

EDUSKUNNAN VASTAUS 156/2000 vp

Hallituksen esitys laiksi kiinteistöjen ja vuokrahuoneistojen välityksestä

Asia

Hallitus on antanut eduskunnalle esityksensä laiksi kiinteistöjen ja vuokrahuoneistojen välityksestä (HE 58/2000 vp).

Valiokuntakäsittely

Talousvaliokunta on antanut asiasta mietinnön (TaVM 28/2000 vp).

Päätös

Eduskunta on hyväksynyt seuraavan lain:

Laki

kiinteistöjen ja vuokrahuoneistojen välityksestä

Eduskunnan päätöksen mukaisesti säädetään:

1 §

Soveltamisala

Tässä laissa säädetään:

1) välitysliikkeen kanssa tehtävästä myyntitoimeksiannosta ja vuokra- tai muun käyttöoikeuden luovuttamista koskevasta toimeksiannosta, kun välitettävänä on kiinteistö tai sen osa, rakennus tai huoneisto, joka ei kuulu toimeksiantajan elinkeinotoimintaan;

2) välitysliikkeen ja toimeksiantajan vasta puolen oikeuksista ja velvollisuuksista, kun vastapuoli hankkii välitettävän kohteen omistus-, vuokra- tai muun käyttöoikeuden muuta tarkoitusta kuin elinkeinotoimintaansa varten.

Laki koskee vastaavasti soveltuvin osin myös osto- ja vaihtotoimeksiantoa sekä vuokra- tai muun käyttöoikeuden hankkimista koskevaa toimeksiantoa.

2 §

Välitysliike

Välitysliikkeellä tarkoitetaan sitä, joka tuloa tai muuta taloudellista hyötyä saadakseen saattaa sopijapuolet kosketuksiin toistensa kanssa 1 §:n 1 momentissa tarkoitettua omaisuutta (*välityskohde*) koskevan kaupan, vaihdon tai vuokrasopimuksen taikka muun käyttöoikeuden luovutussopimuksen aikaansaamiseksi.

3 §

Soveltamisalan rajoitukset

Tämän lain säännöksiä ei sovelleta:

- 1) satunnaiseen välitykseen, jos sitä ei markkinoida;
- 2) majoitusliikkeiden majoitustilojen välitykseen; eikä

3) loma-asunnon käyttöoikeuden välitykseen, jos käyttöoikeussopimus tehdään enintään kuudeksi kuukaudeksi.

4 §

Pakottavuus

Tämän lain säännöksistä ei saa poiketa toimeksiantajan tai tämän vastapuolen vahingoksi, ellei jäljempänä toisin säädetä.

5 §

Toimeksiantosopimus

Toimeksiantosopimus on tehtävä kirjallisesti tai sähköisesti siten, että sopimusehtoja ei voida yksipuolisesti muuntaa ja että ne säilyvät toimeksiantajan saatavilla. Välityslieki 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.

Toimeksiantosopimuksessa on mainittava ainakin seuraavat tiedot:

- 1) toimeksiantajan nimi ja osoite;
- 2) välitysliekin toiminimi, käyntiosoite ja asiaa hoitavan henkilön nimi;
- 3) toimeksiannon sisältö ja toimeksiannon suorittamisesta maksettava korvaus riittävästi yksilöitynä; sekä
- 4) toimeksiannon vastaanottopäivä ja voimassaoloaika.

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.

6 §

Toimeksiantajan oikeus irtisanoa toimeksiantosopimus sen voimassaoloaikana

Jos toimeksiannon mukaisen välitystehtävän toteuttaminen on tullut toimeksiantajan sairau-

den tai toimeksiantajan lähiomaisen tai tähän verrattavan läheisen henkilön sairauden tai kuoleman taikka lain tai viranomaisen toimenpiteen vuoksi tai muusta pääasiassa toimeksiantajasta riippumattomasta syystä toimeksiantajalle suhteettoman epäedulliseksi tai epätarkoituksenmukaiseksi, on toimeksiantajalla, ennen kuin hän on hyväksynyt välityskohdetta koskevan tarjouksen, oikeus irtisanoa sopimus heti päättyväksi. Toimeksiantajan on tällöin korvattava välitysliekkelle kohtuulliset kustannukset, jotka tälle ovat aiheutuneet välitystehtävän suorittamiseen kuuluvista toimenpiteistä.

7 §

Välitystehtävän suorittaminen

Välitysliekin on suoritettava välitystehtävä ammattitaitoisesti, huolellisesti ja hyvää välitystapaa noudattaen sekä ottaen huomioon toimeksiantajan ja myös tämän vastapuolen edut. Välitysliekin suorituksen tulee myös vastata siitä markkinoinnissa annettuja tietoja.

Välitysliekin on ryhdyttävä suorittamaan välitystehtävää viivytyksettä toimeksiantosopimuksen tekemisen jälkeen, paitsi milloin toimeksiantajan etu vaatii, että välitystehtävän suorittaminen aloitetaan myöhemmän ajankohdана.

8 §

Toimeksiantajalle annettavat tiedot

Välitysliekin on annettava toimeksiantajalle kaikki ne tiedot, joiden välityslieki tietää tai sen pitäisi tietää vaikuttavan kaupasta tai vuokrasopimuksesta taikka muusta käyttöoikeussopimuksesta päättämiseen.

Jos välityslieki tai sen palveluksessa oleva aikoo päättää kaupan tai vuokrasopimuksen taikka muun käyttöoikeussopimuksen omaan lukuunsa tai sillä on sopimuksessa erityinen etu valvottavanaan, on myös tästä seikasta ilmoitettava toimeksiantajalle.

Jos 1 tai 2 momentissa mainitut tiedot voivat vaikuttaa myös toimeksiantosopimuksen teke-

miseen, tiedot on annettava ennen sopimuksen tekemistä.

9 §

Tiedonantovelvollisuus toimeksiantajan vastapuolelle

Välitysliikkeen on välityskohdetta tarjotessaan annettava toimeksiantajan vastapuolelle kaikki ne tiedot, joiden välitysliike tietää tai sen pitäisi tietää vaikuttavan kaupasta tai vuokrasopimuksesta taikka muusta käyttöoikeussopimuksesta päättämiseen.

Asuntojen markkinoinnissa annettavista tiedoista säädetään asetuksella. Aikaosuuksuasuntoja markkinoitaessa annettavista tiedoista säädetään kuluttajansuojalain (38/1978) 10 luvussa.

10 §

Ennen sopimuksen tekemistä annettavat asiakirjat ja muu selvitys

Ennen kaupan tai maanvuokrasopimuksen päättämistä välitysliikkeen on esitettävä kiinteistöstä:

- 1) lainhuutotodistus;
- 2) kiinteistörekisterin ote;
- 3) rasiustodistus;
- 4) lisäksi, jos kaupan kohteena on vuokraoikeus rakennuksineen, jäljennös vuokrasopimuksesta, todistus vuokraoikeuden kirjaamisesta ja sitä koskeva rasiustodistus;
- 5) mahdolliset muut asiakirjat, jotka osoittavat myyjän omistus- tai hallintaoikeuden sekä kiinteistöön kohdistuvat rasitukset ja rasitteet sekä kiinteistön käyttöä koskevat rajoitukset, jos tiedot eivät käy ilmi 1—4 kohdassa mainituista asiakirjoista; sekä

6) asiakirja, joka osoittaa välitysliikkeellä olevan oikeuden vastaanottaa toimeksiantajalle tarkoitettuja rahasuorituksia; oikeutta vastaanottaa käsiraha ei kuitenkaan tarvitse osoittaa.

Ennen kaupan päättämistä välitysliikkeen on esitettävä huoneistosta, jonka hallintaoikeus perustuu osakkeiden tai osuuksien omistamiseen tai yhteisön jäsenyyteen:

- 1) selvitys osakkeiden tai osuuksien omistusoikeudesta tai yhteisön jäsenyydestä;
- 2) selvitys osakkeiden tai osuuksien mahdollisesta panttauksesta; sekä
- 3) asiakirja, joka osoittaa välitysliikkeellä olevan oikeuden vastaanottaa toimeksiantajalle tarkoitettuja rahasuorituksia; oikeutta vastaanottaa käsiraha ei kuitenkaan tarvitse osoittaa.

Ennen huoneenvuokrasopimuksen päättämistä välitysliikkeen on esitettävä:

- 1) selvitys siitä, mihin vuokranantajan oikeus antaa huoneisto vuokralle perustuu; sekä
- 2) asiakirja, joka osoittaa välitysliikkeellä olevan oikeuden vastaanottaa toimeksiantajalle tarkoitettuja rahasuorituksia; oikeutta vastaanottaa varausmaksu ei kuitenkaan tarvitse osoittaa.

11 §

Selonottovelvollisuus

Jos välitysliikkeellä on aihetta epäillä, että välitysliikkeen saamat 9 tai 10 §:ssä tarkoitetut tiedot ovat virheellisiä tai puutteellisia, välitysliikkeen on varmistuttava tiedon oikeellisuudesta ja oikaistava mahdollinen virheellinen tai puutteellinen tieto. Jos tiedon oikeellisuuden varmistaminen ei ole mahdollista ilman kohtuutonta vaivaa, välitysliikkeen on ilmoitettava toimeksiantajan vastapuolelle, ettei tietoa ole voitu tarkistaa.

12 §

Avustaminen

Välitysliikkeen on laadittava välityskohdetta koskeva sopimus sekä huolehdittava muista sopimuksen toteutumiseen liittyvistä tehtävistä, jos toisin ei sovi.

13 §

Vastuu toimeksiantajalle

Välitysliikkeen suorituksessa on virhe, jos se ei vastaa, mitä tässä laissa säädetään tai mitä voidaan katsoa sovitun.

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.

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.

14 §

Vastuu toimeksiantajan vastapuolelle

Toimeksiantajan vastapuolella on oikeus saada välitysliikkeeltä korvaus vahingosta, jonka välitysliikkeen virheellinen menettely on hänelle aiheuttanut. Vastaavan hoitajan korvausvastuusta säädetään kiinteistönvälitysliikkeistä ja vuokrahuoneiston välitysliikkeistä annetun lain 6 §:ssä.

15 §

Takautumisoikeus

Jos toimeksiantaja on tahallaan tai huolimattomuudesta antanut välitysliikkeelle virheellisiä tietoja tai jättänyt ilmoittamatta välitysliikkeelle sellaisen tiedossaan olevan seikan, jolla hän käsitti tai hänen olisi pitänyt käsittää olevan merkitystä vastapuolensa kannalta,

välitysliikkeellä on oikeus vaatia 14 §:n nojalla maksamaansa korvausta toimeksiantajalta siinä määrin kuin se toimeksiantajan ja välitysliikkeen huolimattomuuden laatu sekä toimeksiantajan saama etu huomioon ottaen harkitaan kohtuulliseksi.

Toimeksiantajalla, joka välitysliikkeen suorituksessa olevan virheen johdosta on maksanut korvausta vastapuolelleen, on oikeus vaatia maksamaansa korvausta välitysliikkeeltä siinä määrin kuin välitysliike 1 momentin mukaan olisi jäänyt yksin vastuuseen vahingosta, jos korvausta olisi vaadittu välitysliikkeeltä.

16 §

Käsirahan vastaanottaminen

Vastaanottaessaan ostotarjouksen välityskohteesta saa välitysliike ottaa tarjouksen tekijältä toimeksiantajan lukuun käsirahan, jos tästä on toimeksiantosopimuksessa sovittu. Sen jälkeen kun välitysliike on vastaanottanut edellä tarkoitettua käsirahan, liike ei saa ottaa keneltäkään muulta tarjousta tai käsirahaa ennen kuin tämä käsiraha on palautettu tarjouksen tekijälle tai on käynyt selväksi, että käsiraha jää toimeksiantajan hyväksi.

Välitysliikkeen tulee käsirahaa vastaanottaessaan huolehtia siitä, että tarjouksesta laaditaan asiakirja, johon otetaan kaikki tarjouksen ehdot ja mahdollinen ehto käsirahan menettämisestä. Asiakirjaa ei tarvitse laatia, jos tarjous on tehty olosuhteissa, joissa velvollisuuden täyttäminen aiheuttaisi kohtuutonta hankaluutta. Kun välityskohde on kiinteistö, välitysliikkeen on lisäksi selvitettävä tarjouksen tekijälle, mitä maa-kaassa (540/1995) säädetään esisopimuksen muodosta ja korvauksesta kaupasta vetäytymisestä.

17 §

Käsirahan palauttaminen

Jos välitysliike on ottanut käsirahan eivätkä tarjoukseen otetut ehdot toteudu tai jos myyjä ei hyväksy tarjousta, välitysliikkeen on palautetta-

va käsiraha viipymättä tarjouksen tekijälle. Jos myyjä on hyväksynyt tarjouksen, mutta sopimusta ei synny myyjästä johtuvasta syystä, välitysliikkeen on palautettava käsiraha viipymättä tarjouksen tekijälle siltä osin kuin sitä ei ole luovutettu myyjälle.

Jos kauppaa ei synny tarjouksen tekijästä johtuvasta syystä ja käsiraha jää toimeksiantajalle, saa välitysliikkeelle toimeksiantosopimuksen mukaan mahdollisesti tuleva osuus olla enintään puolet tästä käsirahasta, kuitenkin enintään sovittu välityspalkkion määrä.

18 §

Varausmaksu

Mitä 16 ja 17 §:ssä säädetään käsirahasta, koskee myös sellaista varausmaksua, joka maksetaan toimeksiannon mukaisesti oikeuden varaamiseksi maksajalle tehdä vuokrasopimus tai muu käyttöoikeutta koskeva sopimus.

19 §

Maksusuoja

Jos välitysliikkeelle suoritetaan toimeksiantajalle tarkoitettu käsiraha tai varausmaksu, maksu on pätevä toimeksiantajaa kohtaan, paitsi jos ostaja tai vuokraoikeuden taikka muun käyttöoikeuden hakija tiesi tai hänen olisi pitänyt tietää, että välitysliike ei ollut oikeutettu vastaanottamaan maksua tai että se ylitti toimivaltuutensa.

20 §

Välityspalkkio

Välitysliikkeellä on oikeus välityspalkkioon ainoastaan silloin, kun kauppa tai vuokrasopimus taikka muu käyttöoikeussopimus syntyy, jollei toimeksiantosopimuksessa ole muuta sovittu.

Välityspalkkio voidaan periä vain toimeksiantajalta. Jos välityskohdetta koskevan sopimuksen osapuolet ovat puolin ja toisin välitysliikkeen toimeksiantajina, välitysliike saa periä vain yhtä välityspalkkiota vastaavan määrän.

Välityspalkkion on oltava kohtuullinen ottaen huomioon välitystehtävän laatu, suoritettu työmäärä, välitystehtävän taloudellisesti tarkoituksenmukainen suoritustapa ja muut seikat.

Välitysliikkeellä ei ole oikeutta välityspalkkioon sopimuksesta, joka on päätetty välitysliikkeen tai sen palveluksessa olevan lukuun. Toimeksiantosopimukseen ei saa ottaa ehtoa, jonka mukaan välitysliikkeellä olisi oikeus saada palkkiona toimeksiantosopimuksessa mainitun välityskohteen myyntihinnan ylittävä kauppahinnan osa tai määrätty osuus siitä.

21 §

Välitysliikkeen oikeus palkkioon toimeksiantosopimuksen voimassaoloajan jälkeen

Välitysliikkeellä on oikeus saada toimeksiantajalta palkkio toimeksiantosopimuksen voimassaoloajan jälkeen syntyneestä välityskohdetta koskevasta sopimuksesta vain, jos tästä on toimeksiantajan kanssa sovittu ja jos voidaan olettaa, että sopimuksen syntymiseen ovat olennaisesti vaikuttaneet välitysliikkeen toimenpiteet toimeksiantosopimuksen voimassaoloaikana. Välitysliikkeellä ei kuitenkaan ole oikeutta välityspalkkioon sopimuksesta, joka on syntynyt kuuden kuukauden kuluttua toimeksiantosopimuksen voimassaoloajan päättymisestä.

Jos toimeksiantaja on 1 momentissa tarkoitettussa tapauksessa tehnyt toimeksiantosopimuksen voimassaoloajan päättymisen jälkeen toimeksiantosopimuksen toisen välitysliikkeen kanssa, hän on kuitenkin velvollinen maksamaan välityspalkkion vain sille välitysliikkeelle, jonka kanssa tehty toimeksiantosopimus oli voimassa, kun toimeksiantaja hyväksyi välityskohteesta tehdyn tarjouksen. Välitysliikkeiden on tällöin jaettava välityspalkkio keskenään suoritustensa mukaisessa suhteessa.

22 §

Voimaantulo

Tämä laki tulee voimaan päivänä kuu-
ta .

Lakia ei sovelleta välitysliikkeen ja toimeksiantajan välillä, jos toimeksiantosopimus on tehty ennen lain voimaantuloa. Lain 13—15 §:ää sovelletaan tällöinkin vahinkoihin, jotka aiheutuvat välitysliikkeen menettelystä tämän lain voimaantulon jälkeen. Lain 19 §:ää sovelletaan, jos käsiraha tai varausmaksu suoritetaan välitysliikkeelle lain voimaantulon jälkeen.

Tällä lailla kumotaan kuluttajansuojasta kiinteistönvälityksessä 15 päivänä heinäkuuta 1988 annettu laki (686/1988) siihen myöhemmin tehtyine muutoksineen. Jos muualla laissa viitataan säännökseen tai siinä muutoin tarkoitetaan säännöstä, joka kumotaan tällä lailla, on kumotun säännöksen asemasta sovellettava tämän lain säännöstä.

Helsingissä 21 päivänä marraskuuta 2000
