ja myyjä sitoutuvat kauppaan. Loppukaupan yhteydessä (viimeistään 24.6.2014) siirtyy myyjälle rahat ostajalta osakekirjoja vastaan, jolloin myös loppukaupakuitti allekirjoitetaan.

Ostotarjous on esitetty myyjälle suullisesti puhelimitse 9.5.2014. Myyjä tekee 86 000 euron vastatarjouksen ja ostajan ehdot säilyvät ennallaan. Vastatarjous esitetään ostajalle samana päivänä. 13.5.2014 ostaja ilmoittaa hyväksyvänsä myyjän vastatarjouksen. Myyjälle ilmoitetaan ostajan hyväksyneen vastatarjouksen. Alkukaupan päivämääräksi sovietaan 22.5.2014.

19.5.2014 myyjä ilmestyy välitysliikkeeseen ja vaatii jo hyväksytyyn tarjoukseen muutoksia. Myyjä vaatii 1 000 euron käsirahaa alkukaupan yhteydessä. Myyjälle selvitetään, että uudet ehdot purkavat voimassa olevan sopimuksen. On olemassa myös riski, että ostaja tulee vaatimaan sopimussakkoa.

Välitysliikkeen edustaja ilmoittaa 19.5.2014 ostajalle myyjän uudesta sopimuksesta ja käsirahasta. 20.5.2014 myyjä ilmoittaa jälleen, ettei hyväksykään allekirjoittamaansa sopimusta vaan haluaa muuttaa kaupan alkukaupasta käteiskaupaksi ja haluaa aikaistaa käteiskauppaa. Ostaja ilmoittaa vetäytyvänsä kaupasta sekä kertoo vaativansa sopimussakkoa (3 440 euroa), koska myyjä on yksipuolisesti rikkonut jo hyväksytyt sopimuksen.

Myyjä on omalla harkitsemattomalla toiminnallaan saanut aikaan edellä mainitun kaupan peruuntumisen. Ottaen huomioon myyjän toiminnan kyseisessä asiassa, on välitysliikkeellä oikeus sopimuksessa sovittuun palkkioon (2 600 euroa), jonka suhteen asia on vielä välitysliikkeen harkinnassa.

Välitysliikkeen edustaja toteaa, että myyjälle on selvitetty useaan otteeseen sopimussakkoon johtaneet syyt: myyjä on rikkonut sopimuksen yksipuolisesti muuttamalla jo hyväksymäänsä sopimusta, jolloin ostaja ei ole enää voinut sellaista sopimusehdotusta hyväksyä. Myyjälle selvitettiin myös, ettei alkukaupassa raha eikä osakekirja vaihda omistajaa vaan näin tapahtuu vasta loppukaupan yhteydessä, joka sovittiin tehtäväksi viimeistään 24.6.2014.

Edustajan mukaan välitysliikkeen tehtävä on valvoa asuntokaupassa sekä myyjän että ostajan etuja. Kysymys ei ole välitysliikkeen palkkaamisesta valvomaan pelkästään myyjän omia etuja.

Ilmoituksentekijän antama lisäselvitys

Myyjä on antanut 28.7.2014 aluehallintovirastoon saapuneen lisäselvityksensä välitysliikkeen selvityksen johdosta. Myyjä kertoo olleensa koko toimeksiannon ajan myymässä asuntoaan eikä hän ole rikkonut mitään sopimuksia. Myyjä pitää välitysliikkeen vastaavan hoitajan ja edustajan antamia selvityksiä epäloogisina sekä sekavina. Selvityksissä on vääriä päivämääriä, termien sisällöt ovat muuttuneet ja selvitykset sisältävät suoranaisia valheita. Myyjän mukaan tosiasia on, että ei ole kuin yksi sopimus eli ostotarjous, jossa on sekä myyjän että ostajan allekirjoitukset. Muita sopimuksia ei ole olemassa. Kauppakirjaa ei allekirjoitettu, koska välitysliikkeen edustaja [REDACTED] ei halunnut tehdä siihen myyjän vaatimia muutoksia. Myyjä halusi poistaa kauppakirjasta kohdassa 3 olevan purkavan ehdon. Myyjä halusi, että kauppakirjassa on tarkka kaupantekopäivämäärä ja että kauppakirja allekirjoitetaan pankissa, kuten asuntokaupassa yleensä toimitaan.

Myyjä katsoo, ettei välitysliikkeellä ole perusteita vaatia häneltä välityspalkkiota, koska välitystehtävän hoitamisesta on tullut hänelle paljon harmia. Välitysliike on myös aikaisemmin ilmoittanut ”ei kuluja, jollei kauppaa”. Välitysliikkeen nimissä lähetetystä sopimussakkoa koskevas- ta laskusta puuttuu ostajan nimi ja allekirjoitus. Myyjästä tuntuu oudolta, että välitysliike toimii tässä asiassa ostajan asiamiehenä. Myyjän mielestä välitysliike on saanut toiminnallaan aikaan epäluottamusta ja vahinkoa.

Myyjä kertoo, että häntä uhkailtiin allekirjoittamaan kauppakirja 22.5.2014. Kauppakirjassa ei ollut päivämäärää eikä mainintaa siitä, milloin kauppahinta maksetaan ja osakekirjat luovutetaan. Myyjä ei myöskään hyväksynyt kauppakirjassa olevaa purkavaa ehtoa. Ehdon mukaan jos ostaja ei maksa kauppahintaa sovituksessa ajassa eikä tämän jälkeenkään viimeistään 30 pv:n kuluessa myyjän tehtyä ostajalle kirjallisen huomautuksen, on myyjällä oikeus purkaa tämä kauppa ja saada sopimussakkona 10 % kauppahinnasta. Huomautus on tehtävä kirjallisesti kuukauden kuluessa siitä, kun kauppahinta erääntyi maksettavaksi.

Myyjä toteaa, ettei hän ole saanut tietoa kauppakirjan/alkukaupan sisälöstä jo ostotarjouksen aikana. Myyjä kiistää välitysliikkeen edustajan väitteen siitä, että hän olisi saanut suullisen ostotarjouksen yhteydessä tiedon 22.5.2014 olevasta alkukaupasta. Myyjä kertoo saaneensa 9.5.2014 vain tiedon siitä, että hänen pesutornin sisältänyt 86 000 euron vastatarjous hyväksyttiin. Muista ehdoista ei ollut puhetta. Vasta 19.5.2014 myyjä sai nähdä ensimmäisen kerran kirjallisen ostotarjouksen. Myyjän kertoman mukaan edustaja ei pitänyt välttämättömänä, että myyjä hyväksyy allekirjoituksellaan ostotarjouksen. Myyjä kiistää edustajan väitteen siitä, että hän halusi 20.5.2014 muuttaa uudelleen sopimusta. Myyjä kertoo soittaneensa edustajalle 20.5.2014 ja sanoneensa, että kauppakirjaan on tehtävä muutoksia ennen kuin hän hyväksyy sen allekirjoitettavaksi. Koska kauppakirjaan ei tehty muutoksia, se jäi tästä syystä allekirjoittamatta. Myyjä toistaa lopuksi olleensa koko ajan myymässä asuntoaan ja odottanut, että ostaja järjestää omaan pankkiinsa kaupantekotilaisuuden.

Myyjä on toimittanut 20.8.2014 ja 3.10.2014 aluehallintovirastoon saapunutta sopimussakkoon ja sen perintään liittyvää lisäselvitystä. Lisäselvitysten liitteinä ovat olleet välitysliikkeen myyjälle lähettämät sopimussakkoa koskevat perintälasku ja maksukehoitus.

ALUEHALLINTOVIRASTON RATKAISU JA PERUSTELUT

Päätös

Aluehallintovirasto antaa [REDACTED] lle varoituksen.

Perustelut

Aluehallintovirasto on tutkinut kiinteistönvälitysliikkeistä ja vuokrahuoneiston välitysliikkeistä annetun lain (1075/2000, jäljempänä välitysliikelaki) 17 §:n 1 momentin nojalla välitysliikkeen menettelyn asiassa. Aluehallintovirasto on toimivaltaansa kuulumattomana jättänyt asian tutkimatta siltä osin kuin on kyse yksityisoikeudellisesta riita-asiasta.

Asiassa on selvitetty, että [REDACTED] n välitettävänä on ollut huoneisto osoitteessa [REDACTED].

Välitysliikelain 4 §:n mukaan välitystoiminnassa on noudatettava hyvää välitystapaa. Lakia koskevan hallituksen esityksen (HE 61/2000) mukaan hyvään välitystapaan voidaan yleisesti katsoa kuuluvan toiminnan luotettavuuden ja avoimuuden, tunnollisuuden tehtävien hoitamisessa sekä lojaalisuuden molempia osapuolia kohtaan.

Kiinteistöjen ja vuokrahuoneistojen välityksestä annetun lain (1074/2000, jäljempänä välityslaki) 7 §:n 1 momentin mukaan välitysliikkeen on suoritettava välitystehtävä ammattitaitoisesti, huolellisesti ja hyvää välitystapaa noudattaen sekä ottaen huomioon toimeksiantajan ja

myös tämän vastapuolen edut. Välitysliikkeen suorituksen tulee myös vastata siitä markkinoinnissa annettuja tietoja. Lain kohtaa koskevan hallituksen esityksen (HE 58/2000) mukaan hyvää välitystapaa on noudatettava paitsi välitystehtävän suorittamisessa myös välitystoiminnassa kokonaisuudessaan.

Toimeksiantosopimus

Välityslain 5 §:n 1 momentin mukaan 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.

2 momentin mukaan 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.

3 momentin mukaan 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.

Aluehallintovirastolle toimitetusta toimeksiantosopimuksesta puuttuu 2 momentin 2 kohdassa mainittu asiaa hoitavan henkilön nimi. Toimeksiantosopimuksen etupuolella on määritelty toimeksiantosopimuksen voimassaoloaika seuraavasti: 1 kk – 4 kk ja jatkuu tämän jälkeen kuukausittain (max 4 kk), ellei sopimusta katkaista väh. 10 päivää ennen sopimuskauden päättymistä.

On selvää, että välitysliikkeen käyttämä ehto on epäselvä ja harhaanjohtava. Ehdosta ei selviä, mikä on sopimuskauden pituus. Jos sopimuskausi on 4 kk, niin tällöin sopimusta ei voida edellyttää irtisanottavaksi 10 päivää ennen sopimuskauden päättymistä, koska sopimus päättyy lain mukaan aina neljän kuukauden kuluttua voimassaolon alkamisesta. Toimeksiantosopimuksen kääntöpuolella olevan toimeksiannon voimassaoloaikaa koskevan määritelmän voidaan sen sijaan katsoa olevan lainmukainen.

Aluehallintovirasto katsoo edellä olevan perusteella välitysliikkeen toimineen välityslain 5 §:n 2 ja 3 momentin vastaisesti.

Ostotarjousmenettely

Kiinteistöjen ja vuokrahuoneistojen välityksestä annetun lain (1074/2000, jäljempänä välityslain) 12 §:n mukaan välitysliikkeen on laadittava välityskohdetta koskeva sopimus, jos toisin ei sovita. Välityslain 12 §:ää koskevan hallituksen esityksen (HE 58/2000) mukaan välityslain 7 §:n nojalla välitysliikkeen tulee pyrkiä huolehtimaan myös siitä, että sopimusehdot ovat kohtuullisia molempien osapuolien kannalta.

Myyjä kertoo, että 9.5.2014 pidetyssä esittelyssä löytyi ostaja, joka halusi ostaa ilmoituksentekijän asunnon. Ostaja allekirjoitti huoneiston ostotarjouksen 9.5.2014. Ostaja ja myyjä sopivat asunnon hinnaksi 86 000 euroa sisältäen pesutornin. Tämän jälkeen välitysliikkeen edustaja ■■■■■ ■■■■■:stä ei kuulunut mitään, kunnes myyjä otti häneen yhteyttä 19.5.2014. Myyjä ihmetteli puhelimessa, eikö hänen pitäisi nähdä huoneiston ostotarjous ja allekirjoittaa se. Edustaja sanoi, ettei myyjän allekirjoitus huoneiston ostotarjouksessa ole välttämätön. Myyjä halusi, että ostaja maksaa hänelle 1 000 euron käsirahan. Tähän edustaja totesi, ettei myyjällä ole oikeutta vaatia käsirahaa. Myyjä ja välitysliikkeen edustaja sopivat tapaamisen välitysliikkeeseen samaksi päiväksi 19.5.2014. Kun myyjä näki ostotarjouksen, siinä oli 0-kauppa ja kaupan tekopäivästä pankissa ei ollut minkäänlaista mainintaa. Ostotarjouksessa mainittiin, että kauppahinta maksetaan 24.6.2014 mennessä. Myyjä halusi, että tätä kohtaa muutetaan siten, että kauppahinta maksetaan 15.6.2014 mennessä, koska ostaja olisi halunnut myyjän muuttavan jo 24.6.2014.

Välitysliikkeen edustaja puolestaan kertoo, että 9.5.2014 huoneistosta tehtiin 82 000 euron ostotarjous, johon sisältyi pesutorni. Kauppa oli tarkoitus tehdä ns. alkukauppana, jolloin ostaja ja myyjä sitoutuvat kauppaan. Loppukaupan yhteydessä (viimeistään 24.6.2014) siirtyy myyjälle rahat ostajalta osakekirjoja vastaan, jolloin myös loppukauppa kuitti allekirjoitetaan. Ostotarjous on esitetty myyjälle suullisesti puhelimitse 9.5.2014. Myyjä tekee 86 000 euron vastatarjouksen ja ostajan ehdot säilyvät ennallaan. Vastatarjous esitetään ostajalle samana päivänä. 13.5.2014 ostaja ilmoittaa hyväksyvänsä myyjän vastatarjouksen. Myyjälle ilmoitetaan ostajan hyväksyneen vastatarjouksen. Alkukaupan päivämääräksi sovitaan 22.5.2014.

Välitysliikkeen edustaja kertoo edelleen, että 19.5.2014 myyjä ilmestyy välitysliikkeeseen ja vaatii jo hyväksytyyn tarjoukseen muutoksia. Myyjä vaatii 1 000 euron käsirahaa alkukaupan yhteydessä. Myyjälle selvitetään, että uudet ehdot purkavat voimassa olevan sopimuksen. On olemassa myös riski, että ostaja tulee vaatimaan sopimussakkoa. Välitysliikkeen edustaja ilmoittaa 19.5.2014 ostajalle myyjän uudesta sopimuksesta ja käsirahasta. 20.5.2014 myyjä ilmoittaa jälleen, ettei hyväksy-

kään allekirjoittamaansa sopimusta vaan haluaa muuttaa kaupan alkukaupasta käteiskaupaksi ja haluaa aikaistaa käteiskauppaa.

Myyjä toteaa välitysliikkeen selvityksen saatuaan, ettei hän ole saanut tietoa kauppakirjan/alkukaupan sisällöstä jo ostotarjouksen aikana. Myyjä kiistää välitysliikkeen edustajan väitteen siitä, että hän olisi saanut suullisen ostotarjouksen yhteydessä tiedon 22.5.2014 olevasta alkukaupasta. Myyjä kertoo saaneensa 9.5.2014 vain tiedon siitä, että hänen pesutornin sisältänyt 86 000 euron vastatarjous hyväksyttiin. Muista ehdoista ei ollut puhetta. Vasta 19.5.2014 myyjä sai nähdä ensimmäisen kerran kirjallisen ostotarjouksen. Myyjän kertoman mukaan edustaja ei pitänyt välttämättömänä, että myyjä hyväksyy allekirjoitussellaan ostotarjouksen. Myyjä kiistää edustajan väitteen siitä, että hän halusi 20.5.2014 muuttaa uudelleen sopimusta.

Aluehallintovirastolle toimitetun huoneiston ostotarjouksen mukaan ostaja on allekirjoittanut sen 9.5.2014 ja myyjä 19.5.2014. Tarjouksen hyväksyminen kohtaan on kirjoitettu: ”vastatar 86 000 pyykinpesuk ja kuivausrumpu sisältyy. ostaja hyväksyi 13.5.14 klo 10.45. Velaton kauppahinta on sovittu 86 000 euroa, johon sisältyy pyykinpesukone ja kuivausrumpu. Liite 1. Rahat tilillä 14 vrk ennen muuttoa.” Ostotarjouksen maksuaikataulu ja maksutapa -kohtaan on merkitty, että ”kaupat tehdään nollasummalla ja kaikki raha maksetaan loppukaupoilla”. Ostotarjoukseen on liitetty Liite 1, jossa lukee seuraavaa: ”Asunnon hallinnan luovutus 30.6. klo 16.00 mennessä. käsiraha 1 000 €. 15.6. mennessä kauppa.”

Välityslain 12 §:n mukaan välitysliikkeen on laadittava välityskohdetta koskeva sopimus sekä huolehdittava muista sopimuksen toteutumiseen liittyvistä tehtävistä, jos toisin ei sovita. Aluehallintovirasto kiinnittää välitysliikkeen huomiota siihen, että tällaisiksi välitysliikkeen tehtäviksi katsotaan muun muassa tarjousasiakirjojen laatiminen ja laadittujen asiakirjojen esittäminen toimeksiantajalle. Osto- ja vastatarjoukset olennaisine ehtoineen sekä niiden hyväksymiset ja hylkäämiset tulee tehdä kirjallisesti tai muuten dokumentoidusti, mikäli tarjousta ja sen hyväksymistä ei ole tehty olosuhteissa, joissa kirjallisen asiakirjan laatiminen ja hyväksyminen aiheuttaisi kohtuutonta hankaluutta. Tällöinkin kirjallinen dokumentointi on suoritettava viipymättä. Myös oikeuskäytännön mukaan kohteesta saadun tarjouksen hyväksymistä voidaan pyytää vasta toimeksiantajan saatua perehtyä tarjousasiakirjaan ja sen sisältöön. Korkeimman hallinto-oikeuden päätösten (KHO 26.4.2012, taltionumerot 1010 ja 1011) mukaan hyvä välitystapa edellyttää kaikkien tarjousten ja hyväksymisten tekemistä kirjallisesti.

Myös välityslain 8 ja 9 §:t edellyttävät, että välitysliike antaa toimeksiantajalle ja tämän vastapuolelle kaikki ne tiedot, joiden välitysliike tietää tai sen pitäisi tietää vaikuttavan kaupasta päättämiseen. Näitä kaupasta päättämiseen vaikuttavia tietoja ovat juuri myyjän ja ostajan kauppahin-

nan lisäksi kaupan toteutumiseksi asettamat muut ehdot, joista välitysläiikkeen tulee informoida osapuolia.

Saatujen selvitysten perusteella on ilmeistä, että myyjän 9.5.2014 tekemää suullista vastatarjousta olennaisine ehtoineen ei ole tehty olosuhteissa, joissa kirjallisen asiakirjan laatiminen aiheuttaisi kohtuutonta hankaluutta. Ja joka tapauksessa 19.5.2014 tapahtunutta vastatarjouksen dokumentointia siihen tutustumiseen ja sen allekirjoittamiseen ei voida pitää viipymättä suoritettuna. Selvää on myös, että ostaja ei ole ennen vastatarjouksen hyväksymistä voinut perehtyä vastatarjousasiakirjaan eikä sen sisältöön eikä ostajan vastatarjouksen hyväksymistä ole myöskään tehty kirjallisesti. Välitysläiikkeen menettelystä johtuen osapuolille on syntynyt erilainen käsitys siitä, mitä osapuolet ovat asiasa sopineet. Ainoastaan kauppahinnasta näyttää olevan yksimielisyys. Edellä olevan perusteella aluehallintovirasto katsoo välitysläiikkeen toimineen välityslain 12 §:n vastaisesti.

Kauppakirja

Kiinteistöjen ja vuokrahuoneistojen välityksestä annetun lain (1074/2000, jäljempänä välityslain) 12 §:n mukaan välitysläiikkeen on laadittava välityskohdetta koskeva sopimus, jos toisin ei sovita. Välityslain 12 §:ää koskevan hallituksen esityksen (HE 58/2000) mukaan välityslain 7 §:n nojalla välitysläiikkeen tulee pyrkiä huolehtimaan myös siitä, että sopimusehdot ovat kohtuullisia molempien osapuolien kannalta.

Myyjä kertoo nähneensä 19.5.2014 kauppakirjan, jonka edustaja ■■■■■ oli jo tehnyt valmiiksi. Myyjä halusi siihen saman päivämäärämuutoksen kuin ostotarjoukseen, eli kauppa maksetaan 15.6.2014 mennessä. Lisäksi kauppakirjaan merkittiin asunnon vapautumispäiväksi 1.7.2014, jotta myyjä saisi 2 viikkoa aikaa muuttaa.

Myyjä sai mukaansa kauppakirjan, johon hän sanoi tutustuvansa paremmin ennen sen allekirjoittamista 22.5.2014. Kotona myyjä tutustui kauppakirjaan ja siinä olevaan purkavaan ehtoon. Kauppakirjassa ei ollut mainintaa, milloin kauppahinta maksetaan ja osakekirjat luovutetaan. Myyjä kertoo soittaneensa edustaja ■■■■■:lle ja sanoneensa, ettei hyväksy kauppakirjaa sellaisenaan. Tämän jälkeen myyjä kertoo edustajan soittaneen ja lähettäneen viestejä 19. - 20.5.2014 hänen puhelimeen. Viestien sisällöt olivat uhkaavia. Edustaja sanoi, että ostajalla on oikeus vaatia hyvitystä, jos myyjä ei allekirjoita kauppakirjaa. Edustajan esimies soitti myyjälle ja vaati allekirjoittamaan kauppakirjan 22.5.2014. Myyjä sanoi toivovansa, että kauppakirja allekirjoitetaan kaupantekotilaisuudessa, jossa kauppahinta maksetaan ja osakekirjat luovutetaan.

Välitysläiikkeen vastaavan hoitajan mukaan alkukauppa 22.5.2014 olisi ollut sekä myyjän että ostajan edun mukainen, koska ostaja halusi varmistuksen siitä, että hän saa ostaa tämän asunnon ja myyjän saa varmuuden kaupan toteutumisesta. Purkava ehtohan on nimenomaan myyjän etu ja ainoastaan myyjällä on purkuoikeus ostajan laiminlyödes-

sä kauppahinnan maksun. Se, etteivät osapuolet sopineet tekevänsä heti käteiskauppaa, johtui siitä, ostaja oli saamassa rahansa edellisestä asunnosta vasta kesäkuun puolivälissä. Myyjä ymmärsi tämän hyväksyessään tarjouksen.

Vastaava hoitaja kiistää painostaneensa myyjää kauppaan. Vastaava hoitaja on vain kertonut myyjälle, että purkavaehtoinen alkukauppa on nimenomaan hänen etunsa ja varmistaa kaupan toteutumisen. Alkukaupan jälkeen kumpikin kaupan osapuoli voi alkaa järjestellä jatkoansa voiden luottaa siihen, että rahat, osakekirja ja huoneiston vapautuminen jne. siirtyvät sovituksessa aikataulussa. Valtaosa asuntokaupoista tehdään maksuehtoisena eli siis alkukauppana ja loppukauppana.

Myyjä kertoo, että häntä uhkailtiin allekirjoittamaan kauppakirja 22.5.2014. Kauppakirjassa ei ollut päivämäärää eikä mainintaa siitä, milloin kauppahinta maksetaan ja osakekirjat luovutetaan. Myyjä ei myöskään hyväksynyt kauppakirjassa olevaa purkavaa ehtoa. Ehdon mukaan jos ostaja ei maksa kauppahintaa sovituksessa ajassa eikä tämän jälkeenkään viimeistään 30 pv:n kuluessa myyjän tehtyä ostajalle kirjallisen huomautuksen, on myyjällä oikeus purkaa tämä kauppa ja saada sopimussakkona 10 % kauppahinnasta. Huomautus on tehtävä kirjallisesti kuukauden kuluessa siitä, kun kauppahinta erääntyi maksettavaksi.

Myyjä toteaa, ettei hän ole saanut tietoa kauppakirjan/alkukaupan sisällöstä jo ostotarjouksen aikana. Myyjä kiistää välityslähteen edustajan väitteen siitä, että hän olisi saanut suullisen ostotarjouksen yhteydessä tiedon 22.5.2014 olevasta alkukaupasta.

Edellä käsitellystä ostotarjousmenettelystä oli seurauksena, että välityslähteen laatima kauppakirja ehtoineen ei vastannut osapuolten käsitystä siitä, mitä oli sovittu. Edellä olevan lisäksi kauppakirjaa ehtoineen ei voida pitää myyjän etujen mukaisena. Kauppakirjan kohtien 2 ja 3 (kauppahinnan maksu ja purkava ehto) mukaan kaupanteossa tai sitä ennen ei makseta osakaan kauppahinnasta ja jos ostaja ei suorita kauppahintaa myöhemminkään kauppahinnan maksua koskevan ehdon mukaisesti, voi myyjä alkaa velkoa ostajalta sopimussakkoa purkavan ehdon mukaisesti. Edellä olevasta on seurauksena, että myyjä ei saa kaupanteossa minkäänlaista vakuutta ostajalta kauppahinnan maksamisesta. Mikäli ostaja ei maksa kauppahintaa kaupanteon jälkeen, on myyjän ryhdyttävä ehdon 3 mukaisesti perintätoimiin ostajaa vastaan saadakseen korvauksen tämän sopimusrikkomuksen johdosta. Aluehallintoviraston näkemyksen mukaan ko. tavalla laaditut kauppakirjan ehdot eivät ole kohtuullisia kuluttajan asemassa olevaa myyjää kohtaan. Edellä olevan perusteella aluehallintovirasto katsoo välityslähteen toimineen välityslain 12 §:n vastaisesti.

Myyjä kertoo, että häntä painostettiin allekirjoittamaan kauppakirja 22.5.2014. Myyjä kertoo edustajan soittaneen ja lähettäneen viestejä

19. - 20.5.2014 hänen puhelimeen. Viestien sisällöt olivat uhkaavia. Myyjä kertoo edustajan esimiehen soittaneen hänelle ja vaatineen allekirjoittamaan kauppakirjan. Välitysliikkeen vastaava hoitaja kiistää painostaneensa myyjää kauppaan. Myyjä ei ole esittänyt näyttöä painostuksesta. Aluehallintovirasto kiinnittää kuitenkin välitysliikkeen huomiota siihen, että myyjä on kokenut tullessa painostetuksi kauppaan.

Välityspalkkio

Välityslain 13 §:n 1 momentin mukaan välitysliikkeen suorituksessa on virhe, jos se ei vastaa, mitä tässä laissa säädetään tai mitä voidaan katsoa sovitun.

2 momentin mukaan 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 mahdollisesti sovitun kustannusten korvauksen alentamista, jos virheestä on aiheutunut toimeksiantajalle haittaa. Jos haitta on olennainen, välitysliikkeellä ei ole oikeutta palkkioon tai korvaukseen.

3 momentin mukaan 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.

Välityslain 20 §:n 1 momentin mukaan välitysliikkeellä on oikeus välityspalkkioon ainoastaan silloin, kun kauppa tai vuokrasopimus taikka muu käyttöoikeussopimus syntyy, jollei toimeksiantosopimuksessa ole muuta sovittu.

Myyjä on ilmoituksessaan kertonut, että kaupasta sovittiin seuraavasti: ei kuluja, jos ei kauppa. Välitysliikkeen vastaavan hoitajan ja edustajan mukaan välitysliikkeellä on oikeus välityspalkkioon myyjän vetäytyttyä kaupasta. Aluehallintovirastolle toimitetussa toimeksiantosopimuksessa, sen kääntöpuolella asiasta on todettu mm. seuraavaa: ”Välittäjällä on lisäksi oikeus tässä sopimuksessa sovittuun palkkioon, jos toimeksiantaja ei hyväksy ostotarjousta, joka vastaa tässä toimeksiannossa tai myöhemmin erikseen hyväksytyjä toimeksiannon ehtoja, tai jos toimeksiantaja ei tee kauppa huolimatta hyväksymästään ostotarjouksesta.”

Myyjä ei näytä oman kertomansa mukaan tunteneen toimeksiantosopimuksen kääntöpuolella olevia ehtoja, koska hän kertoo kaupasta sovitun: ei kuluja jos ei kauppa. Aluehallintovirasto kiinnittää välitysliikkeen huomiota siihen, että toimeksiantosopimuksen kääntöpuolella olevien toimeksiannon ehtojen sisältö tulee selvittää huolellisesti toimeksiantajalle toimeksiantoa tehtäessä. Aluehallintovirasto kiinnittää välitysliikkeen huomiota myös välityslain 13 §:ään, jonka mukaan toimeksianta-

jalla on oikeus virheen johdosta vaatia välityspalkkion ja mahdollisesti sovitun kustannusten korvauksen alentamista, jos virheestä on aiheutunut toimeksiantajalle haittaa. Jos haitta on olennainen, välityслиikkeellä ei ole oikeutta palkkioon tai korvaukseen.

Sopimussakko

Huoneiston ostotarjouslomakkeessa lukee sopimussakosta seuraavaa: ”Tarjouksen vakuutena käytetään aina sopimussakkoa, mikäli käsirahasta ei ole sovittu. Mikäli ostotarjouksen tekijä kieltäytyy tekemästä lopullista kauppaa myyjän hyväksytyä tarjouksen, tarjouksen tekijä sitoutuu maksamaan myyjälle sopimussakkona 4 % kauppahinnasta. Mikäli myyjä kieltäytyy tekemästä hyväksymänsä tarjouksen mukaista kauppaa, myyjä sitoutuu maksamaan tarjouksen tekijälle vastaavan sopimussakon.”

Välityслиike on lähettänyt myyjälle sopimussakkoa koskevan laskun, perintälaskun sekä maksukehotuksen. Välityслиike on lähettänyt laskut ja kehotuksen omissa nimissään mutta ei ole aluehallintovirastolle toimitetun selvityksen mukaan esittänyt myyjälle valtuutusta toimia ostajan asiamiehenä. Mikäli välityслиikkeellä on ollut tarkoitus toimia ostajan asiamiehenä, aiheutuu tästä intressiristiriita, koska välityслиike on toiminut välitystehtävää hoitaessaan puolestaan myyjän asiamiehenä. Edellä olevasta johtuen aluehallintovirasto kiinnittää välityслиikkeen huomiota välityslain 7 §:n 1 momenttia koskevan hallituksen esitykseen, jonka mukaan hyvää välitystapaa on noudatettava paitsi välitystehtävän suorittamisessa myös välitystoiminnassa kokonaisuudessaan.

Vastaavan hoitajan toiminta

Välityслиikelain 4 §:n nojalla välitystoiminnassa on noudatettava hyvää välitystapaa. Välityслиikelain 5 §:n 1 momentin nojalla välityслиikkeessä on oltava vastaava hoitaja, joka on velvollinen huolehtimaan siitä, että välitystoiminnassa noudatetaan hyvää välitystapaa ja että toimintaa muutoinkin harjoitetaan lainmukaisesti. Hyvä välitystapa edellyttää, että välityслиike noudattaa välitystehtävää hoitaessaan lain säännöksiä. Välityслиikelain 18 §:n 2 momentin nojalla aluehallintovirasto voi antaa välityслиikkeelle varoituksen, mikäli vastaava hoitaja laiminlyö lain 5 §:n 1 momentissa säädetyn velvollisuuden. Jos laiminlyönnit ovat vakavia tai jos ne annetusta kehotuksesta tai varoituksesta huolimatta toistuvat, aluehallintovirasto voi kieltää osaksi tai kokonaan välityслиikkeen toiminnan määrääjäksi, kuitenkin enintään kuudeksi kuukaudeksi.

Välityслиike on toiminut välityslain 5, 7 ja 12 §:ien vastaisesti. Näin menetellessään välityслиike on samalla toiminut välityслиikelain 4 §:n mukaisesti hyvää välitystapaa vastaan. Liikkeen vastaava hoitaja [REDACTED] on siten laiminlyönyt välityслиikelain 5 §:n 1 momentin mukaisen velvollisuutensa huolehtia siitä, että välitystoiminnassa noudatetaan la-

kia ja hyvää välitystapaa. Aluehallintovirasto antaa [REDACTED]
[REDACTED]le varoituksen välitysliikelain 18 §:n 2 momentin nojalla.

Yksityisoikeudelliset vaatimukset

Yksityisoikeudellisten vaatimusten ratkaiseminen ei kuulu aluehallintoviraston toimivaltaan. Näiden vaatimusten osalta asia voidaan saattaa yleisen tuomioistuimen ratkaistavaksi. Kuluttajariitalautakunta voi antaa asiassa ratkaisusuosituksen.

SOVELLETUT SÄÄNNÖKSET

Laki kiinteistönvälitysliikkeistä ja vuokrahuoneiston välitysliikkeistä (1075/2000) 4 §, 17 §, 18 § ja 21 §

Laki kiinteistöjen ja vuokrahuoneistojen välityksestä (1074/2000) 5 §, 7 § ja 12 §

MUUTOKSENHAKU

Tähän päätökseen saa varoituksensaaja hakea muutosta Turun hallinto-oikeudelta siinä järjestyksessä kuin hallintolainkäyttölaisissa (586/1996) säädetään. Valitusosoitus on liitteenä.

Yksikön päällikkö

Jaska Siikavirta

Ylitarkastaja

Heikki Tarvonen

Lisätietoja

Ylitarkastaja Heikki Tarvonen, P. 040 5385 805, heikki.tarvonen@avi.fi

JAKELU

PÄÄTÖS

Tiedoksi maksutta
Saantitodistuksin

[REDACTED]
Vastaava hoitaja [REDACTED]

JÄLJENNÖS

Tiedoksi maksutta

[REDACTED]