



12.2.2015

ASIA

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

ILMOITUKSEN- TEKIJÄT

■■■■■

TAPAUKSET JA VAATIMUKSET

Ilmoituksentekijöiden kertomus

Lounais-Suomen aluehallintovirastoon 24.6.2014 saapuneessa ilmoituksessaan ■■■■■ (jäljempänä myyjät) haluavat kiinnittää valvojan huomion ■■■■■ (jäljempänä välitysliike) toimintaan koskien välitystehtävän suorittamista.

Kauppan kohde

Myyjät kertovat, että ■■■■■ -nimisen yhtiön osakkeet nrot ■■■■■ oikeuttavat hallitsemaan huoneistoa osoitteessa ■■■■■. Yhtiöjärjestyksen mukaan huoneisto käsittää 2h+kk+WC:n ja huoneiston käyttötarkoitus on toimisto/asunto. Huoneiston pinta-ala on yhtiöjärjestyksen mukaan 44 neliötä. Huoneistoa koskeva kauppa on tehty 27.5.2014. Välitystoiminnassa ei ole noudatettu kiinteistöjen ja vuokrahuoneistojen välityksestä annettua lakia (1074/2000) eikä hyvää välitystapaa. Välitysliikkeen vastaavan hoitajan on huolehdittava siitä, että välitystehtäviä suorittavilla on tehtävän edellyttämä riittävä ammattitaito ja että toimintaa harjoitetaan lainmukaisesti. Riittävää ammattitaitoa välittäjällä ei ole silloin, jos hinta-arvio poikkeaa huomattavasti alan muista arvioista.

Taustaa

Myyjät kertovat, että he ostivat ■■■■■ -osoitteessa sijaitsevan osakehuoneiston 21.6.2001 toimistokäyttöön. Huoneiston käyttötarkoitus on toimisto/asunto (Liite 1). Huoneiston kaikki pinnat uudistettiin tuolloin ja keittiön sekä pesuhuoneen kaapistot uusittiin. Huoneisto on pidetty erittäin siistikuntoisena. Yhtiössä on kaikki isot remontit tehty, yhtiö on hyvin hoidettu ja talossa on hissi.

Töiden lopettamisen jälkeen myyjät tekivät melkoisen urakan, kun 15 vuoden ajalta kertyneiden arkistojen läpikäymisen jälkeen he tyhjänsivät huoneiston ja siivosivat erittäin perusteellisesti. Myyjät eivät halunneet

itse myydä asuntoaan, koska siihen ei ollut voimia eikä tietotaitoa. Tästä syystä he palkkasivat [REDACTED] [REDACTED]n myyntipäällikkö [REDACTED]n myyntitehtävään. Myyjät olivat tavanneet neljä vuotta siten [REDACTED]n, kun he ostivat [REDACTED]n oman välitysliikkeen kautta pienen kaksion Naantalin keskustasta. Myyjät saivat tuolloin luotettavan kuvan kyseisestä henkilöstä.

Tapahtumien kulku

Myyjät kertovat, että myyntitoimeksiantosopimus tehtiin 14.4.2014 [REDACTED]n myyntipäällikkö [REDACTED] kanssa (liitteet 2-3). [REDACTED] katsoi hyvin pikaisesti huoneiston läpi ja totesi kunnan olevan hyvä. [REDACTED] näytti myyjille ylimalkaisesti alueella myydyistä kolmesta osakehuoneistosta hintatilastoa, jonka mukaan yläpuolinen saunallinen huoneisto olisi myyty noin 115 000 euron hintaan. Myyjien tietojen mukaan A-rapusta ei ole vuosina 2013-2014 myyty yhtään osakehuoneistoa. [REDACTED] kysyi myyjien mielipidettä myyntihinnasta mutta myyjät puysivät, että hän asiantuntijana esittäisi hinta-arvion. [REDACTED] ehdotti 98 000 euron hintapyyntöä, johon myyjät tyytyivät, koska hinta oli lähellä sitä myyjien käsitystä, minkä he olivat saaneet kahdelta eri kiinteistönvälittäjältä useita vuosia aiemmin. Myyjillä ei ollut käsitystä tämänhetkisestä markkinatilanteesta eikä kauppahinnoista. Myyjät luottivat pitkään alalla toimineen välitysliikkeen edustajan kykyyn ja ammattitaitoon arvioida myyntihinta oikein ottaen huomioon vallitseva markkinatilanne.

Ilmoitus huoneistosta ilmestyi Internetiin 23.4.2014. Välitysliike ei järjestänyt kaupan kohteessa lainkaan yleisesittelyä. Myyntipäällikkö [REDACTED] kertoi kyseisenä päivänä esitelleensä huoneistoa yhdelle ostajaehdokkaalle ja välitysliikkeen edustaja [REDACTED] samana päivänä toiselle. Myyjät saivat 24.4.2014 [REDACTED]ltä sähköpostitse [REDACTED]n antaman tarjouksen (liite 4). [REDACTED] tarjoutui maksamaan 3 500 euron kaupanteossa viikon 18 aikana ja loppukauppahinnan 30.6.2014 mennessä. Tässä vaiheessa vastausaikaa annettiin 2,5 tuntia.

Toinen tarjous [REDACTED]ltä saapui myyjille 24.4.2014 klo 22.30 (liite 5). [REDACTED] tarjoutui maksamaan 6 000 euroa kaupanteossa viikolla 18 ja loppukauppahinnan 30.6.2014 mennessä. Tähän vastausaikaa annettiin seuraavaan aamuun klo 11.00 asti. Myyjät soittivat [REDACTED]lle ja ehdottivat 10 000 euron alkukauppasummaa. Kun [REDACTED] sanoi myyjille, että ”tämä saattaa olla se ainoa ostaja moneen kuukauteen”, myyjät luottivat hänen ammattitaitoonsa ja hyväksyivät tarjouksen suullisesti.

Välitysliikkeen edustaja [REDACTED] ei ollut laatinut kauppakirjaa huolellisesti. Kauppahinta oli hänen esittämäänsä kauppakirjaversiossa virheellinen. Myyjien mielestä hämmästyttävien kauppakirjan ehdoista oli kahden kuukauden maksuajan lisäksi vielä 30 päivän lisämaksuaika viivästyskorolle. Myyjien olisi pitänyt vielä kirjallisesti huomauttaa puuttuvasta maksusta ennen kuin he olisivat voineet purkaa kaupan. Myyjät korjailivat kauppakirjaa edustaja [REDACTED]n kanssa kolme kertaa.

Alkukauppa tehtiin 29.4.2014 välitysliikkeen hinta-arviolla 98 000 €. Kaupantekotilaisuudessa ilmeni, että ostajia onkin kaksi. Kaupantekotilaisuudessa ostajat [REDACTED] ja [REDACTED] maksoivat alkukauppahinnana 6 000 € käteisenä 50 euron seteleinä kirjekuorissa. Edustaja [REDACTED] luki tilaisuudessa kauppakirjan, minkä jälkeen osapuolet allekirjoittivat sen.

Loppukauppa tehtiin 27.5.2014 Danske Bankin Turun konttorissa, jossa myyjät saivat loppukauppahinnan 92 000 € (liite 6). Välityspalkkiona myyjät maksoivat [REDACTED] [REDACTED]n [REDACTED] konttorille 4 410 €. Myyjille kerrottiin, että on kova kiire tehdä loppukauppa, jotta "remonttimiehet" voivat aloittaa työt huoneistossa, koska huoneisto aiotaan vuokrata.

13.6.2014 ilmestyneestä Jokakoti.fi -lehdestä myyjät huomasivat yllättäen, että sama huoneisto on tullut uudelleen myyntiin. Huoneisto oli [REDACTED]n välitettävänä 125 000 €:n myyntihinnalla "harhauttavalla osoitteella" [REDACTED]katu [REDACTED], tosin maininnalla "käynti [REDACTED]kadun puolelta". Osoitteesta on käynti asunto-osakeyhtiön B-portaaseen, mutta ei yhteyttä A-portaaseen. Uuden myynti-ilmoituksen mukaan huoneistoon ei kuvien mukaan (14 kuvaa) ollut tehty remonttia. Myynti-ilmoitus oli laadittu nyt käsiteltävänä olevan kaupan isännöitsijätodistuksen tiedoilla. Myyjät yrittivät tiedustella [REDACTED]ltä puhelimitse sekä tekstiviestein tämän antamasta hinta-arviosta, kun sama huoneisto oli nyt 27 000 euroa korkeammalla hinnalla myynnissä.

[REDACTED]n toimitusjohtaja [REDACTED] lausuu 15.6.2014 TS Koti -lehdessä, että pienet keskusta-asunnot voidaan myydä jopa parissa päivässä ja että pienistä asunnoista saa nyt huippuhinnan.

Myyjät soittivat 16.6.2014 [REDACTED]n toimitusjohtaja [REDACTED]lle ja kertoivat huoneiston olevan uudelleen myynnissä 27 000 euroa korkeammalla hinnalla. [REDACTED] lupasi selvittää asiaa ja oli yhteydessä [REDACTED]een Saksassa ja [REDACTED]iin Naantalissa. Kaupassa ei ollut hänen mukaansa mitään moitittavaa. Myyjät uskoivat palkkaamansa välitysliikkeen olevan ammattitaitoinen ja luotettava sekä huolehtivan myös myyjien edusta.

PYYDETYT SELVITYKSET

Välitysliikkeen vastaavan hoitajan antama selvitys

Välitysliikkeen vastaava hoitaja [REDACTED] on antanut 26.8.2014 päivätyn selvityksensä asiassa. Vastaavan hoitajan mukaan myyntitoimeksiannon tehnyt [REDACTED] ei ole enää [REDACTED]:n palveluksessa, mutta vastaava hoitaja on kuitenkin haastatellut häntä puhelimesta kyseisestä asiasta. [REDACTED] on huoneiston omistajien pyynnöstä tehnyt huoneistossa katselmuksen ja sen jälkeen vastaanottanut myyntitoimeksiannon huoneistosta. Toimeksiantoa edeltäneessä neuvottelussa [REDACTED] on kertomansa mukaan (ja [REDACTED]:n ohjeistuksen mukaisesti) perehtynyt yhdessä myyjien kanssa toteutuneiden kauppahintojen tilastoon kyseisen taloyhtiön osalta. Alla on suora lainaus [REDACTED]n vastavalle hoitajalle lähettämään pyyntöön kertoa toimeksiantoa edeltäneestä neuvottelusta omistajien kanssa:

"Eli omistajien kanssa oltiin yhtä mieltä hinnasta vaikka yhtiöstä oli myyty kalliimmallakin jonka omistaja myös tiesi. Syyt hintaan vaikka huoneisto oli siistissä kunnossa on se toimi toimistohuoneisto käytössä ja niiden kysyntä on kovin heikkoa tähän taloustilanteeseen joten huoneistoa päätettiin tarjota asuntona jolloin siihen tulee ihan jokaisen ostajan kohdalla seuraavat asiat eteen: Kylpyhuoneeseen ei saa kohtuullista suihkua ja pesukonetta mahtumaan vaan sitä tulee suurentaa ja ko. re-

montti on varsin hinnakas samoin keittiö, vaikka onkin siisti, on ns. Toimistokeittiö joten myös siihen tulee uppoamaan rahaa. Omistaja oli sopimusta tehdessä aivan samaa mieltä kanssani ko. asioista ja hinnasta.”

Vastaava hoitaja kertoo [REDACTED]n keskustelleen omistajien kanssa toteutuneista kauppahinnoista taloyhtiössä. Myyjät tiesivät, että kerrosta ylempää myydyn vastaavan kokoisen huoneiston kauppahinta oli 115 000 euroa. Kyseessä oli kuitenkin saunallinen pelkästään asuinkäyttöön tarkoitettu huoneisto.

Vastaavan hoitajan mukaan nyt käsiteltävänä olevan huoneiston saataminen samantasoisiksi asuinkäyttöä ajatellen, tulee huomioitavaksi myös yhtiöjärjestyksen pykälä.

Yhtiöjärjestys määrittää yhtiön- ja osakkeenomistajan välistä korjaus- ja kunnossapitovastuuta huoneistojen [REDACTED] ja liikehuoneistojen sekä varaston suhteen seuraavasti. Osakkeenomistajien tulee vastata huoneistojen pinta-alojen suhteessa kaikista niistä kustannuksista, jotka kohdistuvat em. huoneistojen alkuperäisten vesijohto- ja viemäriputkistojen peruskorjaukseen sekä niihin liittyvien vesikalusteiden uusiin, koska niitä ei ole asennettu samantasoisina kuin rakennuksen muihin huoneistoihin.

Toimeksiantosopimuksessa huoneiston hintapyynnöksi sovittiin 98 000 euroa. Huoneistoa esitteli ensin [REDACTED] omille asiakkailleen ja [REDACTED] sen jälkeen toisille asiakkaille. [REDACTED]n asiakkaat eivät olleet valmiita tarjoutumaan esittämään. [REDACTED]n asiakkaat tarjosivat ensin 96 000 euroa ja neuvottelujen jälkeen korottivat tarjouksensa 98 000 euroon, jonka myyjät hyväksyivät.

Kohteen välitystoiminnassa on noudatettu lakia ja hyvää välitystapaa. Siihen, mitä huoneistosta pyydetään nykyisin ja onko huoneistoon tehty esim. remonttia kaupan jälkeen, ei välitysliike voi ottaa kantaa asiaa tuntematta.

Ilmoituksentekijöiden antama lisäselvitys

Myyjät ovat antaneet 12.9.2014 päivätyn lisäselvityksen välitysliikkeen selvityksen johdosta. Myyjien mukaan myyntipäällikkö [REDACTED] näytti ylimalkaisesti [REDACTED]-yhtiöstä myydyistä kolmesta osakehuoneistosta myyntitilastoa, josta kävi ilmi, että samankokoinen huoneisto oli myyty 115 000 euron kauppahintaan kyseisestä A-rapusta. Tästä [REDACTED] kommentoi, että ”siinä on sauna, mikä nostaa hintaa”. Vastaavan hoitajan kertomuksen mukaan myyjät ”tiesivät kerrosta ylempänä vastaavan kokoisesta huoneistosta tehdyn kaupan 115 000 euroon”. Myyjille tuli yllätyksenä, että yläpuolelta yleensä oli myyty huoneisto kaksi vuotta sitten. Välitystehtäviä hoitavan tulee tietää ja selvittää myös myyjälle ajankohdan mukainen markkinatilanne, mikä vaikuttaa olennaisesti kauppahintaan. Hyvän välitystavan vastaisesti huoneistossa ei pidetty lainkaan yleistä myyntiesittelyä. Lisäksi myyjät sopivat [REDACTED]n kanssa, että heille ilmoitetaan, milloin huoneistoa esitellään mahdollisille ostajille, mutta näin ei tapahtunut.

Kyseinen huoneisto on yhtiöjärjestyksen mukaan sekä toimisto- että asuinkäyttöön tarkoitettu, joten estettä asuinkäyttöön myymiselle ei ollut. Vastoin parempaa tietoaan vastaava hoitaja katsoo huoneiston

saattamisen asuinkäyttöön tarvitsevan huoneistossa tehtäviä kalliita korjaus- ja kunnossapitotoimia. Kyseisessä huoneistossa on tehty putki-remontti samanaikaisesti kuin koko yhtiössä. Talon ikä ja asunnon koko huomioon ottaen kokonaan myyjien kaakeloima pesuhuone on aivan toimiva myös suihkun osalta.

Puheena oleva huoneisto on heinäkuussa 2014 myyty uudelleen asuinkäyttöön 118 000 euron kauppahintaan usean yleismyyntiesittelyn jälkeen (liitteenä myyntiseurantatilasto). Huoneistossa ei ole tehty mitään korjaus- ja kunnossapitotoimenpiteitä 27.5.2014 tapahtuneen kaupan jälkeen, koska huoneistoa ryhdyttiin myymään uudestaan viikko kyseisen kaupan jälkeen. Huoneiston samanlainen kunto on todistettavissa myyjien ottamilla kuvilla.

Välitysliikkeen vastaavan hoitajan antama lisäselvitys

Välitysliikkeen vastaava hoitaja on antanut 12.11.2014 päivätyn selvityksensä myyjien antaman lisäselvityksen johdosta. Vastaavan hoitajan mukaan myyjät kertovat selvityksessä käyneensä läpi toteutuneiden kauppojen tilaston ja siellä näkyvän, vastaavankokoisen saunallisen huoneiston kaupan toteutuneen hintaan 115 000 euroa. Vastaavan hoitajan mukaan hintapyyntöön ja sen asettamiseen liittyvä keskustelu on kuvattu välitysliikkeen 26.8.2014 päivätyssä selvityksessä. Tämän keskustelun jälkeen myyjät ovat tehneet omasta vapaasta tahdostaan välityssopimuksen [REDACTED]n edustaman [REDACTED]:n kanssa. Huoneistoa ovat esitelleet kiinnostuneille ostajaehdokkaille sekä [REDACTED] että edustaja [REDACTED].

Vastaava hoitaja kertoo valvovansa, että välitystehtävät hoidetaan lain ja hyvän välitystavan mukaisesti. Pitkän kokemuksen ja LKV-tutkinnon omaavan [REDACTED]n toimia ei vastaavalla hoitajalla ole ollut syytä tarkastella saati epäillä.

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.

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

Välitysliikkeen hinta-arvio

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.

Välityslain 7 §:n 1 momenttia koskevan hallituksen esityksen (HE 58/2000) mukaan ammattitaito- ja huolellisuusvaatimus korostuu käytännössä muun muassa välitysliikkeen antaessa arvion tavoitehinnasta ja toimeksiannon toteutumisaajasta, välitystehtävää suorittavan henkilön tutustua välityskohteeseen ja antaessa siitä tietoja toimeksiantajan vastapuolelle sekä välityskohdetta koskevan sopimuksen laadinnassa.

Osapuolet ovat sopineet toimeksiantosopimuksen mukaan, että huoneiston velaton hinta/tavoitehintana on 98 000 euroa. Välitysliikkeen tilastoihin perustuva arvo tai käsitys toteutuvasta velattomasta kauppahinnasta on ollut toimeksiantosopimuksen mukaan 90 000 – 98 000 euroa. Välitysliikkeen kauppahintatilastoihin perustuva arvio keskimääräisestä myyntiajasta on ollut 2-3 kk.

Osapuolet ovat myyntihinnasta sopiessaan tutustuneet osakehuoneistojen hintatilastoon. Hintatilaston mukaan kerrosta ylempänä oleva vastaavankokoinen saunallinen huoneisto on myyty vajaat kaksi vuotta aikaisemmin 115 000 euron hintaan. Vastaavan hoitajan mukaan kyseessä oli kuitenkin saunallinen pelkästään asuinkäyttöön tarkoitettu huoneisto. Myyjät kertovat tyytyneensä kiinteistönvälittäjä [REDACTED]n ehdotukseen siitä, että heidän huoneistostaan pyydetään 98 000 euroa. Myyjien kertoman mukaan hintapyyntö vastasi kahden välitysalan edustajan useita vuosia aiemmin antamia arvioita huoneiston hinnasta. Myyjien mukaan välitystehtäviä hoitavan tulee tietää ja selvittää myös myyjälle ajankohdan mukainen markkinatilanne, mikä vaikuttaa olennaisesti kauppahintaan.

Kiinteistönvälittäjä [REDACTED]n mukaan syynä 98 000 euron hintapyyntöön oli huoneiston siististä kunnosta huolimatta se, että huoneisto oli ollut toimistokäytössä. Toimistokäytössä olleiden huoneistojen kysyntä on heikkoa tässä taloustilanteessa, mistä johtuen huoneistoa päätettiin tarjota asuinkäyttöön. Tällöin tulee kuitenkin ottaa huomioon, että kylpyhuoneeseen ei saa kohtuullista suihkua ja pesukonetta mahtumaan vaan kylpyhuonetta joudutaan suurentamaan, mistä aiheutuu paljon kuluja. Myös toimistokeittiön muuttamisesta aiheutuu paljon kuluja. Edustajan mukaan myyjät olivat asiasta samaa mieltä sopimusta tehtäessä.

Vastaavan hoitajan mukaan nyt käsiteltävänä olevan huoneiston saattaminen samantasoisiksi asuinkäyttöä ajatellen, tulee huomioitavaksi myös yhtiöjärjestyksen pykälä. Pykälän mukaan kyseessä olevan huoneiston omistajan tulee vastata huoneiston pinta-alan suhteessa kaikista niistä kustannuksista, jotka kohdistuvat huoneiston alkuperäisten vesijohto- ja viemäriputkistojen peruskorjaukseen sekä niihin liittyvien vesikalusteiden uusimiseen, koska niitä ei ole asennettu samantasoisina kuin rakennuksen muihin huoneistoihin.

Myyjien mukaan kyseinen huoneisto on yhtiöjärjestyksen mukaan sekä toimisto- että asuinkäyttöön tarkoitettu, joten estettä asuinkäyttöön myymiselle ei ollut. Vastoin parempaa tietoaan vastaava hoitaja katsoo huoneiston saattamisen asuinkäyttöön tarvitsevan huoneistossa tehtäviä kalliita korjaus- ja kunnossapitotoimia. Kyseisessä huoneistossa on tehty putkiremontti samanaikaisesti kuin koko yhtiössä. Talon ikä ja asunnon koko huomioon ottaen kokonaan myyjien kaakeloima pesuhuone on aivan toimiva myös suihkun osalta.

Myyjien mukaan huoneistossa ei ole tehty mitään korjaus- ja kunnossapitotoimenpiteitä 27.5.2014 tapahtuneen loppukaupan jälkeen, koska huoneistoa ryhdyttiin myymään uudestaan viikko kyseisen kaupan jälkeen. Huoneiston samanlainen kunto on todistettavissa myyjien ottamilta kuvilla. Huoneisto myytiin uudestaan muutamaa kuukautta myöhemmin 118 000 euron hintaan.

Vastaavan hoitajan mukaan myyjät ovat hintapyynnön asettamiseen liittyvän keskustelun jälkeen tehneet omasta vapaasta tahdostaan välityssopimuksen [REDACTED]n edustaman [REDACTED]:n kanssa.

Aluehallintovirasto toteaa, että kiinteistönvälittäjä [REDACTED]llä on ollut virheellinen käsitys asunnon arvoon vaikuttavista seikoista, kun hän on antanut hinta-arvionsa. Se, että huoneistoa on yhtiöjärjestyksen mukaan mahdollista käyttää sekä toimistona että asuntona ei ole lähtökohteisesti huoneiston arvoa alentava seikka erityisesti, kun yhtiöjärjestyksen mukaan ko. huoneiston yhtiövastikkeen suuruus määräytyy lattiapinta-alan perusteella aivan samalla tavalla kuin huoneistojen, joita voidaan käyttää vain asuntona. Ostajan asiana on päättää, käyttääkö hän huoneistoa toimistona vai asuntona ja tehdäänkö huoneistoon korjauksia ja muutoksia vai ei. Huoneiston arvoon vaikuttaa sen kunto ja tässä tapauksessa kiinteistönvälittäjäkin on myöntänyt kunnan olleen hyvä.

Aluehallintovirasto toteaa edelleen, että välitysliikkeen vastaavalla hoitajalla on virheellinen käsitys yhtiöjärjestyksen 6 §:n sisällöstä. Isännöitsijäntodistuksen kohdan 2.4.3 mukaan yhtiöjärjestyksen 6 §:n vesi- ja viemäriputkistoja koskeva määräys kunnossapitovastuusta ei ole voimassa. Taloyhtiössä tehdystä putkiremontista johtuen tämä yhtiöjärjestyksen kohta on menettänyt merkityksensä.

Aluehallintoviraston näkemyksen mukaan välitysliikkeellä on ollut virheelliset tiedot huoneiston ominaisuuksista, kun se on antanut hinta-arvion. Tätä näkemystä tukee se tosiasia, että huoneistosta on saatu 20 %:a korkeampi kauppahinta, kun se on myyty uudestaan n. kaksi kuukautta myöhemmin ilman, että huoneistoon olisi tehty mitään korjaus- ja kunnostustöitä. Aluehallintovirasto katsoo välitysliikkeen toimineen välityslain 7 §:n 1 momentin vastaisesti antaessaan arvion huoneiston tavoitehinnasta.

Aluehallintovirasto pitää vastaavan hoitajan toteamusta siitä, että myyjät ovat hintapyynnön asettamiseen liittyvän keskustelun jälkeen tehneet omasta vapaasta tahdostaan välityssopimuksen [REDACTED]:n kanssa, asiattomana ja epäammattimaisena.

Painostaminen päätöksentekoon ja tiedonantovelvollisuus

Välitysliikelain 4 §:n mukaan välitystoiminnassa on noudatettava hyvää välitystapaa. Lainkohtaa 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. Hallituksen esityksen mukaan hyvä välitystapa edellyttää mm. sitä, ettei kaupan osapuolia asiattomasti painosteta tai houkutella päätöksentekoon.

Välityslain 8 §:n 1 momentin mukaan välitysliikkeen on annettava toimeksiantajalle kaikki ne tiedot, joiden välitysliike tietää tai sen pitäisi tietää vaikuttavan kaupasta päättämiseen.

Myyjät kertovat luottaneensa kiinteistönvälittäjä [REDACTED]n ammattitaitoon ja hyväksyneensä tämän esittämän suullisen tarjouksen, kun [REDACTED] sanoi myyjille, että ”tämä saattaa olla se ainoa ostaja moneen kuukauteen”. Myyjien mukaan [REDACTED]:n toimitusjohtaja [REDACTED] lausuu 15.6.2014 TS Koti -lehdessä, että pienet keskusta-asunnot voidaan myydä jopa parissa päivässä ja että pienistä asunnoista saa nyt huippuhinnan. Välitysliike ei ole kiistänyt myyjien edellä esittämiä väitteitä.

Edellä olevan perusteella aluehallintovirasto katsoo, että kiinteistönvälittäjä [REDACTED] on asiattomasti painostanut myyjiä hyväksymään tarjouksen toteamalla, että ”tämä saattaa olla se ainoa ostaja moneen kuukauteen”. Toisaalta välitysliike on jättänyt antamatta kaupasta päättämiseen vaikuttavia tietoja toimeksiantajalle: ainakin vastaava hoitaja [REDACTED]lla on ollut tiedossa, että keskusta-asunnot menevät erittäin hyvin kaupaksi ja niistä saa nyt huippuhinnan. Edellä olevan perusteella voidaan todeta, että välitysliike on sekä painostanut myyjiä päätöksentekoon että jättänyt antamatta myyjille tietoja, joiden se tietää vaikuttavan kaupasta päättämiseen. Aluehallintovirasto katsoo välitysliikkeen toimineen välitysliikelain 4 §:n ja välityslain 8 §:n 1 momentin vastaisesti.

Aluehallintovirasto haluaa edellä olevan lisäksi kiinnittää välitysliikkeen huomiota siihen, että välitysliikkeen tulisi sopia toimeksiantajan kanssa dokumentoidusti esim. toimeksiantosopimuksessa siitä, jos sillä ei ole tarkoitus järjestää myytävänä olevassa kohteessa lainkaan julkista esitelyä vaan pelkästään yksityisesittelyjä.

Vastaavan hoitajan valvontavelvollisuus

Välitysliikelain 5 §:n 1 momentin mukaan välitysliikkeessä on oltava vastaava hoitaja, joka on velvollinen huolehtimaan siitä, että välitystoiminnassa noudatetaan hyvää välitystapaa ja että toimintaa muutoinkin harjoitetaan lainmukaisesti. Vastaavan hoitajan on lisäksi huolehdittava siitä, että välitysliikkeen jokaisessa toimipaikassa on välitystoimintaan osallistuva henkilö, jolla on 3 momentissa tarkoitettu ammattipätevyys, ja että muillakin välitystoimintaan osallistuvilla henkilöillä on tehtävän edellyttämä riittävä ammattitaito.

Välitysliikelain 5 §:n 1 momenttia koskevassa hallituksen esityksessä todetaan mm. seuraavaa: Toimeksiantajan ja tämän vastapuolen oikeusturvan kannalta on tärkeätä, että liikkeen koko henkilökunta harjoittaa välitystoimintaa laissa edellytetyllä tavalla. Vastaavan hoitajan on myös oma-aloitteisesti ohjeita antamalla huolehdittava siitä, että liikkeen välitystoimintaan osallistuvat henkilöt noudattavat lain säännöksiä.

Vastaava hoitaja on todennut antamassaan lisäselvityksessä, että pitkän kokemuksen ja LKV-tutkinnon omaavan [REDACTED]n toimia ei hänellä ole ollut syytä tarkastella saati epäillä.

Aluehallintovirasto toteaa kantanaan, että edellä mainittu lainkohta on vastaavan hoitajan valvontavelvollisuuden suhteen yksiselitteinen. Vastaavan hoitajan on lain esitöiden mukaan myös oma-aloitteisesti ohjeita antamalla huolehdittava siitä, että liikkeen välitystoimintaan osallistuvat henkilöt noudattavat lain säännöksiä riippumatta siitä, että välitystoimintaan osallistuvilla saattaa olla pitkä kokemus alalta sekä LKV-tutkinto

suoritettuna. Aluehallintovirasto saattaa edellä olevan näkemyksensä välitysliikkeen ja sen vastaavan hoitajan tiedoksi sekä vastaisuudessa noudatettavaksi.

Varoitus

Välitysliikelain 4 §:n nojalla välitystoiminnassa on noudatettava hyvää välitystapaa. Välitysliikelain 5 §:n 1 momentin nojalla välitysliikkeessä on oltava vastaava hoitaja, joka on velvollinen huolehtimaan siitä, että välitystoiminnassa noudatetaan hyvää välitystapaa ja että toimintaa muutoinkin harjoitetaan lainmukaisesti. Hyvä välitystapa edellyttää, että välitysliike noudattaa välitystehtävää hoitaessaan lain säännöksiä. Välitysliikelain 18 §:n 2 momentin nojalla aluehallintovirasto voi antaa välitysliikkeelle 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 välitysliikkeen toiminnan määrääjäksi, kuitenkin enintään kuudeksi kuukaudeksi.

Välitysliike on toiminut välityslain 7 §:n ja 8 §:n sekä välitysliikelain 4 §:n vastaisesti. Liikkeen vastaava hoitaja [REDACTED] on siten laiminlyönyt välitysliikelain 5 §:n 1 momentin mukaisen velvollisuutensa huolehtia siitä, että välitystoiminnassa noudatetaan lakia ja hyvää välitystapaa. Aluehallintovirasto antaa [REDACTED]:lle varoituksen välitysliikelain 18 §:n 2 momentin nojalla.

SOVELLETUT SÄÄNNÖKSET

Laki kiinteistönvälitysliikkeistä ja vuokrahuoneiston välitysliikkeistä (1075/2000) 4 §, 5 §, 17 §, 18 § ja 21 §

Laki kiinteistöjen ja vuokrahuoneistojen välityksestä (1074/2000) 7 § ja 8 §

MUUTOKSENHAKU

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

Yksikön päällikkö

Jaska Siikavirta

Ylitarkastaja

Heikki Tarvonen

Lisätietoja

Ylitarkastaja Heikki Tarvonen, P. 040 538 5805, heikki.tarvonen@avi.fi

JAKELU

Päätös

Tiedoksi maksutta
Saantitodistuksin

[REDACTED]
Vastaava hoitaja [REDACTED]

Jäljennös

Tiedoksi maksutta

[REDACTED]