



22.2.2011

## OHJEITA VÄLITYSLIIKKEIDEN HARJOITTAMAAN MARKKINOINTIIN

Aluehallintovirasto valvoo kiinteistönvälityslikkeiden ja vuokrahuoneiston välityslikkeiden toimintaa kiinteistönvälityslikkeistä ja vuokrahuoneiston välityslikkeistä annetun lain (15.12.2000/1075, jäljempänä välityslikelaki) perusteella. Aluehallintovirasto valvoo myös välityslikkeiden harjoittamaa markkinointia. Alla on käsitelty välityslikkeiden harjoittamaan markkinointiin liittyviä asioita, joiden osalta aluehallintovirasto on toistuvasti havainnut puutteita välityslikkeiden toiminnassa.

### Hinnan ilmoittaminen välityskohteiden markkinoinnissa

Välityslikkeen tulee välityskohteita markkinoidessaan mainita asuntojen markkinoinnissa annettavista tiedoista annetussa valtioneuvoston asetuksessa (15.2.2001/130) määritellyt vähimmäistiedot kohteesta. Myytävää asuinkohdetta koskevassa ilmoituksessa välityslikkeen on mainittava kohteen myyntihinta sekä velaton hinta, mikäli se poikkeaa myyntihinnasta. Ilmoitettaessa vuokrattavasta asunnosta ilmoituksesta on käytävä ilmi vuokra sekä mahdollinen ennakkovuokra ja vakuus.

(Ks. valtioneuvoston asetus asuntojen markkinoinnissa annettavista tiedoista, 15.2.2001/130 ja kuluttajansuojalaki, 20.1.1978/38, 2 luku)

### Välityspalvelun hinnan ilmoittaminen markkinoinnissa

Välityspalvelun hinta on ilmoitettava aina, kun välityslieke ilmoituksessaan markkinoi välityspalvelua. Hinnanilmoittamisvelvollisuus koskee kaikkia markkinointikanavia, esimerkiksi lehti-, radio- ja tv-ilmoituksia, suoramarkkinointia sekä ilmoituksia toimiston ikkunoissa ja www-sivuilla.

Välityspalvelun hinta on ilmoitettava selkeällä, yksiselitteisellä ja kuluttajan kannalta helposti ymmärrettävällä ja havaittavalla tavalla. Palvelun hinta on ilmoitettava kokonaishintana, jonka tulee sisältää myös arvonlisäveron osuus. Hintaa ei saa ilmoittaa osina niin, että asiakkaan pitää itse laskea yhteen lopullinen myyntihinta. Välityspalvelun markkinoinnissa tulee ilmoittaa myös palkkion laskentaperuste, eli se lasketaanko esimerkiksi prosentteina määritelty välityspalkkio kauppahinnasta vai velattomasta kauppahinnasta.

Seuraavat arvonlisäveron sisältävät hinnailmoittamisen esimerkit täyttävät hinnailmoittamisvelvollisuuden: "välityspalkkio X % velattomasta kauppahinnasta", "välityspalkkio X % velattomasta kauppahinnasta, sis. alv. 23 %", "välityspalkkio X % velattomasta kauppahinnasta, vähimmäispalkkio X €", "vuokranvälityspalkkio X % kuukauden vuokraa vastaavasta summasta".

Seuraavat esimerkki-ilmaisut *eivät* yksin täytä hinnailmoittamisvelvollisuutta: "palkkio alkaen X €", "palkkio X %", "palkkio X % velattomasta kauppahinnasta + alv 23 %", "kysy tarjoustamme", "vuokranvälityspalkkio X % + alv 23 %".

(Ks. kuluttajansuojalaki, 20.1.1978/38, 2 luku; asetus kulutushyödykkeen hinnan ilmoittamisesta markkinoinnissa 30.12.1999/1359)

## Ostajat valmiina -ilmoittelu

On hyvän välitystavan vastaista antaa välitysliikkeen markkinoinnissa käsitys siitä, että liikkeellä on ostaja valmiina tietyn tyyppisille kohteille, jos välitysliike tosiasiaa pyrkii markkinoinnillaan saamaan itselleen uusia myyntitoimeksiantoja. Aluehallintoviraston vakiintuneen valvontakäytännön mukaan ovat esimerkiksi ilmaisut "ostajat valmiina" ja "asiakkaani etsii" hyvän välitystavan vastaisia markkinointi-ilmaisuja, mikäli markkinoinnin taustalla ei ole todellisia kirjallisia ostotoimeksiantoja ilmoituksissa kuvatun tyyppisille kohteille.

(Ks. HE laiksi kiinteistönvälitysliikkeistä ja vuokrahuoneiston välitysliikkeistä 61/2000)

## Myyty-merkintä ja muut vastaavat merkinnät

Välitysliike saa markkinoida vain sellaisia myyntikohteita, joista välitysliikkeellä on myyntitoimeksianto ja jotka ovat aidosti myytävänä. Jo myytyjen asuntojen markkinointi on kiellettyä. Samoin on kiellettyä markkinoida kohteita, joiden osalta kaupan tekemisestä on jo sitovasti sovittu, tai joista välitysliike on vastaanottanut käsirahallisen ostotarjouksen eikä käsirahaa ole palautettu.

Kohteiden markkinointi merkinnöin "myyty" tai "ostotarjous hyväksytty" taikka muin vastaavin merkinnöin on pääsääntöisesti vastoin hyvää välitystapaa. Aluehallintoviraston vakiintuneen valvontakäytännön mukaan "myyty" tai "ostotarjous hyväksytty" -merkintää saa käyttää vain *poikkeuksellisesti*, mikäli perusteet kohteen markkinoinnille lakkaavat ilmoituksen markkinointiviestimeen lähettämisen jälkeen (esimerkiksi ilmoitus on jätetty sanomalehden toimitukseen) ja jo lähetetyn ilmoituksen poistaminen on mahdotonta tai se aiheuttaa kohtuuttoman suuria kustannuksia. Aluehallintoviraston vakiintuneen valvontakäytännön mukaan kohteiden markkinointi välitysliikkeen www-sivuilla merkinnöin "myyty" ja "ostotarjous hyväksytty" on aina vastoin hyvää välitystapaa.

(Ks. HE laiksi kiinteistönvälitysliikkeistä ja vuokrahuoneiston välitysliikkeistä 61/2000; asuntokauppalaki 23.9.1994/843, 3 luku 1 §)

## Välitysliikkeen toiminimen ja yhteystietojen ilmoittaminen

Sekä välityskohteita markkinoidessaan että välityspalvelua markkinoidessaan välitysliikkeen tulee ilmoittaa liikkeen kaupparekisteriin rekisteröity toiminimi tai kaupparekisteriin ilmoitettu aputoiminimi. Välitysliike voi ilmoituksessaan näiden lisäksi ilmoittaa myös yrityksen toissijaisen tunnuksen tai tavaramerkin. Sääntelyn tarkoituksena on se, että kuluttajan on halutessaan voitava markkinoinnissa ilmoitetun elinkeinonharjoittajan nimen ja yhteystietojen perusteella tarkastaa välitysliikkeen tiedot aluehallintoviraston välitysliikerekisteristä.

Välitysliikkeen tulee nimen lisäksi ilmoittaa osoitteensa. Pelkkä välitysliikkeen www-osoitteen ilmoittaminen ei täytä osoitteenilmoittamisvelvollisuutta, vaan välitysliikkeen on ilmoitettava myös maantieteellinen osoitteensa.

(Ks. valtioneuvoston asetus asuntojen markkinoinnissa annettavista tiedoista, 15.2.2001/130; kuluttajansuojalaki, 20.1.1978/38, 2 luku; toiminimilaki 2.2.1979/128; yritys- ja yhteisötietolaki 16.3.2001/244)