

Aluehallintovirastojen yhteinen tiedote välitysliekkelle

Aluehallintovirastot ovat koonneet tähän tiedotteeseen ajankohtaisia asioita, jotka kiinteistön- ja vuokrahuoneistojen välitysliekkien tulee huomioida toiminnassaan. Huomioimatta jättäminen voi johtaa hallinnollisen seuraamuksen määräämiseen liekkelle.

Kotimyynti

Kuluttajansuojalain koti- ja etämyyntiä koskevat muutokset tulivat voimaan 13.6.2014.

Kotimyyntisopimuksella tarkoitetaan sopimusta, joka tehdään tai jota koskevan tarjouksen kuluttaja tekee muualla kuin välitysliekin toimitiloissa osapuolten ollessa samanaikaisesti läsnä. Siten esimerkiksi kun myyjän asunnossa tehdään toimeksiantosopimus, kyse on aina kotimyyntitilanteesta. Asiaan ei vaikuta, tuleeko liekin edustaja myyjän asuntoon tämän nimenomaisesta pyynnöstä.

Kotimyyntisopimuksella tarkoitetaan myös sopimusta, joka tehdään välitysliekin toimitiloissa tai etäviestimellä välittömästi sen jälkeen, kun kuluttajaan on otettu henkilökohtaisesti erikseen yhteyttä paikassa, joka ei ole välitysliekin toimitila. Ainoastaan, jos toimeksiantaja muutoin tekee toimeksiantosopimuksen välitysliekin kanssa, kyse ei ole kotimyyntitilanteesta.

Kuluttajalle on annettava jäljennös kotimyyntisopimuksesta ja peruuttamislomake. Lain edellyttämät peruuttamista koskevat tiedot voidaan antaa asetuksen (110/2014) mukaisella peruuttamisohjeella.

Kuluttajalla on oikeus peruuttaa kotimyyntisopimus ilmoittamalla asiasta peruuttamislomakkeella tai muulla yksiselitteisellä tavalla viimeistään 14 päivän kuluttua toimeksiantosopimuksen tekemisestä. Välityslieki voi aloittaa välitystehtävän suorittamisen ennen peruuttamisajan päättymistä, jos kuluttaja on tehnyt tätä koskevan nimenomaisen pyynnön.

Jos välitystehtävän suorittaminen on aloitettu ennen peruuttamisajan päättymistä, kuluttajan on peruuttamistapauksessa maksettava peruuttamisilmoituksen tekemiseen mennessä sopimuksen täyttämiseksi tehdystä suorituksesta välitysliekkelle kohtuullinen korvaus. Korvauksen maksaminen edellyttää, että siitä on nimenomaisesti sovittu.

Energiatodistus

Rakennuksen energiatodistuksesta annettu laki (50/2013) laajeni koskemaan 1.7.2014 alkaen myös rivi- ja ketjutaloja sekä liike- ja toimistorakennuksia.

Myyntiä tai vuokrausta koskevassa julkisesti esille laitetussa ilmoituksessa tulee mainita myytävää tai vuokrattavaa kohdetta koskeva energiatehokkuutta kuvaava tunnus (A-G). Huoneiston esittelytilanteessa mahdollisen ostajan tai vuokralaisen nähtävillä tulee olla rakennuksen tai sen osan energiatodistus. Tieto energiatodistuksesta on ilmoitettava kaikessa asuntojen markkinoinnissa. Mikäli kohteella ei ole energiatodistusta, tulee markkinoinnissa erikseen ilmoittaa, että todistus puuttuu. Poikkeuksena ovat ne kohteet, joilta energiatodistusta ei nykyisin vaadita (ennen vuotta 1980 käyttöön otetut pientalot)

Muilta osin aluehallintovirastot viittaavat energiatodistusta koskevaan [tiedotteeseensa](#) 27.9.2013, joka on luettavissa osoitteessa www.avi.fi/web/avi/kiinteistonvalitys.

Hintamerkinnot

Kuluttaja-asiamies on kirjeessään 14.4.2014 kiinnittänyt huomiota palveluiden hinnaston ilmoittamiseen liikehuoneistoissa ja verkkosivuilla.

Palveluiden hinnasto liikehuoneistossa

Kulutushyödykkeen hinnan ilmoittamisesta markkinoinnissa annetun asetuksen (hintamerkintäasetus) mukaan palveluntarjoajan on pidettävä esillä hinnasto liikehuoneistossa ja verkkosivuilla, joilla harjoitetaan kaupankäyntiä, jos se tarjoaa palveluita, joihin sovelletaan palvelujen tarjoamisesta annettua lakia (1166/2009). Hinnasto on esitettävä siten, että se on kuluttajan helposti havaittavissa, mahdollisuuksien mukaan myös liikehuoneiston ulkopuolelta. Edellä mainittua lakia sovelletaan kiinteistön- ja vuokrahuoneistojen välitykseen.

Välitysliike voi itse päättää hinnaston esittämistavan, kunhan se vastaa asetuksen tarkoitusta. Hinnasto voidaan esittää liikehuoneiston ikkunassa, seinässä mainostelineessä tai muulla vastaavalla tavalla. Pääsääntönä kuitenkin on, että kuluttajan tulee helposti voida tutustua hinnastoon joutumatta astumaan liikehuoneistoon. Hinnaston esittämistapaa toteutettaessa tulee ottaa huomioon vaatimukset annettujen tietojen havaittavuudesta, selkeydestä ja yksiselitteisyydestä.

Palveluiden hinnasto verkkosivuilla

Välitysliikkeen tulee esittää verkkosivuillaan hinnasto, mikäli liike markkinoi välityspalvelua sivuillaan. Hinnaston esittämisvelvollisuus on yleinen, eikä sitä ole kytketty vain suorien ostokehottusten tekemiseen tai siihen yksilöidäänkö sivustolla nimenomaisesti joitakin liikkeen tarjoamia palveluita.

Toimeksiantosopimus ja selostusliite

Aluehallintovirastot ovat valvonnassaan havainneet, että välitysliikkeiden käyttämien toimeksiantosopimuslomakkeiden ehdot eivät aina ole lukukelpoisia. Lisäksi sopimuslomakkeet on usein täytetty huolimattomasti. Toimeksiantosopimuksessa tai sen liitteenä (ns. selostusliite) tulee hyvän välitystavan mukaan olla selvitys kohteen ominaisuuksista. Näiden ominaisuuksien huolellisella kirjaamisella voidaan välttää turhia riitoja. Välitysliikkeen pitää huolehtia, että toimeksiantajat allekirjoittavat selostusliitteen. Aluehallintovirastot suosittelvat, että toimeksiantosopimuksissa sovitaan kohteen markkinointitavat ja -kanavat.

Tontin huoneistokohtainen lunastusosuus

Asuntojen uudistuotannossa on jo pidemmän aikaa ilmennyt menettely, jossa asunto-osakeyhtiön rakennus sijaitsee vuokratontilla. Osakkailla on mahdollisuus maksaa huoneistokohtainen osuus tontin lunastushinnasta asunto-osakeyhtiölle, jonka tulee tämän jälkeen seuraavana vuokrasopimuksen mukaisena mahdollisena ajankohtana hankkia vastaava murto-osa tontista. Huoneistokohtaisen lunastusosuuden suorittaneet vapautuvat vastikkeesta tontin vuokran osalta. Mikäli huoneistoon kohdistuu tontin huoneistokohtainen lunastusosuus, kohteen ilmoittelussa myynti- ja velattoman hinnan lisäksi näiden välittömässä yhteydessä pitää vähintään samalla kirjaskoolla ilmoittaa tontin huoneistokohtainen lunastusosuus kokonaishintana.

Vapaa-ajan asuntojen markkinointi

Välitysliikkeen tulee selvittää välityskohteidensa käyttötarkoitus ennen markkinoinnin aloittamista. Mikäli välityskohteen käyttötarkoitus on vapaa-ajan asunto, välitysliikkeen tulee kohdemarkkinoinnissa huolehtia siitä, että kohdeilmoitus ei anna harhaanjohtavaa kuvaa asunnon käyttötarkoituksesta. Markkinointi voidaan katsoa harhaanjohtavaksi esimerkiksi silloin, kun vapaa-ajan asuntoa markkinoidaan omakotitalona mainitsematta selkeästi, että kyse on vapaa-ajan asunnosta. Mikäli vapaa-ajan asuntoa markkinoidaan sellaisen internet-portaalin kautta, jossa vapaa-ajan asunnoille on määritelty oma osio, on harhaanjohtavuuden välttämiseksi hyvän välitystavan mukaista markkinoida kohdetta sen käyttötarkoitusta vastaavassa osiossa.