

Hallituksen esitys Eduskunnalle laiksi kuluttajansuojasta kiinteistönvälityksessä

ESITYKSEN PÄÄASIALLINEN SISÄLTÖ

Esityksessä ehdotetaan säädettäväksi laki kuluttajansuojasta kiinteistönvälityksessä.

Lakiin ehdotetaan otettaviksi säännökset muun muassa kiinteistönvälitystä tarkoittavan toimeksiantosopimuksen sisällöstä. Kiinteistönvälittäjä ei voisi vedota sellaiseen seikkaan, josta ei ole kirjallista määräystä toimeksiantosopimuksessa. Toimeksiantosopimus olisi voimassa vain laissa säädetyn ajan.

Kiinteistönvälittäjän olisi suoritettava välitystehtävä ammattitaitoisesti ja huolellisesti ottaen huomioon toimeksiantajan ja myös tämän vastapuolen edut. Laissa säädettäisiin välittäjän velvollisuudesta antaa sekä toimeksiantajalle että ostajalle kaupan tekemisen kannalta tärkeitä tietoja. Eräissä tapauksissa välittäjälle asetettaisiin selonottovelvollisuus saamiensa tietojen oikeellisuudesta.

Lakiin ehdotetaan otettaviksi säännökset kiinteistönvälittäjän vastuusta toimeksiantajalle ja tämän vastapuolelle. Jos välittäjän suorituksessa on virhe, välittäjän palkkiota saatettaisiin alentaa. Jos virheestä on aiheutunut toimeksiantajalle olennaista haittaa, välittäjällä ei olisi oikeutta

palkkioon. Sen lisäksi välittäjä voisi joutua korvausvelvolliseksi toimeksiantajalle aiheutuneesta vahingosta. Välittäjälle voisi syntyä korvausvelvollisuus myös toimeksiantajan vastapuoleen nähden. Välittäjällä olisi eräissä tapauksissa oikeus saada toimeksiantajan vastapuolelle maksamansa korvaus takaisin toimeksiantajalta.

Lakiehdotuksen mukaan välittäjän tulisi käsitellä vastaanottaessaan huolehtia siitä, että tarjouksesta laaditaan asiakirja, johon otetaan kaikki tarjouksen ehdot ja mahdollinen ehto käsirahan menettämisestä. Jos ostajan tarjoukseen ottamat ehdot eivät toteudu tai jos myyjä ei hyväksy ostotarjousta, välittäjän on palautettava käsiraha tarjouksen tekijälle.

Lakiehdotuksessa on yleissäännöksiä välityspalkkion suuruudesta. Välittäjän oikeutta palkkioon eräissä tapauksissa toimeksiantosopimuksen voimassaolon jälkeen rajoitettaisiin nykyisestään.

Laki on tarkoitettu tulemaan voimaan noin kuuden kuukauden kuluttua sen hyväksymisestä ja vahvistamisesta.

SISÄLLYSLUETTELO

	Sivu		Sivu
YLEISPERUSTELUT	3	2.2.5. Kiinteistönvälittäjän ja toimeksiantajan takautumisoikeus	11
1. Esityksen yhteiskunnallinen merkitys	3	2.2.6. Käsiraha	12
1.1. Tavoitteet	3	2.2.7. Kiinteistönvälittäjän palkkio ja oikeus palkkioon toimeksiantosopimuksen voimassaolon päätyttyä	13
1.2. Keinot	4	3. Asian valmistelu	14
2. Nykyinen tilanne ja muutoksen syyt sekä ehdotettujen muutosten pääkohdat	4	4. Ehdotuksen organisatoriset ja taloudelliset vaikutukset	15
2.1. Nykyinen tilanne	4	5. Suhde muihin ehdotuksiin	15
2.1.1. Lainsäädäntö	4	YKSITYISKOHTAISET PERUSTELUT	16
2.1.2. Käytäntö	5	1. Lakiehdotuksen perustelut	16
2.1.3. Tilanne muissa pohjoismaissa	6	2. Voimaantulo	32
2.2. Muutoksen syyt ja ehdotettujen muutosten pääkohdat	8	LAKITEKSTI	
2.2.1. Yleistä	8	Laki kuluttajansuojasta kiinteistönvälityksessä	33
2.2.2. Toimeksiantosopimus	8		
2.2.3. Kiinteistönvälitystehtävän suorittaminen ja välittäjän velvollisuudet sekä vastuu toimeksiantajalle	9		
2.2.4. Kiinteistönvälittäjän tiedonantovelvollisuus ostajalle ja korvausvastuu toimeksiantajan vastapuolelle	10		

YLEISPERUSTELUT

1. Esityksen yhteiskunnallinen merkitys

1.1. Tavoitteet

Suomessa tehdään kiinteistönvälittäjän välityksellä noin kaksi kolmasosaa sellaisista asunto- ja kiinteistökaupoista (jäljempänä asuntokauppa), joiden osalta vapaa vaihdanta on mahdollinen. Vuosittain välittäjän myötävaikutuksella syntyy noin 70 000 asunnon ja omakotikiinteistön kauppaa.

Asunnon osto on yksityistalouksien kannalta yksi keskeisimpiä hankintoja. Asuntokaupasta aiheutuu ostajalle tavallisesti pitkäaikainen taloudellinen sidonnaisuus velkojen johdosta. Asunto on lisäksi keskeinen osa ihmisen elinympäristöä, minkä johdosta sillä on välitön vaikutus moniin toimintoihin. Yhteiskunnan kannalta on tarkoituksenmukaista pyrkiä myötävaikuttamaan siihen, että asuntojen vaihdanta voi tapahtua mahdollisimman hyvin eri osapuolten edut huomioon ottavalla tavalla.

Jos kiinteistönvälitystehtävä suoritetaan ammattitaitoisesti ja asianmukaisesti, kiinteistönvälittäjän apuun turvautuminen merkitsee toimeksiantajalle helpotusta välitystehtävän kohteena olevassa toimessa. Välittäjä esimerkiksi hankkii ostajan myytävälle kohteelle, avustaa oikean hinnan määrittelyssä ja pyrkii huolehtimaan siitä, että kauppa saadaan tehdyksi pätevällä tavalla. Jos kiinteistönvälittäjän toimintaan liittyy virheitä ja puutteita, toimeksiantajalle koitua haitta ja taloudellinen menetys voi olla merkittävä. Kiinteistönvälittäjälle maksettavat palkkiot ja korvaukset ovat useimpien toimeksiantajien kannalta myös moniin muihin palvelussuorituksiin verrattuna melko suuria, joten välitystoiminnalle on voitava asettaa korkeita laatuvaatimuksia.

Silloin kun asuntokauppa tapahtuu kiinteistönvälittäjän myötävaikutuksella, ostaja saa asuntoa koskevat tiedot pääasiassa kiinteistönvälittäjältä. Tämän vuoksi ja huomioon ottaen myös kiinteistönvälittäjien merkittävän vaikutuksen kaupan ehtojen laatimisessa, välittäjän toiminta vaikuttaa monin tavoin asunnonostajan oikeus-

turvaan. Asunnonostajan oikeusturvaa kehitettäessä on siten tärkeää huolehtia kiinteistönvälitystoiminnan asianmukaisuudesta. Esityksen keskeisenä tavoitteena on parantaa kuluttajan asemassa olevien asuntokaupan osapuolten, niin myyjän kuin ostajankin oikeusturvaa tapauksissa, joissa kauppa tapahtuu välittäjää käyttäen. Ehdotetulla lailla pyritään korostamaan välittäjän velvollisuutta ottaa huomioon asuntokaupan eri osapuolten edut.

Lakiehdotus liittyy osana kuluttajansuojaa koskevan lainsäädännön kehittämiseen. Asuntokauppaan ja kiinteistönvälittäjän palveluksiin liittyy usein vaikeita oikeudellisia kysymyksiä, joiden osalta monella kuluttajalla ei ole riittäviä valmiuksia valvoa etujansa ja asemaansa kiinteistönvälittäjän toimeksiantajana tai välittäjän toimeksiantajan vastapuolena. Kuluttajan mahdollisuuksia huolehtia oikeuksistaan vaikeuttaa se, että kiinteistönvälittäjän ja hänen asiakkaansa välistä suhdetta suoranaisesti sääntelevää lainsäädäntöä ei nykyisin ole. Tähän suhteeseen sovellettavat normit ovat kehittyneet lähinnä oikeus- ja sopimuskäytännössä. Se puolestaan ei useinkaan ole varsinkaan kuluttajaosapuolen tiedossa. Lakiehdotuksen yhtenä tavoitteena on kiinteistönvälittäjän ja hänen asiakkaansa välisten suhteiden oikeudellinen sääntely sillä tavoin, että osapuolten oikeudet ja velvollisuudet tulisivat määritellyiksi selväpiirteisemmin kuin nykyisin. Kiinteistönvälittäjän ja hänen asiakkaansa välisten vastuusuhteiden sääntely on myös vastuun- tuntuoisesti toimivien kiinteistönvälittäjien edun mukaista.

Monet pienyrittäjät ja ammatinharjoittajat saattavat kiinteistönvälittäjän asiakkaana olla asemansa puolesta verrattavissa kuluttajaan. Pienyrittäjällä ja ammatinharjoittajalla ei useinkaan ole sellaista erityistietoutta, jota esimerkiksi liikehuoneiston myynti tai maan hankinta voi edellyttää. On siten olemassa tarvetta ulottaa ehdotetunkaltainen lainsäädäntö koskemaan myös pienyrittäjiä ja ammatinharjoittajia. Lain soveltamisen ulottaminen näihin ryhmiin aiheuttaisi kuitenkin huomattavia säädösteknisiä ongelmia. Tähän nähdä ja koska esillä olevan lain periaatteet

voivat käytännössä vaikuttaa myös lain soveltamisalan ulkopuolisiin suhteisiin, lakiehdotuksen soveltamisalaa ei ole ulotettu kuluttajan ja elinkeinonharjoittajan välisiä suhteita laajemmalle.

1.2. Keinot

Kiinteistönvälittäjillä ei ole yhtenäistä toimialajärjestöä, johon kaikki toimiluvan saaneet kiinteistönvälittäjät kuuluisivat. Välitystoimintaa harjoitetaan useissa eri muodoissa. Sen vuoksi ei ole edellytyksiä saada asiakkaiden asemaa turvaksi esimerkiksi viranomaisten ja elinkeinonharjoittajien välisin sopimusehtoneuvotteluihin tai elinkeinonharjoittajien vapaaehtoisin järjestelyin, koska tällaiset neuvottelutulokset ja sopimusjärjestelyt eivät ulottuisi kaikkiin välittäjiin. Ei myöskään ole varmuutta, tulisivatko asiakkaiden edut riittävästi huomioon otetuiksi elinkeinonharjoittajien omien toimenpiteiden perusteella. Niinpä edellä mainitut tavoitteet saavutetaan parhaiten säätämällä laki keskeisistä kiinteistönvälittäjän ja hänen toimeksiantajansa välisistä sekä kiinteistönvälittäjän ja hänen toimeksiantajansa vastapuolen välisistä suhteista.

Kiinteistönvälittäjän kuluttaja-asiakkaan turvaamiseksi ehdotetaan, ettei ehdotetun lain säännöksistä voitaisi sopimuksella poiketa kuluttajan vahingoksi.

Laki koskisi välittäjän ja hänen toimeksiantajansa välistä sopimussuhdetta sekä välittäjän ja toimeksiantajan vastapuolen välistä suhdetta. Sen sijaan esitys ei koske välittäjän elinkeinolupaa eikä siihen liittyviä ehtoja. Tätä koskevat säännökset ovat kiinteistönvälittäjäasetuksessa (140/68). Asetuksessa on myös eräitä itse kiinteistönvälitystehtävän suorittamista koskevia säännöksiä kuten säännökset toimeksiannosta, välityspalkkiosta sekä välittäjän tiedonantovelvollisuudesta. Nämä säännökset on otettu asetukseen lähinnä välittäjän toiminnan valvontaa silmällä pitäen, joskin ne vaikuttavat välillisesti myös sopimussuhteisiin. Vastaavat säännökset otettaisiin nyt ehdotettavaan yksityisoikeudelliseen lakiin.

Asetuksen kokonaisuudistus on vireillä kauppa- ja teollisuusministeriössä.

2. Nykyinen tilanne ja muutoksen syyt sekä ehdotettujen muutosten pääkohdat

2.1. Nykyinen tilanne

2.1.1. Lainsäädäntö

Kiinteistönvälitys on luvanvaraista elinkeinotoimintaa. Siitä säädetään kiinteistönvälittäjäasetuksessa. Luvan kiinteistönvälitystoimintaan myöntää lääninhallitus. Kiinteistönvälittäjäasetus sisältää säännöksiä muun muassa luvan hakemisesta ja myöntämisestä, kiinteistönvälittäjän ammattipätevyyden toteamisesta, kiinteistönvälityслиikkeen harjoittamisesta, välitystehtävän suorittamisesta, kiinteistönvälittäjän toiminnan valvonnasta sekä pakkokeinoista.

Asetuksen mukaan välitystehtävästä on laadittava kirjallinen toimeksiantosopimus kahtena kappaleena, joista toinen jää toimeksiantajalle ja toinen välittäjälle. Edelleen tulee kiinteistönvälittäjän ennen kaupan päättämistä antaa sekä ostajalle että myyjälle kaikki ne tiedot, jotka saattavat kaupan päättämisessä vaikuttaa heidän ratkaisuihinsa sekä muutoinkin valvoa molempien osapuolten etua hyvän liiketavan mukaisesti. Välityspalkkion tulee olla myytävän esineen arvoon ja suoritettuun työmäärään verrattuna kohtuullinen. Asetuksen mukaan toimeksiantosopimuksessa voidaan sopia siitä, että toimeksiantaja on velvollinen, milloin kauppa ei synny, suorittamaan välittäjälle toimeksiannosta johtuvat suoranaiset kulut. Seurauksena kiinteistönvälittäjäasetuksen rikkomisesta saattaa tulla kysymykseen varoitus, välittäjälle annettu kielto kiinteistönvälityслиikkeen harjoittamiseen määräajaksi taikka toimiluvan peruuttaminen. Myös rangaistukset saattavat tulla kysymykseen. Sen sijaan toimeksiantaja tai hänen sopijapuolensa eivät voi asetuksen nojalla esittää vaatimuksia kiinteistönvälittäjälle.

Kiinteistönvälittäjäasetuksen uudistaminen on kauppa- ja teollisuusministeriössä vireillä.

Kuluttajansuojalain säännöksistä koskevat kiinteistönvälitystä ensinnäkin lain 2 luvun markkinointia koskevat säännökset. Näitä säännöksiä sovelletaan sekä kiinteistönvälittäjien omien palvelusten markkinointiin että myös kiinteistönvälittäjän välitettävänä olevien asuntojen markkinointiin.

Kuluttajansuojalain 2 luvun 6 §:n nojalla on annettu asetus asuntojen markkinoinnissa annettavista tiedoista (847/83). Asetuksessa säädetään

niistä tiedoista, joita elinkeinonharjoittajan, kuten kiinteistönvälittäjän, on annettava markkinoidessaan kuluttajansuojalain 1 luvun 6 §:ssä tarkoitettua asuntoa kuluttajille. Asetuksessa on yksityiskohtaisia säännöksiä myytävää asuntoa koskevasta ilmoittelusta ja esittelystä. Markkinatuomioistuimien voi sakon uhalla kieltää asetuksen vastaisen menettelyn jatkamisen. Asetuksessa ei ole sopimus- eikä korvausoikeudellisia säännöksiä siltä varalta, että elinkeinonharjoittaja ei noudata asetuksen säännöksiä.

Kiinteistönvälittäjän ja hänen toimeksiantajan välisen sopimuksen ehdot kuuluvat myös kuluttajansuojalain sopimusehtojen sääntelyä koskevien säännösten piiriin, jos toimeksiantaja on kuluttaja. Kuluttajavalituslautakunta voi käsitellä kiinteistönvälittäjän ja hänen toimeksiantajansa sekä kiinteistönvälittäjän ja hänen toimeksiantajansa vastapuolen välisiä riitaisuuksia.

Jos kuluttaja-asemassa olevan toimeksiantajan ja kiinteistönvälittäjän tekemässä toimeksiantosopimuksessa on kohtuuton ehto, ehtoa voidaan kuluttajansuojalain 4 luvun 1 §:n nojalla sovitella tai jättää se huomioon ottamatta. Sellainen kiinteistönvälittäjän toimeksiantaja, joka ei ole kuluttaja, voi puolestaan vedota toimeksiantosopimuksen ehtojen kohtuuttomuuden johdosta varallisuus oikeudellisista oikeustoimista annetun lain eli niin sanotun oikeustoimilain 36 §:ään (956/82).

Kiinteistönvälittäjän ja hänen toimeksiantajan välillä syntyvien ristiriitatilanteiden ratkaisemisessa voidaan soveltaa yleisiä sopimusoikeudellisia säännöksiä ja periaatteita. Oikeustoimilain 36 §:n lisäksi saattavat myös muut tämän lain 3 luvun säännöksistä tulla sovellettaviksi, esimerkiksi 30 §:n säännös petollisesta viettelystä, 31 §:n säännös toisen ymmärtämättömyyden, kevytmielisyyden tai toisesta osapuolesta riippuvaisen aseman hyväksikäytöstä tai 33 §:n säännös oikeustoimen syntymisestä sellaisissa olosuhteissa, että niistä tietoisesti olisi kunnianvastaista tai arvotonta vedota oikeustoimeen.

Kun välittäjän vastuusta toimeksiantajalle tai tämän vastapuolelle ei nykyisin ole annettu nimenomaisia säännöksiä, välittäjän vastuu asiakkaalleen määräytyy yleisten korvausvastuuta koskevien periaatteiden mukaisesti. Siten kiinteistönvälittäjä vastaa tuottamuksestaan aiheutuneesta vahingosta toimeksiantajalleen ja toimeksiantajan vastapuolelle. Yleisten sopimusoikeudellisten periaatteiden mukaisesti välittäjä vapautuu vastuusta toimeksiantajaan nähden vain, jos vä-

littäjä pystyy osoittamaan, ettei vahinko ole johtunut hänen tuottamuksestaan.

2.1.2. Käytäntö

Kiinteistönvälitystoiminnassa on tavallisimmin kysymys siitä, että asiakas antaa omistamansa kiinteistön tai omistamiensa asunto-osakkeiden myymisen välittäjän tehtäväksi. Tällöin puhutaan myyntitoimeksiannosta. Sen sijaan ostotoimeksiannot ovat ainakin kuluttajasuhteissa harvinaisia. Toimeksiannon tarkoituksena voi olla myös omaisuuden vuokraus tai vaihtaminen, jotka nekin ovat harvinaisia toimeksiantotyypppejä.

Koska kiinteistönvälittäjän ja hänen asiakkaansa välisistä suhteista ei ole nimenomaisia säännöksiä, toimeksiantosopimuksella on keskeinen merkitys välittäjän ja hänen toimeksiantajansa välisen oikeudellisten suhteiden kannalta. Toimeksiantosopimukset tehdään suurimmaksi osaksi kiinteistönvälittäjien tai heidän järjestöjensä laatimien vakiosopimusehtojen mukaisesti. Käytössä olevat vakiosopimuslomakkeet eroavat muodoiltaan ja sisällöltään jonkin verran toisistaan muun muassa sen vuoksi, että koko alan kattavaa toimialajärjestöä ei ole olemassa.

Viisi pankkien osaomistuksessa olevaa kiinteistönvälityслиikettä suorittaa nykyisin noin puolet kaikista kiinteistönvälitystehtävistä. Yhtiöillä on toimipaikkoja maan eri osissa. Yhtiöt käyttävät omia yhteistyössä laatimiaan toimeksiantosopimus- ja muita välitystoimintaan liittyviä vakiosopimuslomakkeita.

Kyseiset valtakunnalliset kiinteistönvälityслиikkeet eivät ole jäseninä yksityisten kiinteistönvälityслиikkeiden yhteistyöelimessä, Suomen Kiinteistönvälittäjien Liitossa. Liiton jäseninä olevat kiinteistönvälittäjät suorittavat kaikista välitystehtävistä noin kolmasosan. Jäsenet käyttävät liiton laatimia vakiosopimuslomakkeita. Osa liiton jäsenistä on perustanut niin kutsutun Listing-Yhdistyksen, joka on itsenäinen yksityisten kiinteistönvälittäjien yhteismyyntiketju; siinä mukana olevat välittäjät käyttävät yhdistyksen toimeksiantosopimuslomaketta. Kuudenneksen kaikista kiinteistönvälitystehtävistä hoitavat yksityiset järjestöihin kuulumattomat kiinteistönvälittäjät. Heistä ainakin osa käyttää omia toimeksiantosopimus- ja muita välitystoiminnassa käytettäviä vakiosopimuslomakkeita.

Toimeksiantosopimuksessa määritetään välitettävä kohde ja muun muassa välittäjän oikeus palkkioon. Sen sijaan sopimuksissa ei juuri ole

määräyksiä, jotka koskevat kiinteistönvälittäjän velvollisuuksia ja vastuuta toimeksiantajaa kohtaan.

Kiinteistönvälittäjät varaavat yleensä toimeksiantosopimuksessa itselleen yksinoikeuden välitystehtävään sopimuksen voimassaoloajaksi. Välityspalkkio sovitaan valtaosassa tapauksia määrättyksi prosentiosuudeksi kauppahinnasta. Kauppahinnan ollessa alhainen välittäjän palkkiolle asetetaan yleensä tietty vähimmäismarkkamäärä. Välittäjän palkkion prosenttimäärä vaihtelee jossakin määrin riippuen osittain välitettävän kohteen laadusta ja osittain välittäjästä. Yleensä välittäjällä on oikeus palkkioon vain, jos kauppa tai muu toimi, johon välitystehtävän suorittamisella pyritään, syntyy, tai jos välittäjä on hankkinut kohdetta koskevan toimeksiantosopimuksen mukaisen tarjouksen ja vastaanottanut tarjouksen tekijältä sen vakuudeksi käsirahan. Toimeksiantosopimuksessa saatetaan kuitenkin sopia, että välittäjällä on oikeus saada välitystehtävän suorittamiseen liittyvät kustannukset toimeksiantajalta riippumatta siitä, syntyykö kauppa vai ei.

Kiinteistönvälittäjät varaavat säännönmukaisesti itselleen oikeuden välityspalkkioon kaupasta, joka on syntynyt toimeksiannon voimassaoloajan jälkeen, jos ostaja on saanut tiedon välitettävänä olleesta kohteesta välittäjältä toimeksiannon voimassaoloaikana.

Hyvällä kiinteistönvälitystavalla on merkitystä välittäjän vastuuta arvioitaessa. Tätä tapaa määrittävät esimerkiksi välittäjien itsensä laatimat toimiohjeet ja säännöt, kuten Suomen Kiinteistönvälittäjien Liiton jäseniään varten laatimat moraalisisännöt.

Kiinteistönvälittäjällä on tavallisesti vastuuvakuutus toiminnastaan seuraavan vahingon varalle. Vastuuvakuutuksesta ei tosin suoriteta korvausta, jos välittäjä on menetellyt tahallisesti tai törkeällä huolimattomuudella. Monilla välittäjillä, muun muassa Suomen Kiinteistönvälittäjien Liiton jäsenillä on kuitenkin lisäakuutus, niin sanottu takuuvakuutus, myös sanotulla tavalla aiheutettujen vahinkojen varalta.

Kuluttajansuojaviranomaisille on tullut niiden toiminta-aikana tuntuvasti kiinteistönvälittäjän toimintaa koskevia tiedusteluja ja valituksia. Nämä asiat ovat muodostaneet huomionarvoisen ryhmän kaikista palvelussopimuksia koskevista asioista. Esimerkiksi vuosina 1984—85 kuluttajavalituslautakunnassa on käsitelty 112 kiinteistönvälitystehtävää koskevaa valitusta. Noin puolessa annetuista päätöksistä suositetaan välittäjää maksamaan hyvitystä. Kiinteistönvälittäjän ja hänen

asiakkaansa välisiin suhteisiin liittyviä riita-asioita on verrattuna muihin palvelualoihin ollut verrattain usein myös tuomioistuinten ratkaistavana.

Kiinteistönvälittäjän ja hänen toimeksiantajansa väliset riita-asiat ovat useimmiten koskeneet sitä, millä tavoin välittäjä on välitystehtävän suorittanut, sekä tähän liittyen kiinteistönvälittäjän yksinoikeutta välitystehtävään, välittäjälle tulevaa välityspalkkiota ja toimeksiantajan maksettavaksi tulevia muita kustannuksia, toimeksiantosopimuksen kestoaikaa sekä välittäjän oikeutta välityspalkkioon kaupasta, joka on syntynyt toimeksiantosopimuksen voimassaoloajan jälkeen. Kiinteistönvälittäjän ja hänen toimeksiantajansa vastapuolen väliset erimielisyydet ja riitaisuudet ovat taas useimmiten koskeneet välittäjän antamia tietoja välityskohteesta tai ostajan välittäjälle maksamaa käsirahaa. Tavallisimmat ongelmatilanteet selviävät lähemmin jaksosta 2.2.

2.1.3. Tilanne muissa pohjoismaissa

Ruotsissa laki kiinteistönvälittäjistä (lag om fastighetsmäklare) tuli voimaan 1 päivänä heinäkuuta 1984. Aikaisemmin Ruotsissa ei ole ollut nimenomaista kiinteistönvälitystoimintaa koskevaa lainsäädäntöä.

Uusi laki sisältää sekä kiinteistönvälitystä koskevia elinkeino-oikeudellisia säännöksiä että säännöksiä kiinteistönvälittäjän ja hänen asiakkaansa välisistä suhteista, kuten välittäjän palkkiosta sekä velvollisuuksista ja vastuusta asiakkaitaan kohtaan.

Kaikkien kiinteistönvälittäjien on oltava lääninhallituksen rekisterissä. Rekisteröinti edellyttää, että välittäjällä on vastuuvakuutus, riittävä koulutus tehtävään ja että välittäjä muutoinkin arvioidaan tehtävään sopivaksi. Oikeushenkilö ei lain mukaan voi toimia kiinteistönvälittäjänä.

Lain mukaan välittäjän on suoritettava tehtävänsä huolellisesti ja hyvän kiinteistönvälitystavan mukaisesti. Välittäjän on annettava ostajalle ja myyjälle neuvoja ja tietoja, joita nämä saattavat tarvita. Ostajalle on annettava kaikki kiinteistöä koskevat merkitykselliset tiedot. Välittäessään kiinteistöä on välittäjän annettava ostajalle kirjallinen selostus kiinteistöstä sekä asumiskustannuksia koskeva laskelma.

Välittäjä on velvollinen korvaamaan vahingon, jos hän ei täytä lain mukaisia velvoitteitaan ja aiheuttaa ostajalle tai myyjälle vahinkoa. Kiinteistönvälittäjällä tulee olla vastuuvakuutus 500 000 kruunun suuruisen vahinkoon saakka.

Välittäjän korvaus tehtävästään maksetaan myös uuden lain mukaan provisiomuotoisena. Jos välittäjällä on toimeksiantosopimuksen mukaan yksinoikeus välitystehtävään, voi tämä oikeus kuluttajasuhteissa olla lain mukaan voimassa kolme kuukautta kerrallaan. Jos välittäjän suorituksessa on virhe, voidaan välittäjälle toimeksiantosopimuksen mukaan tulevaa palkkiota alentaa.

Norjan laki kiinteistönvälityksestä (Lov om eiendomsmegling) on vuodelta 1938. Laissa on säännöksiä oikeudesta harjoittaa kiinteistönvälitystoimintaa, välitystoiminnan harjoittamisesta ja välitystehtävän suorittamisesta sekä välityspalkkiosta.

Lain mukaan pääsääntönä on, että vain asianomaisen luvan saanut saa harjoittaa kiinteistönvälitystoimintaa. Kiinteistönvälittäjä ei saa ilman kauppaministeriön lupaa harjoittaa muuta elinkeinotoimintaa välittäjäntoimensa ohella.

Välitystoimintaan luvan saaneen on asetettava kauppaministeriön määräämällä tavalla vakuus, jonka suuruuden kauppaministeriö niin ikään määrää.

Laissa on säännöksiä kiinteistönvälittäjän velvollisuudesta pitää päiväkirjaa ja muista välitystoiminnan hoitoon liittyvistä velvoitteista. Laissa säädetään yleisesti, että välittäjän on suoritettava tehtävänsä hyvän liiketavan mukaisesti. Välittäjällä on muun muassa velvollisuus ilmoittaa toimeksiantajalleen ja tämän vastapuolelle, jos välittäjällä itsellään on henkilökohtaista etua kysymyksessä olevasta sopimuksesta. Laissa on nimenomaisia säännöksiä toimeksiantosopimuksesta. Toimeksiantosopimus on laadittava erityiselle kauppaministeriön vahvistamalle lomakkeelle sekä molempien sopijapuolten allekirjoitettava. Toimeksiantosopimukseen on sisällytettävä kauppahintaa, käteissuoritusta ja välittäjän palkkiota koskevia tietoja. Jollei välittäjä ole huolehtinut näiden muotovaatimusten täyttämisestä, hän voi tietyin edellytyksin menettää oikeutensa välityspalkkioon.

Toimeksiantosopimus voi olla voimassa enintään kuusi kuukautta kerrallaan. Ennen kaupan tekemistä välittäjän on esitettävä kiinteistön osalta selvitys panttauksesta ja asunto-osakkeiden osalta yhtiön yhtiöjärjestys. Välittäjän tehtävänä on myös huolehtia kauppakirjan laatimisesta sekä siitä, että sopimukseen otetaan keskeiset sopimukseen liittyvät ehdot. Laissa on erityisiä välityspalkkiota koskevia säännöksiä, jotka liittyvät siihen, että Norjassa välittäjällä on suoraan lain nojalla yksinoikeus välitystehtävään ja määräedel-

lytyksin oikeus palkkioon myös silloin, kun kauppa syntyy ilman välittäjän myötävaikutusta tai toisen välittäjän myötävaikutuksella.

Kauppaministeriö huolehtii välittäjien valvonnasta. Ministeriö on laatinut erityisen kiinteistönvälittäjäseännösten (reglement om eiendoms-megling). Välitystoiminnan hoitamista koskevien yleisten määräysten lisäksi tässä säännöstyksessä on eri välitystehtävien palkkioiden suuruutta koskevia määräyksiä. Norjassa valtion viranomaisen määrää siten palkkion suuruuden ja määräytymisperusteet.

Välittäjän toimintaa koskevan lain uudistaminen on parhaillaan vireillä.

Tanskassa on elinkeinolain (naeringslov) yleisten edellytysten mukaisesti mahdollista saada elinkeinolupa välitystoimintaa varten. Elinkeinolupa ei kuitenkaan ole tarpeen, jos asianomainen on toimiluvan saanut asianajaja tai kiinteistönvälittäjä. Elinkeinoluvan saanut henkilö (ejendoms-handler) on oikeutettu harjoittamaan kiinteän omaisuuden ostoa ja myyntiä koskevia välitystehtäviä. Elinkeinoluvan tällaiseen toimintaan antaa poliisimestari. Kiinteän omaisuuden kauppa omaan lukuun ei kuulu elinkeinolain piiriin eikä edellytä elinkeinolupaa.

Tanskassa on lisäksi erityinen laki kiinteistönvälittäjistä (lov om ejendomsmaeglere), joka on vuodelta 1966. Sen mukaan toimiluvan kiinteistönvälittäjälle (ejendomsmaeglere) antaa teollisuusministeriö. Nimitystä kiinteistönvälittäjä tai muuta sen kaltaista nimitystä saa käyttää vain henkilö, jolla on asianmukainen teollisuusministeriön toimilupa. Toimiluvan voi saada vain luonnollinen henkilö.

Välitystoimintaa poliisimestarin tai teollisuusministeriön luvalla harjoittavat henkilöt eivät saa laatia sellaisia asiakirjoja, jotka ovat tarpeen lainhuutoa (tinglysning) varten, vaan tämä tehtävä on varattu asianajajille, joilla on oikeus saada näitä tehtäviä suorittaessaan valtion viranomaisen vahvistama palkkio.

Välitystoimintaa harjoittavan henkilön toimintaa sääntelee erityinen asetustasoinen säädös, joka on vuodelta 1982 (bekendtgørelse om ejendomsmaeglernes og ejendomshandlers virksomhed).

Kiinteistönvälittäjän on suoritettava välitystehtävänsä hyvän liiketavan mukaisesti. Välittäjän tehtävänä on mahdollisuuksien mukaan huolehtia sopijapuolten oikeutetuista eduista ja avustettava sopijapuolia. Jos välittäjällä on välitystehtävästä erityistä etua, on hänen ilmoitettava tästä sopijapuolelle. Välittäjä ei saa päättää kauppaa

omaan lukuunsa, ellei tästä ole annettu sopimus-kumppanille tietoa ennen sopimuksen tekemistä.

Kiinteistönvälittäjän on pidettävä ulkopuolisilta salassa, mitä hän saa tietoonsa ammattiaan harjoittaessaan eikä hän omia palveluksiaan markkinoidessaan saa käyttää tietoja, jotka ovat peräisin sellaisista kaupoista, joissa hän on toiminut välittäjänä.

Säädöksessä on yksityiskohtaisesti määritelty mitä tietoja välittäjän on välityskohteesta annettava. Säädöksessä säännellään yksityiskohtaisesti myös se, missä muodossa kohteen hintaa, asuimkustannuksia, kauppiaan liittyviä maksuja ja muita vastaavia seikkoja koskevat tiedot on esitettävä.

Jos välitystehtävän mukainen kauppa syntyy, on kiinteistönvälittäjän laadittava kauppakirja, jonka luonnos on annettava osapuolille, kun kaupasta on päätetty. Kauppakirjaan otettavista seikoista ja sen liitteistä on säädetty varsin yksityiskohtaisesti.

Kiinteistönvälittäjän palkkiota koskevan säännöksen mukaan välittäjällä on oikeus palkkioon vain, kun sopimus syntyy hänen myötävaikutuksellaan. Yksinoikeuden välitystehtävään välittäjä voi kuitenkin varata itselleen, jos toimeksiantosopimuksen voimassaoloajalle on asetettu määräaika, joka saa olla enintään kuusi kuukautta 30 päivän irtisanomisajalla. Määräedellytyksin voi välittäjällä olla oikeus korvaukseen suoritetusta työstä, jos määräaikainen toimeksiantosopimus irtisanotaan. Korvaukselle on asetettu säädöksessä enimmäismäärä. Korvaus saattaa tulla kysymykseen myös silloin, kun myyjä-toimeksiantaja ei hyväksy välittäjän osoittamaa ostajaehdokasta tai kun kauppa syntyy toimeksiantosopimuksen voimassaoloajan jälkeen.

Myös Tanskassa määrää välittäjän palkkion valtion viranomainen (monopoltilsynet).

2.2. Muutoksen syyt ja ehdotettujen muutosten pääkohdat

2.2.1. Yleistä

Kiinteistönvälittäjäasetuksessa on eräitä säännöksiä kiinteistönvälittäjän velvollisuuksista asiakastaan kohtaan. Asetus on kuitenkin luonteeltaan elinkeino-oikeudellinen säädös, jota ei ole tarkoitettu nimenomaisesti sääntelemään kiinteistönvälittäjän ja hänen asiakkaansa välisiä oikeussuhteita. Niinpä kiinteistönvälittäjäasetuksessa ei ole säännöksiä muun muassa sopimus-

rikkomuksen seurauksista eikä vahingonkorvausvastuusta. Elinkeino-oikeudellinen sääntely ei siten poista jäljempänä ilmenevää tarvetta säännellä yksityisoikeudellisella lainsäädännöllä kiinteistönvälittäjän ja hänen asiakkaansa välisiä suhteita.

Kuluttajansuojalain säännökset ovat jossakin määrin vaikuttaneet myös välittäjien toimintaan. Muun muassa kuluttajansuojalain sopimusehdon sovittelua koskevaa säännöstä on sovellettu kiinteistönvälityssopimuksiin. Kuluttajansuojalaissa ei kuitenkaan ole kuluttajapalveluksia koskevia nimenomaisia säännöksiä esimerkiksi palveluksen suoritustavasta ja virheen seuraamuksista. Kuluttajansuojalain yleisluontoiset säännökset eivät siten ole riittäviä ohjaamaan välittäjien menettelyä ja sopimuskäytäntöä. Myöskään kuluttajapalvelusten mahdollisen yleisen sääntelyn yhteydessä ei ole mahdollista riittävästi paneutua kiinteistönvälitystoiminnan erityisongelmiin.

Kuluttajavalituslautakunnan käytäntö on jossakin määrin vaikuttanut kiinteistönvälittäjien toimintaan. Ratkaisukäytännön ohjaava vaikutus ei kuitenkaan ole ollut riittävä.

Asunnonostajan oikeusturvan kehittäminen ja kiinteistönvälittäjän asiakkaan oikeusturvan parantaminen edellyttää muutoinkin uutta lainsäädäntöä. Sääntelyn tarvetta on ilmennyt erityisesti jäljempänä mainittavissa kysymyksissä.

2.2.2. Toimeksiantosopimus

Kiinteistönvälittäjäasetuksen 16 §:n mukaan toimeksiantosopimukseen on toimeksiantoa yksilöivien tietojen lisäksi tehtävä merkintä myös toimeksiannon voimassaoloajasta, mahdollisesta irtisanomisajasta sekä kiinteistönvälittäjän palkkiosta. Kiinteistönvälittäjäasetuksen vaatimus toimeksiantosopimuksen kirjallisesta muodosta on syytä säilyttää ja ottaa siitä säännös lakiin. Tällä pyritään vaikuttamaan siihen, että toimeksiantaja viimeistään sopimuksen tekovaiheessa perehtyisi tulevan sopimuksen sisältöön.

Kiinteistönvälittäjäasetuksen säännökset ovat vaikuttaneet siihen, että nykyisissä toimeksiantosopimuksissa on yleensä olennaiset sopimus-suhteen ehdot. Jonkin verran puutteita tässä suhteessa on kuitenkin esiintynyt varsinkin toimeksiantosopimuksen välitettävää kohdetta koskevista tiedoista. Sen vuoksi ehdotetaan, että toimeksiantosopimus olisi laadittava kauppa- ja teollisuusministeriön vahvistaman kaavan mukaisesti. Olennaisten seikkojen merkitsemistä sopi-

mukseen pyritään lisäksi tehostamaan sillä, että välittäjä ei voisi vedota seikkaan, jota ei ole merkitty sopimukseen. Tämä merkitsisi, että käytännössä välittäjän tulisi huolehtia olennaisista seikkojen merkitsemisestä sopimukseen. Välittäjällä on ammattitaitonsa johdosta katsottava olevan tähän yleensä paremmat edellytykset kuin toimeksiantajalla.

Erityisesti niissä tapauksissa, joissa kiinteistönvälittäjä on varannut yksinoikeuden välitystehtävän suorittamiseen, saattaa sopimuksen pitkä voimassaoloaika muodostua kuluttajan kannalta kohtuuttomaksi, jos kiinteistönvälittäjä ei ole ryhtynyt tehokkaasti hoitamaan välitystehtäväänsä. Käytännössä on esiintynyt jopa vuoden pituisia voimassaoloaikoja. Kokemukset näyttävät osoittavan, että pitkä toimeksiantosopimuksen voimassaoloaika saattaa vaikuttaa sillä tavoin, ettei välitystehtävää suoriteta alusta alkaen yhtä tehokkaasti kuin jos toimeksiantosopimus olisi voimassa lyhyen ajan. Tällainen vaikutus on luonnollisestikin kielteinen toimeksiantajan kannalta. Sopimuksen voimassaololle on tämän vuoksi katsottu olevan tarpeen asettaa enimmäispituus. Ajaksi ehdotetaan neljää kuukautta.

Toimeksiantosopimukseen sisältyy nykyisin yleisesti ehto, jonka mukaan toimeksiantosopimuksen voimassaolo jatkuu, jollei sopimusta kirjallisesti irtisanoa määräajassa ennen sopimuskauden päättymistä. Ehto on eräissä tapauksissa johtanut siihen, että sopimuksen voimassaolo on jatkunut siitä huolimatta, että toimeksiantaja olisi tosiasiassa halunnut sopimuksen jo päättyvän. Sopimuksen enimmäispituus vähentäisi tarkasteltuja haittoja.

Sopimuksen mukaisen välitystehtävän toteuttaminen voi toimeksiantajasta riippumattomasta syystä tulla hänelle suhteettoman epäedulliseksi tai epätarkoituksenmukaiseksi. Tällainen tilanne saattaa aiheutua esimerkiksi toimeksiantajan lähiomaisen kuolemasta tai vakavasta sairaudesta, odottamattomasta ja merkittävästä muutoksesta toimeksiantajan taloudellisessa asemassa tai muusta tämänkaltaisesta muutoksesta. Ainakin osassa tapauksia ovat kiinteistönvälittäjät jo nykyisinkin antaneet toimeksiantajalle tällaisessa tilanteessa mahdollisuuden vapautua toimeksiantosopimuksesta edellyttäen, että toimeksiantaja korvaa välittäjälle tehtävän suorittamisesta aiheutuneet kustannukset. Periaatteen noudattamisen varmistamiseksi on kuitenkin katsottu tarpeelliseksi ottaa asiasta säännös lakiin. Samalla on pidetty tärkeänä, että välittäjälle välitystehtävän

suorittamisesta aiheutuneiden kustannusten korvaamista voidaan kohtuullistaa.

2.2.3. *Kiinteistönvälitystehtävän suorittaminen ja välittäjän velvollisuudet sekä vastuu toimeksiantajalle*

Valtaosa kiinteistönvälitystehtäviin liittyvistä riitaisuuksista ja tyytymättömyystapauksista liittyy kiinteistönvälitystehtävän suorittamiseen. Toimeksiantajan ja kiinteistönvälittäjän väliset riita-asiat ovat koskeneet muun muassa sitä, että välittäjän sanotaan arvioineen toimeksiannon kohteen myyntimahdollisuudet esimerkiksi hinnan ja myyntiajan suhteen liian myönteisesti tai että välittäjä ei ole hoitanut kiinteistönvälitystehtävää riittävän tehokkaasti. Tavallisia valitustapauksia ovat myös ne, joissa välittäjän sanotaan antaneen toimeksiantajan vastapuolelle virheellisiä tietoja tai laatineen kauppakirjan puutteellisesti taikka virheellisesti, mistä myöhemmin seuraa epäselvyyksiä asianosaisten välillä. Lakiehdotuksessa on kiinteistönvälittäjän suoritusvelvollisuudesta säännöksiä.

Kiinteistönvälittäjän suoritusvelvollisuuden sisällön kannalta on olennaista, millainen asema välittäjällä on yhtäältä toimeksiantajaansa ja toisaalta toimeksiantajan vastapuoleen. Kiinteistönvälittäjäasetuksen mukaan välittäjän tulee valvoa molempien osapuolten etua hyvän liiketavan mukaisesti. Tässä suhteessa ei ehdoteta olennaisia muutoksia. Säännöksiä laadittaessa ei voi jättää huomiotta, että välittäjä on käytännössä ensisijassa toimeksiantajansa asiamies. Toimeksiantaja suorittaa muun muassa välittäjälle korvauksen välittäjän palveluksista. Voidaan pitää hyväksyttävänä sitä, että välittäjällä on toimeksiantajaansa kohtaan sellaisia velvollisuuksia, joita hänellä ei ole toimeksiantajan vastapuoleen nähden. On luonnollista esimerkiksi, että määrittäessään toimeksiannon kohteen myyntihintaa välittäjä pyrkii toimeksiantajansa kannalta mahdollisimman hyvään tulokseen. Silti välittäjälle asetettaisiin velvollisuus huolehtia myös toimeksiantajan vastapuolen, siis käytännössä useimmiten ostajan, tärkeistä eduista. Välittäjän tulisi antaa ostajalle kaikki kaupasta päättämiseen mahdollisesti vaikuttavat tiedot silloinkin, kun näitä tietoja ei voi pitää toimeksiantajan kaupallisten etujen mukaisena.

Ehdotetut välittäjän suoritusvelvollisuuksia koskevat säännökset ovat verraten yleisluonteisia. Käytännössä esiintyneet ongelmatilanteet ovat

niin moninaisia, että on välttämätöntä päätyä verraten joustavaan sääntelyyn. Esimerkiksi lakiehdotuksen välittäjän suoritusvelvollisuutta koskeva yleissäännös, jonka mukaan välittäjän on suoritettava välitystehtävä ammattitaitoisesti ja ottaen huomioon toimeksiantajan ja myös tämän vastapuolen edut, saa lopullisen sisältönsä vasta soveltamiskäytännössä. Yksityiskohtaisissa perusteluissa on joukko esimerkkejä säännöksen soveltamisesta käytännössä tavallisimmissa tapauksissa.

Yleisten sopimusoikeudellisten periaatteiden mukaisesti ennen sopimuksen tekemistä annetuilla tiedoilla on merkitystä harkittaessa syntyneen sopimuksen sisältöä. Tämä periaate ei ole kuitenkaan riittävästi vaikuttanut kiinteistönvälitystä koskevassa sopimuskäytännössä. Käytännössä on esiintynyt verraten runsaasti esimerkiksi sellaisia tapauksia, joissa kiinteistönvälittäjä tarjoaa palveluksiaan ilmoittamalla, että hänellä on valmiina ostajia määrätynsuuruiseen tai määrätyllä asuinalueella sijaitsevaan asuntoon. Kun ilmoitetun kaltaisen asunnon myyntiä suunnitteleva henkilö on tällaisen ilmoituksen johdosta tehnyt toimeksiantosopimuksen välittäjän kanssa, on saattanut käydä ilmi, ettei tällaista ostajaa olekaan. Ehdotuksen mukaan välittäjän tulisi suorittaa kiinteistönvälitystehtävä sillä tavoin, että hänen suorituksensa vastaa niitä tietoja, joita siitä on annettu markkinoinnin yhteydessä.

Toimeksiantajan kannalta on tärkeää, että välittäjä antaa hänelle kaikki kaupan päättämisen kannalta olennaiset tiedot. Tässä suhteessa on esiintynyt puutteita. Nykyisin kiinteistönvälittäjäasetuksessa olevan säännöksen ottaminen lakiin tehostaa velvoitteen noudattamista. Lisäksi ehdotetaan säädettäväksi nimenomaisesti, että kaupan päättämisen kannalta tärkeät tiedot on annettava jo ennen toimeksiantosopimuksen tekemistä, jos nämä tiedot voivat vaikuttaa sopimuksen syntymiseen. Näin välittäjälle asetettaisiin velvollisuus antaa sellaisia kuluttajan kannalta tärkeitä tietoja, jotka voivat johtaa siihen, ettei toimeksiantosopimusta lainkaan tehdä.

Käytännössä on eräissä tapauksissa ilmennyt, että välittäjät ovat saattaneet ryhtyä suorittamaan välitystehtävää vasta sopimuksen voimassaoloajan lähetessä loppuaan. Tällaista menettelyä ei voida pitää toimeksiantajan kannalta asianmukaisena. Tämän vuoksi ehdotetaan lakiin otettavaksi säännös, jonka mukaan välitystehtävän suorittaminen tulee yleensä aloittaa viivytyksettä.

Mainituilla säännöksillä pyritään selventämään ja täsmentämään kiinteistönvälittäjän velvolli-

suuksia nykyisestä. Tämän ohella on tarpeen täsmentää välittäjän velvollisuuksien laiminlyönnin sopimusoikeudellisia seuraamuksia. Nykyistä oikeusperiaatteista on havaittu vallitsevan tuntuvaa epäselvyyttä siitä huolimatta, että muun muassa kuluttajavalituslautakunnan käytännön voidaan sanoa jossakin määrin selkeyttäneen tilannetta. Oikeuskäytäntö ei useinkaan ole oikeuksistaan epätietoisien kuluttajan tiedossa.

Voimassa olevaa oikeutta pyritään selventämään ensinnäkin määrittelemällä se, milloin kiinteistönvälittäjän palveluksessa on katsottava olevan virhe ja toiseksi se, mitä virheestä osapuolten keskeisessä suhteessa saattaa seurata. Ehdotuksen mukaan toimeksiantajalla olisi laissa tarkemmin säännellyin edellytyksin oikeus purkaa sopimus kiinteistönvälitystehtävän suorittamisessa olevan virheen johdosta, jollei hän jo ole hyväksynyt välitettävästä kohteesta tehtyä tarjousta. Säännösehdotuksen mukaan toimeksiantajalla on oikeus virheen johdosta vaatia välityspalkkiota ja mahdollisesti sovitua kustannusten korvausta alennettavaksi tai kokonaan poistettavaksi sekä vaatia välittäjältä korvausta virheen aiheuttamasta vahingosta.

2.2.4. *Kiinteistönvälittäjän tiedonantovelvollisuus ostajalle ja korvausvastuu toimeksiantajan vastapuolelle*

Silloin kun asuntokauppa tapahtuu välittäjän toimesta, välittäjän vaikutus ostajan saamaan käsitykseen myytävästä asunnosta on ratkaiseva. Asunnonostajan oikeusturvan kannalta on siten olennaista, millaisia tietoja välittäjä antaa ostajalle.

Kiinteistönvälittäjäasetuksessa on joitakin säännöksiä siitä, mitä tietoja välittäjän tulee antaa kaupan kohteena olevasta omaisuudesta. Käytännössä on tästä huolimatta esiintynyt huomattavasti riita-asioita ja valitustapauksia, joissa välittäjän todetaan antaneen puutteellisia tai harhaanjohtavia tietoja. Kysymyksessä olevat tiedot voivat koskea välittömästi myytävää kohdetta tai esimerkiksi alueen palveluksia ja ympäristön rakentamista.

Kuluttajansuojalain 1 luvun 6 §:ssä tarkoitettujen asuntojen osalta välittäjän tiedonantovelvollisuutta on olennaisesti täsmennetty asuntojen markkinoinnista annettavista tiedoista annetulla asetuksella. Asetuksen soveltamisalan ulkopuolelle jäävät sellaiset kiinteistöt, joita ei ole tarkoitettu asumiskäyttöön samoin kuin asuntojen ja

kiinteistöjen vuokraus. Asetuksella säännellään lähinnä sitä kaupantekoa edeltävää vaihetta, jossa asuntoa markkinoidaan ostajachdokkaille, kun sen sijaan neuvotteluvaihetta myyjän ja yksittäisen ostajan välillä sillä ei ole ollut tarkoitus säännellä. Näistä syistä ja asian merkitykseen nähden muutoinkin ehdotetaan lakiin otettavaksi välittäjän tiedonantovelvollisuutta ostajalle koskeva säännös.

Kiinteistönvälittäjä joutuu hankkimaan välitettävää kohdetta koskevat tietonsa viranomaisilta, toimeksiantajalta tai esimerkiksi asunto-osakeyhtiön isännöitsijältä. Osan tiedoista välittäjä hankkii omakohtaisten havaintojen perusteella. Käytännössä on esiintynyt riitatapauksia ja epäselvyyttä kiinteistönvälittäjän vastuusta silloin, kun välittäjän saamissa tiedoissa on ollut virheitä ja esimerkiksi ostaja on näin saanut vääriä tietoja. Ostajan kannalta on luonnollisesti tärkeää, että hän voi luottaa niihin tietoihin, jotka välittäjän toimesta tarjotaan. Sen vuoksi ehdotetaan, että välittäjällä olisi selonottovelvollisuus niissä tapauksissa, jolloin hänellä on aihetta epäillä saamiensa tietojen virheellisyyttä tai puutteellisuutta. Hänen olisi oikaistava mahdollinen virheellinen tai puutteellinen tieto tai, jos asian selvittäminen ei ole mahdollista ilman kohtuutonta vaivaa, ilmoitettava, ettei tietoa ole voitu tarkistaa.

Välittäjän korvausvastuusta toimeksiantajan vastapuolelle silloin, kun välittäjän virheellinen menettely on aiheuttanut tälle vahinkoa, ei ole nykyisin nimenomaisia säännöksiä. Sovelletavista periaatteista on ollut epäselvyyttä muun muassa todistustaakan osalta ja siinä suhteessa, edellyttääkö korvauksen saaminen varallisuusvahingosta erittäin painavia syitä, mitä vahingonkorvauslain (412/74) 5 luvun 1 §:n mukaan vaaditaan silloin kun vahinko ei ole yhteydessä henkilö- tai esinevahinkoon. Ehdotuksen mukaan kiinteistönvälittäjän toimeksiantajan vastapuolen oikeus vahingonkorvaukseen määräytyy samojen periaatteiden mukaisesti kuin toimeksiantajan oikeus korvaukseen, siis sopimusoikeudessa noudatettavien periaatteiden mukaisesti. Tämä merkitsee todistustaakan jaon osalta muun muassa sitä, että välittäjän tulisi korvausvastuusta vapautua, kun osoittaa menettelleensä huolellisesti. Korvauksen saamiseksi ei vaadittaisi vahingonkorvauslain 5 luvun 1 §:ssä tarkoitettuja erittäin painavia syitä.

Välittäjän korvausvastuun perusteiden asettaminen samanlaisiksi suhteessa kumpaankin osapuoleen on perusteltua sen vuoksi, että välittäjän

on ehdotuksen mukaan otettava huomioon myös toimeksiantajan vastapuolen etu. Niin ikään ratkaisua voidaan perustella sillä, että välittäjän toiminnasta johtuvien kustannusten voidaan ajatella kohdistuvan kumpaankin osapuoleen siitä huolimatta, että myyjä tavallisesti maksaa välityspalkkion.

Säännös kiinteistönvälittäjän vastuusta toimeksiantajan vastapuolelle ei rajoittaisi esimerkiksi ostajan oikeutta hakea korvausta myyjältä, joka samalla on kiinteistönvälittäjän toimeksiantajana.

2.2.5. Kiinteistönvälittäjän ja toimeksiantajan takautumisoikeus

Silloin kun välittäjä lakiehdotuksen mukaan joutuisi korvausvastuuseen ostajalle, voi kysymyksessä olla kaupan kohteen virhe, josta myös myyjä kauppaa koskevien oikeusohjeiden mukaan on vastuussa. Tällöin syntyy kysymys siitä, onko perusteltua, että välittäjä voi joutua yksin vastaamaan korvausvelvollisuutensa muodossa virheestä, vai tulisiko myös myyjän osaltaan vastata virheestä ostajaan nähden.

Asunnon tai kiinteistön ostajalla voi olla oikeus hinnanalennukseen tai kaupan purkuun kaupan kohteessa olevan virheen perusteella siitä riippumatta, onko myyjä tiennyt virheen olemassaolosta tai onko hän menettänyt muutoin huolimattomasti. Jos kaupan kohde katsotaan virheelliseksi siitä annetun väärän tai puutteellisen tiedon vuoksi ja välittäjä siis lakiehdotuksen mukaan olisi korvausvastuussa, voisi syntyä tilanne, jossa myyjä taloudellisesti hyötyy välittäjän menettelystä. Esimerkiksi, jos välittäjä on huolimattomuudesta ilmoittanut asunnon pinta-alan liian suureksi, myyjä on saattanut saada asunnosta suuremman kauppahinnan, kuin jos oikea pinta-ala olisi ollut ostajan tiedossa. Valmistelussa on sen vuoksi harkittu, tulisiko lopullisen vastuun sellaisissa tapauksissa olla myyjällä.

Kysymystä arvioitaessa on otettava huomioon, että kuluttaja turvautuu kiinteistönvälittäjän apuun yleensä luottaen siihen, että kauppa siten saadaan tehdyksi asianmukaisesti eikä hän joudu myöhemmin ostajatahon oikeudellisten toimenpiteiden tai korvausvaatimusten kohteeksi. Tämän vuoksi ei ole pidetty perusteltuna sitä, että välittäjällä olisi edellä sanotun kaltainen laaja takautumisoikeus. On myös otettava huomioon, että välittäjän korvausvastuu tulee kysymykseen vain silloin, kun hän on toimeksiantoa hoitaessaan menettänyt jollakin tavoin moitittavasti. Vä-

littäjä ei siis voi joutua vastaamaan sellaisista kaupan kohteen virheistä, joihin liittyen hänellä ei ole minkäänlaista tuottamusta.

Toisaalta ei voida pitää perusteltuna jättää välittäjää kantamaan vastuuta yksin silloin, kun myös toimeksiantaja on myötävaikuttanut vahingon syntymiseen. Toimeksiantaja on saattanut antaa välittäjälle virheellisiä tietoja, jotka välittäjän selonottovelvollisuutensa johdosta olisi tullut havaita virheellisiksi. Toimeksiantaja on myös saattanut jättää ilmoittamatta kiinteistönvälittäjälle sellaisen tiedossaan olleen seikan, jonka voi katsoa kuuluvan myös välittäjän selonottovelvollisuuden piiriin. Voidaan pitää oikeana, että myös toimeksiantajalle syntyy tällaisissa tilanteissa moitittavan menettelynsä johdosta vastuuta. Lakiehdotuksessa onkin lähdetty siitä, että välittäjälle syntyi oikeus saada esimerkiksi ostajalle suorittamaansa korvausta takaisin toimeksiantajalta sellaisissa tapauksissa, joissa toimeksiantaja on menetellyt huolimattomasti antaessaan virheellisiä tietoja tai jättäessään ilmoittamatta kiinteistönvälittäjälle tiedossaan olleen seikan, jolla toimeksiantaja käsitti tai hänen olisi pitänyt käsitellä olevan merkitystä vastapuolensa kannalta.

Silloinkaan, kun toimeksiantajan oma tuottamus on vaikuttanut välittäjän korvausvelvollisuuden syntyyn, ei välttämättä ole tarkoituksenmukaista, että toimeksiantaja kantaisi lopullisen vastuun yksin. Tällaisessakin tilanteessa on otettava huomioon välittäjän ammattipätevyyden merkitys. Toimeksiantajan huolimattomuus virheellisesti ilmoitetun seikan suhteen voi olla suhteellisen lievää, kun taas välittäjän ehkä ammattitaitonsa nojalla ilman muuta olisi pitänyt havaita seikan virheellisyys ja ilmoittaa asiasta ostajalle. Asianlaita voi olla toisin silloin, kun välittäjän viaksi jää vain lievä huolimattomuus toimeksiantajan menettelyyn verrattuna. Näistä syistä kohtuulliseen lopputulokseen on katsottu välittäjän takautumisoikeuden osalta voitavan päätyä niin, että toimeksiantajan vastuulle jäävän korvauksen määrä riippuisi kokonaisharkinnasta, jossa otettaisiin huomioon toimeksiantajan ja kiinteistönvälittäjän huolimattomuuden aste sekä toimeksiantajan välittäjän menettelyn johdosta mahdollisesti saama etu yksityiskohtaisissa perusteluissa esitetyllä tavalla.

Ehdotettu sääntely merkitsisi käytännössä sitä, että vilpillisessä mielessä olevat tai huolimattomasti menelleet toimeksiantajat eivät voisi hyötyä välittäjän suhteellisen ankaran korvausvastuun kustannuksella eikä toisaalta välittäjä voisi välttää vastuutaan vetoamalla siihen, että hänen

menettelynsä on viime kädessä koitunut toimeksiantajan hyväksi. Välittäjien tosiasiallista vastuuta helpottaa huomattavasti se, että he voivat, kuten jo nykyisin useimmiten tapahtuu, ottaa vastuuvakuutuksen korvausvelvollisuutensa varalta.

Ehdotettu laki ei vaikuttaisi ostajan mahdollisuuden vaatia korvausta esimerkiksi kaupan kohteen virheen perusteella suoraan kiinteistönvälittäjän toimeksiantajana olevalta myyjältä. Ostaja voi vaatia korvausta joko yksin myyjältä tai yhteisvastuullisesti välittäjältä ja myyjältä. Lakiehdotuksessa on pyritty huolehtimaan siitä, että asianosaisten oikeusasemaan ei vaikuttaisi se satumavarainen tekijä, ketä vastaan korvausvaatimus on esitetty. Tähän päästään säätämällä nimenomaisesti myös toimeksiantajan takautumisoikeudesta silloin, kun hän on maksanut korvausta vastapuolelleen. Ilman erityissäännöstä toimeksiantajalle ei nimittäin aina syntyi takautumisoikeutta, sillä esimerkiksi hänen maksettavakseen tullut hinnanalennus ei aina merkitsisi, että toimeksiantaja on kärsinyt asiassa vahinkoa, koska hinnanalennuksen perusteena on yleensä se, että kohteen todellinen arvo on alempi kuin maksettu kauppahinta.

2.2.6. Käsiraha

Käytännössä on tavallista, että kiinteistönvälittäjä ottaa ostotarjouksen tekijältä toimeksiantajan lukuun tarjouksen vakuudeksi käsirahan. Käsirahaan liittyviä valituksia on tullut muun muassa kuluttajansuojaviranomaisille runsaasti.

Suurimmat ongelmat liittyvät tilanteisiin, joissa ostotarjouksen tekijä menettää käsirahan, koska kauppaa ei voida tehdä hänestä johtuvasta syystä. Monissa valitustapauksissa on käynyt ilmi, että tarjouksen tekijä ei ole täysin ymmärtänyt käsirahan oikeudellista merkitystä. Tämä puolestaan on saattanut johtua tarjouksen tekijän tarkkaamattomuudesta tai siitä, että välittäjä on ilmoittanut, että käsiraha kyllä palautetaan, jos tarjouksen tekijä ei saa esimerkiksi rahoitusta järjestymään.

Varsin tavallista on, että uuden asunnon oston toteuttaminen riippuu vanhan asunnon myymisestä. Kuitenkaan tällaisia merkittäviä tosiasiallisia ehtoja ei yleensä merkitä ostotarjousta koskevaan sitoumukseen, vaan joko luotetaan siihen, että vanhan asunnon myynti järjestyy, tai sitten lähdetään joko nimenomaisesti tai hiljaisesti siitä, että käsiraha kuitenkin palautetaan. Tällais-

ta hiljaisista ehdoista tietämätön myyjä voi kuitenkin olla oikeutettu saamaan käsirahan, jos kauppaa ei voidakaan toteuttaa kirjallisen tarjouksen mukaisesti.

Edellä mainittuja ongelmia pyritään lakiehdotuksella vähentämään siten, että välittäjän tulisi eräitä poikkeuksia lukuunottamatta huolehtia tarjouksen tekemisestä kirjallisena. Tarjousta koskevassa asiakirjassa tulisi olla kaikki ostajan asettamat tarjouksen ehdot ja lisäksi mahdollinen ehto käsirahan menettämisestä. Siihen, että tarpeelliset tiedot tulisivat merkityksi asiakirjaan, vaikutettaisiin siten, että asiakirjan olisi oltava kauppaja- ja teollisuusministeriön vahvistaman kaavan mukainen. Jos välittäjä ei menetteli säädettyllä tavalla, hän joutuisi korvausvelvolliseksi tarjouksen tehneeseen nähden. Välittäjä olisi velvollinen palauttamaan käsirahan, jos tarjoukseen otetut ehdot eivät toteudu.

Käytännössä on esiintynyt hankaluuksia käsirahan palauttamisessa myös silloin, kun myyjä ei hyväksy tehtyä tarjousta. Välittäjä on joskus vedonnut toimeksiantosopimukseen, jonka mukaan hänellä on ollut oikeus palkkioon. Lakiehdotuksen mukaan välittäjän olisi palautettava tällaisessa tapauksessa käsiraha tarjouksen tekijälle. Jos taas myyjä on hyväksynyt ostotarjouksen, mutta kauppaa ei sittemmin kuitenkaan synny myyjästä johtuvasta syystä, tulisi kiinteistönvälittäjän lakiehdotuksen mukaan palauttaa käsiraha tarjouksen tekijälle siltä osin kuin sitä ei ole tilitetty myyjälle.

Tyytymättömyyttä ostotarjouksen tekijöissä on lisäksi herättänyt sellainen kiinteistönvälittäjien menettely, että välittäjä tai hänen edustajansa ottaa samanaikaisesti käsirahan useammalta tarjouksen tekijältä tai että välittäjä vastaanottaa käsirahan ostajan tarjouksen vakuudeksi on myöhemmin ottanut käsirahan vastaan uudelta entistä korkeamman tarjouksen tekijältä ilman, että ensiksi tarjouksen tehneelle on ilmoitettu asiasta ennen kaupan päättämistä. Menettely on perusteltu sillä, että olisi kiinteistönvälittäjän toimeksiantajan edun vastaista kieltäytyä ottamasta useampia, mahdollisesti toinen toistaan korkeampien tarjouksien vakuudeksi annettuja käsirahoja. On kuitenkin otettava huomioon, että tarjouksen tekijän kannalta käsiraha on yleensä huomattava summa, joka tavallisesti annetaan siinä käsityksessä, että kauppa myös tehdään tarjouksen tekijän kanssa, jos myyjä hyväksyy tarjouksen ehdot. Tarjouksen tekijän kannalta on kohtuutonta, jos käsirahan antamisella ei ole tällaista vaikutusta, vaan hänet voidaan syr-

jäyttää ottamalla uusia käsirahoja. Tämän vuoksi ehdotetaan lakiin otettavaksi säännös sitä, ettei välittäjä tai hänen edustajansa saa ottaa samanaikaisesti käsirahaa usealta tarjouksen tekijältä.

Myös toimeksiantaja kärsii usein vahinkoa, jos käsirahan antanut vastapuoli vetäytyy kaupasta. Toimeksiantajan kannalta on tämän vuoksi sellaista toimeksiantosopimuksen ehtoa, jossa myyjä-toimeksiantajan hyväksi menevä käsiraha jää kokonaan tai valtaosaltaan kiinteistönvälittäjälle, pidettävä kohtuuttomana. Tähän vaikuttaa myös, että kiinteistönvälittäjä yleensä voi jatkaa välitystehtävää ja on oikeutettu palkkioon myöhemmin mahdollisesti syntyvästä kaupasta. Näistä syistä kaupan peruuntuessa ostajan syystä ja käsirahan jäädessä siis myyjän hyväksi, kiinteistönvälittäjän oikeus palkkioon rajoitettaisiin puoleen käsirahan määrästä, kuitenkin enintään sovittu välityspalkkion suuruiseksi. Monissa toimeksiantosopimuksen ehdoissa onkin jo nykyisin tällaisia määräyksiä.

Käytännössä on todettu epätydyttäväksi se, että käsirahaa koskevat oikeusohjeet eivät ole samansisältöiset irtaimen, kuten asunto-osakkeiden, ja kiinteistön kaupassa. Esillä olevan lain-säädänröhankeen yhteydessä ei kuitenkaan ole katsottu voitavan ehdottaa näiden oikeusohjeiden yhtenäistämistä, vaan kiinteistönkaupassa noudatettavat periaatteet jäisivät toistaiseksi sellaisinaan voimaan. Kiinteistönkaupassa annettava käsirahaa säänneltäessä on nimittäin otettava huomioon kuluttajansuojanäkökohtien lisäksi erityisesti kiinteään omaisuuteen kohdistuvien oikeuksien rekisteröintijärjestelmä. Kiinteistönkauppaa koskevien säännösten kokonaisuudistus on lisäksi parhaillaan vireillä, eikä senkään vuoksi ole katsottu tarkoituksenmukaiseksi ehdottaa tässä yhteydessä osauudistuksia. Kiinteistönkaupaan liittyvää käsirahaa käsitellään jäljempänä yksityiskohtaisissa perusteluissa 15 ja 16 §:n kohdalla.

2.2.7. Kiinteistönvälittäjän palkkio ja oikeus palkkioon toimeksiantosopimuksen voimassaolon päättyttyä

Kiinteistönvälittäjien palkkioiden suuruus, niiden määräytymisperusteet ja palkkioiden mahdollinen vaikutus esimerkiksi asuntojen hintatasoon ovat myös asunnonostajan oikeusturvaan liittyviä kysymyksiä. Kilpailuasiamiehelle jätetyssä kiinteistönvälitystoimintaa ja asuntojen hinnanmuodostusta koskevassa muistiossa (työryh-

män muistio 15.12.1984) katsottiin, että nykyinen käytäntö välityspalkkioiden määräytymisessä antaa mahdollisuuden periaateiksi kustannuksiin verrattuna kohtuuttoman korkeita palkkioita. Työryhmä piti tarpeellisena ryhtyä selvittämään välityspalkkioiden määräytymistä koskevien ohjeiden kehittämistä sekä mahdollisuuksia sisällyttää palkkioiden määräytymisperusteita koskevia säännöksiä kiinteistönvälitystä koskevaan lainsäädäntöön. Elineinhallituksessa on laadittu selvitys kiinteistönvälitystoiminnan kustannuksista ja kannattavuudesta sekä välityspalkkiotuottojen muodostumisesta (Elineinhallituksen tutkimusosasto, selvityksiä 2/1986).

Välityspalkkion määrästä lakiin ehdotetaan otettavaksi yleinen säännös, jossa edellytettäisiin palkkion olevan kohtuullinen ja määriteltäisiin se, mitä tekijöitä on otettava huomioon palkkion kohtuullisuutta arvioitaessa. Sitä vastoin palkkioperusteita ei ole pidetty tarkoituksenmukaisena pyrkä sääntelemään yksityiskohtaisesti ehdotetussa laissa. Ehdotettu säännös vastaa pääsisällöltään nykyistä kiinteistönvälittäjäasetuksen 24 §:ssä olevaa palkkiosäännöstä joskin se on jonkin verran yksityiskohtaisempi. Säännös ei välittömästi muuttaisi esimerkiksi nykyistä prosenttiperusteista palkkiokäytäntöä. Toisaalta ehdotettu säännös ei asettaisi esteitä uusien, esimerkiksi kustannuksiin perustuvien palkkioperusteiden käyttöönottamiselle, kunhan palkkiot muodostuvat määrältään kohtuullisiksi.

Eräät nykyisin käytettävät palkkion määräytymisperusteet on ehdotuksessa katsottu toimeksiantajan kannalta siinä määrin kohtuuttomiksi, että niiden käyttö ehdotetaan kokonaan kiellettäväksi. Tällainen kohtuuton ehto on kysymyksessä, jos välittäjällä olisi sopimuksen mukaan oikeus saada palkkiona toimeksiantosopimuksessa mainitun välitettävän kohteen myyntihinnan ylittävä kauppahinnan osa tai määrätty osuus siitä.

Ehdotusta laadittaessa on pidetty kohtuullisena, että kiinteistönvälittäjä on oikeutettu saamaan välitystehtävistä vain yhden palkkion määrän, jos kaupan molemmat osapuolet ovat kumpikin erikseen tehneet toimeksiantosopimuksen saman kiinteistönvälittäjän kanssa.

Kuten edellä on todettu, on kiinteistönvälittäjien käyttämissä myyntitoimeksiantosopimuksissa yleensä kohta, jonka mukaan välittäjällä on oikeus palkkioon välitystehtävästä kaupan synnytyä sopimuksen voimassaoloajan päättymisen jälkeen, jos ostaja on todistettavasti saanut välittäjältä tai tämän edustajalta tietoja myyntikohtees-

ta. Tällainen niin sanottu jälkipalkkioehto on kiinteistönvälittäjän kannalta tarpeellinen ehkäisemään palkkion maksamisen kiertämistä. Nykyisin käytössä oleva ehto voi kuitenkin johtaa siihen, että välittäjä saa jälkipalkkion muodossa palkkion välitystehtävästä silloinkin, kun hänen varsinaisen toimintansa ei asianomaisen ostajan kohdalla olisikaan johtanut tulokseen. Jos välittäjän vaikutus toimeksiantosopimuksen voimassaoloajan jälkeen syntyneeseen kauppaan on jäänyt vähäiseksi ja pääasiassa muut syyt ovat vaikuttaneet kaupan syntyyn, voi jälkipalkkion periminen olla kuluttajan kannalta kohtuutonta. Erityisen kohtuutonta se on silloin, kun välittäjän ei voi sanoa tosiasiaissa lainkaan vaikuttaneen kauppaan. Sen vuoksi lakiin ehdotetaan otettavaksi säännös, joka rajoittaa sopimusvapautta tällaisen ehdon osalta.

Jälkipalkkioehto voisi ehdotuksen mukaan olla voimassa vain kuusi kuukautta toimeksiantosopimuksen voimassaoloajan päättymisestä; rajoitus vastaa näiltä osin pitkälle nykyistä sopimuskäytäntöä. Edelleen välittäjän oikeus jälkipalkkioon edellyttäisi, että välittäjän toimenpiteet ovat olennaisesti vaikuttaneet kaupan syntymiseen.

Käytännössä on riittäviä ongelmatilanteita syntynyt, kun toimeksiantaja todettuaan kaupan jääneen syntymättä toimeksiantosopimuksen voimassaoloaikana on tehnyt uuden toimeksiantosopimuksen toisen välittäjän kanssa saman kohteen myymisestä. Jos kauppa syntyy uuden toimeksiantosopimuksen voimassaoloaikana ja se välittäjä, jonka kanssa toimeksiantosopimus oli tehty aikaisemmin, voi osoittaa, että kaupan syntymiseen ovat olennaisesti vaikuttaneet hänen toimenpiteensä toimeksiantosopimuksen voimassaoloaikana, olisi myyjä velvollinen maksamaan välityspalkkion kummallekin välittäjälle. Tämän kohtuuttoman lopputuloksen välttämiseksi ehdotetaan lakiin otettavaksi nimenomainen säännös näiden tilanteiden ratkaisemiseksi osapuolten kannalta kohtuullisella tavalla.

3. Asian valmistelu

Oikeusministeriön keväällä 1980 asettama asunnonostajan oikeusturvatoimikunta jätti mietintönsä oikeusministeriölle syksyllä 1982. Tähän mietintöön (komiteamietintö 1982:38) sisältyy muun ohella kiinteistönvälittäjän ja hänen asiak-

kaansa välistä suhdetta koskevia periaatteellisia kannanottoja ja ehdotuksia.

Oikeusministeriö asetti syksyllä 1982 työryhmän valmistelemaan ehdotuksen kiinteistönvälittäjän ja hänen asiakkaansa välisten suhteiden oikeudellisesta järjestämisestä. Työryhmän ehdotus laiksi kuluttajansuojasta kiinteistönvälityksessä (oikeusministeriön lainvalmisteluosaston julkaisu 1/1984) on ollut lain jatkovalmistelun pohjana.

Kuluttajansuojaa kiinteistönvälityksessä koskevasta lakiehdotuksesta saatiin lausunto yhteensä 26 taholta, joista 10 lausunnonantajaa edusti viranomaisia ja tuomioistuimia, kolme kuluttajia edustavia järjestöjä, viisi ammatti- ja työmarkkinajärjestöjä, seitsemän elinkeinoelämän järjestöjä ja elimiä sekä yksi muita järjestöjä. Yksikään lausunnonantaja ei epäillyt ehdotetun lainsäädännön tarpeellisuutta. Myös ehdotettuihin säännöksiin suhtauduttiin yleisesti ottaen verraten myönteisesti, joskin monissa lausunnoissa lakiehdotuksen suhdetta muihin asunnonostajan oikeusturvaa koskeviin hankkeisiin pidettiin ongelmallisena ja toivottiin, että tähän asiaan kiinnittäisiin jatkovalmistelussa erityistä huomiota. Eräät lausunnonantajat kiinnittivät huomiota myös siihen, että ehdotetunkaltainen lainsäädäntö aikaansaa sen, että välittäjät saavat yhä suuremman osan myytävistä huoneistoista välitettäväkseen, millä voi olla vaikutusta asuntojen hintoihin.

4. Ehdotuksen organisatoriset ja taloudelliset vaikutukset

Ehdotetulla lailla ei olisi organisatorisia vaikutuksia. Kiinteistönvälittäjän ja hänen asiakkaansa välisiä riita-asioita voidaan käsitellä yleisissä tuomioistuimissa. Kuluttajavalituslautakunta voi niin ikään antaa ratkaisusuosituksia kiinteistönvälittäjän ja hänen kuluttaja-asiakkaansa välisessä riidassa riippumatta siitä, onko asiakas välittäjän toimeksiantaja vai toimeksiantajan vastapuoli.

Lailla ei olisi myöskään vaikutusta valtion tai kuntien talouteen. Kiinteistönvälittäjän ja hänen asiakkaansa välistä suhdetta koskevien yksityisoikeudellisten säännösten säätämisen voidaan arvioida selventävän osapuolten oikeuksia ja velvollisuuksia ja siten aikaa myöten vähentävän riitojen syntymistä. Kiinteistönvälittäjille ehdotetut säännökset saattavat aiheuttaa vähäisiä lisä kustannuksia sopimuskavakkeiden uusimisen seurauksena.

5. Suhde muihin ehdotuksiin

Oikeusministeriö asetti keväällä 1983 toimikunnan selvittämään ja tekemään ehdotuksia siitä, missä määrin asuntokaupasta on tarpeen aikaansaada erityislainsäädäntöä. Tämän asuntokauppatuomioikunnan tehtävä sivuaa monelta osin nyt esillä olevan lakiehdotuksen soveltamisalaa. Asuntokauppatuomioikunnan työssä tulee olemaan keskeistä määrittää virhekesite asuntokaupassa sekä tähän liittyen annettujen tai antamatta jätettyjen tietojen vaikutus kaupan osapuolten asemaan sekä osapuolten sopimusrikkomusten seuraamukset.

Oikeusministeriön vuonna 1983 asettaman lainhuudatus- ja kiinnityslainsäädäntötoimikunnan tehtävänä on muun muassa tehdä ehdotus kiinteistön kauppaa, vaihtoa, lahjaa ja muuta luovutusta koskevaksi lainsäädännöksi. Toimikunnan olisi selvitettävä muun muassa, miten sopijapuolten oikeudet ja velvollisuudet sekä sopimusrikkomusten seuraamukset kiinteistön luovutuksessa olisi säänneltävä.

Asettaessaan edellä mainitun työryhmän valmistelemaan kiinteistönvälittäjän ja hänen asiakkaansa välistä yksityisoikeudellista lainsäädäntöä oikeusministeriö arvioi, että on tarpeen ja mahdollista säännellä kiinteistönvälittäjän ja hänen asiakkaansa välisiä suhteita jo ennen kuin asuntokauppaa koskevat yleiset säännökset saadaan valmistelluksi.

Lain jatkovalmistelussa on päädytty siihen, ettei tieto siitä, millaiseksi asunnon- tai kiinteistön myyjän ja ostajan väliset oikeussuhteet tulevat lainsäädännössä muodostumaan vaikuttaisi välittäjän vastuun sääntelyyn. Ongelmat säännösten välisen suhteen kannalta liittyvät lähinnä välittäjän tiedonantovelvollisuuden sääntelyyn. Välittäjällä ei näet voi olla tiedonantovelvollisuutta sellaisen seikan suhteen, jonka osalta ostajalla on selonottovelvollisuus. Ostajan selonottovelvollisuuteen puolestaan vaikuttaa se, kuka markkinoi välitettävää kohdetta. Jos markkinoinnin suorittaa asunto- ja kiinteistökaupan ammattilainen, kiinteistönvälittäjä, lähtökohtana on, että ostajan tulee voida luottaa välittäjän tarjoamiin tietoihin. Esimerkiksi suoraan yksityishenkilöltä asuntoa ostavan selonottovelvollisuus on laajempi kuin kaupan tapahtuessa kiinteistönvälittäjän välityksellä. Ei ole nähtävissä, että ostajan selonottovelvollisuus ja kiinteistönvälittäjän tiedonantovelvollisuus joutuisivat toistensa kanssa ristiriitaan. Tästä syystä eikä muutoinkaan ole havaittu aiheutuvan ongelmia siitä, että kulutta-

jansuojasta kiinteistönvälityksessä säädettäisiin asunto- ja kiinteistökaupan vireillä oleviin uudistuksiin nähden erillisenä.

Kiinteistönvälittäjäasetuksen uudistaminen on vireillä kauppaja teollisuusministeriössä. Nyt

esillä olevan lakiehdotuksen toteutuminen tekisi tarpeelliseksi myös kiinteistönvälittäjäasetuksen uudistamisen ennen lain voimaantuloa.

YKSITYISKOHTAISET PERUSTELUT

1. Lakiehdotuksen perustelut

1 §. *Soveltamisala.* Lakiehdotuksen nimikkeen mukaan lain tarkoituksena on säännellä kuluttajan asemassa olevan henkilön suojaa kiinteistönvälitystoiminnassa. Itse lakitekstissä ei kuitenkaan ole haluttu käyttää kuluttajakäsitettä, koska se voisi supistaa kuluttajansuojalaissa olevien määritelmien mukaisesti tulkittuna nyt kysymyksessä olevan lain soveltamisalaa siitä, mitä on tarkoitettu.

Ehdotuksessa soveltamisala määritellään pitäen lähtökohtana sitä, millaista omaisuutta välittäjän avulla myydään ja vastaavasti mihin tarkoitukseen omaisuutta hankitaan. Laki tulisi sovellettavaksi silloin, kun henkilö on myymässä asuntoaan tai muuten pääasiallisesti yksityisessä käytössään olevaa kiinteistöä tai huoneistoa taikka ostamassa itselleen tällaista omaisuutta vastaavaan käyttöön. Soveltamisalasaännöstä tulisi tulkita väljästi. Lain soveltamisalan ulkopuolelle jäisivät lähinnä vain tilanteet, joissa toimeksiantajana on ammatin- tai elinkeinonharjoittaja, joka on myymässä tässä toiminnassaan käyttämäänsä omaisuutta tai vastaavasti ostamassa omaisuutta tällaiseen tarkoitukseen. Omaisuutta myyvä tai ostava elinkeinonharjoittaja ei tällöin yleensä ole tiedoiltaan ja taidoiltaan sellaisessa asemassa, että hänelle olisi tarpeen antaa lainsäädännöllä samanlaista suojaa kuin kuluttajan asemassa olevalle. Lakia ei sovellettaisi esimerkiksi maatilatalouden harjoittajaan hänen myydessään elinkeinotoimintaan käyttämäänsä maata tai ostaessaa toimintaa varten lisämaata.

Pääasiallisesti yksityisessä käytössä olevana tai sellaiseen tarkoitettuna voidaan oman asunnon ohella pitää esimerkiksi osakehuoneistoa, joka on tarkoitettu jonkun perheenjäsenen myöhempää asumistarvetta varten. Myös rakentamatonta kiinteistöä voidaan pitää pääasiallisesti yksityiskäy-

tössä olevana, kun sitä ei käytetä tai hankita käytettäväksi elinkeinotoiminnassa.

Pykälän 1 momentin mukaan lakia sovellettaisiin kiinteistönvälittäjän kanssa tehtävään myyntitoimeksiantoon, kun välitettävänä on momentissa tarkoitettu omaisuus. Ehdotettu laki on muutenkin kirjoitettu lähinnä myyntitoimeksiantoja silmällä pitäen, koska käytännössä valtaosa toimeksiantoista on myyntitoimeksiantoja. Pykälän 2 momentissa ilmenee kuitenkin, että laki koskisi soveltuvin osin myös osto- ja vaihtotoimeksiantoa sekä maanvuokrausta koskevaa toimeksiantoa.

Lakia sovellettaisiin paitsi kiinteistöjen välittämiseen myös silloin, kun välitettävänä on huoneisto, jonka hallintaoikeus perustuu osakkeiden tai osuuksien omistamiseen. Tällaisia osakkeita ovat kaikki asunto-osakeyhtiöiden osakkeet sekä osakkeet sellaisissa tavallisissa osakeyhtiöissä, joissa osakkeisiin liittyy huoneiston hallintaoikeus. Myös osuuskunnan osuuden omistamiseen voi liittyä tällainen hallintaoikeus.

Lakia sovellettaisiin 1 momentin toisen virkkeen mukaan myös kiinteistönvälittäjän ja toimeksiantajan vastapuolen, yleensä ostajan, välillä, kun välitettävä kohde on tarkoitettu vastapuolen asunnoksi tai muuten pääasiallisesti hänen yksityiseen käyttöönsä. Lain soveltaminen yhtäältä välittäjän ja toimeksiantajan sekä toisaalta välittäjän ja toimeksiantajan vastapuolen välillä määräytyisi kummassakin tapauksessa itsenäisesti. Kun elinkeinonharjoittaja antaa välitettäväksi liikehuoneistonsa, lakia ei sovellettaisi hänen ja välittäjän välillä. Tästä huolimatta lakia sovellettaisiin välittäjän ja toimeksiantajan vastapuolen välillä, jos tämä hankkii huoneiston asunnokseen.

Pykälän 2 momentissa todetaan lain koskevan soveltuvin osin myös osto- ja vaihtotoimeksiantoa sekä kiinteistöjen osalta myös maanvuokrausta koskevaa toimeksiantoa. Maanvuokraustoimeksi-

antoon lakia sovellettaisiin sekä silloin, kun toimeksiantaja haluaa vuokrata omistamansa kiinteistön toiselle, että toimeksiantajan halutessa vuokrata itselleen kiinteistön maanvuokrasopimuksin. Sen sijaan lain soveltamisalan ulkopuolelle jäisi kiinteistön vuokraaminen silloin, kun kyseessä on huoneenvuokra. Maanvuokrasopimukset ovat usein pitkäaikaisia ja taloudellisesti sangen merkittäviä osapuolille. Asiallisesti ne ovat usein lähellä kiinteistönkauppaa. Huoneenvuokrasuhteissa taas on pääsääntönä, että sopimus on voimassa toistaiseksi ja siten irtisanottavissa. Myöskään voimassa olevaa kiinteistönvälittäjäasetusta ei sovelleta huoneenvuokrauksen välitykseen, vaikka vuokrattavana on kiinteistö. Asunnonvälitysluokasta annettu asetus (534/62) koskee sen sijaan myös huoneenvuokrasopimuksin vuokrattavien kiinteistöjen välitystä.

Useat lain säännökset soveltuvat sellaisinaan myös 2 momentissa mainittuihin toimeksiantoihin. Tällaisia ovat 3—7, 10—14 sekä 17 ja 18 §:n säännökset. Se mitä 8 ja 9 §:ssä säädetään toimeksiantajasta ja tämän vastapuolesta, ei sen sijaan voisi tulla sovellettavaksi silloin, kun toimeksiantajana on ostaja. Lain 15 ja 16 § eivät soveltuisi ostotoimeksiantoon.

Pykälän 3 momentin mukaan kiinteistöön rinnastettaisiin kiinteistön määräraosa, määräraja samoin kuin useampien kiinteistöjen yhteinen alue sekä sen osa tai osuus. Myös maanvuokraoikeus rinnastettaisiin lakia sovellettaessa kiinteistöön. Kiinteistöjen yhteinen alue voi olla esimerkiksi yhteinen vesialue tai tiettyä tarkoitusta kuten veneenpitoa varten yhteiseksi muodostettu alue. Laki tulisi siten sovellettavaksi, kun välitettävänä on esimerkiksi tilan osuus yhteiseen vesialueeseen. Maanvuokraoikeuden rinnastaminen kiinteistöön merkitsee muun muassa sitä, että lakia sovellettaisiin kun vuokramies haluaa luovuttaa maanvuokraoikeutensa kiinteistöön välittäjää apuna käyttäen.

2 §. *Kiinteistönvälittäjä.* Pykälässä määritellään se, mitä tässä laissa tarkoitetaan kiinteistönvälittäjällä. Käytetty määrittely poikkeaa sanonaltaan voimassa olevassa kiinteistönvälittäjäasetuksessa olevasta määritelmästä. Lakiehdotuksessa käytetään määrittelytapaa, jota muualla kuluttajansuojalainsäädännössä on jo aikaisemmin käytetty elinkeinonharjoittajan toimintaa määriteltäessä.

Kiinteistönvälittäjäasetuksen mukaan välitystoiminta on sallittua vain jos asianomainen on sitä varten saanut viranomaisen luvan. Kiinteistönvälittäjällä tarkoitetaan asetuksessa luvan saanut-

ta henkilöä tai yhteisöä. Ehdotetun lain soveltamisalaa ei ole kuitenkaan syytä rajoittaa koskemaan vain toimiluvan saaneen kiinteistönvälittäjän harjoittamaa toimintaa. Kuluttajansuojan tarvetta saattaa käytännössä ilmetä myös silloin, kun joku harjoittaa kiinteistönvälitysluoketta ilman asianmukaista toimilupaa. Lakia voitaisiin siten soveltaa myös silloin, kun joku on luvattomasti harjoittanut kiinteistönvälitystoimintaa.

3 §. *Lain pakottavuus.* Laki olisi kuluttajan asemassa olevan toimeksiantajan tai tämän vastapuolen hyväksi pakottava. Kiinteistönvälittäjä ei voisi rajoittaa tämän lain mukaisia velvoitteitaan tai kuluttajille tämän lain mukaan kuuluvia oikeuksia vetoamalla käyttämiinsä vakiosopimuksen ehtoihin tai siihen, mitä osapuolten välillä yksittäistapauksessa on saatettu sopia. Sen sijaan toimeksiantosopimukseen voitaisiin ottaa kuluttajan kannalta edullisempia ehtoja kuin mihin laki velvoittaa. Pakottavuus koskisi myös välittäjän yksipuolisia tahdonilmaisuja, esimerkiksi ostajalle suunnattua ilmoitusta välittäjän vastuupaudesta.

Kaikki lain säännökset eivät kuitenkaan olisi pakottavia. Tahdonvaltaisia säännöksiä sisältyy 10 ja 17 §:ään.

Toimeksiantosopimus tai muu tahdonilmaisuus, joka poikkeaa lain pakottavista säännöksistä kuluttajan asemassa olevan toimeksiantajan tai tämän vastapuolen vahingoksi, on tältä osin tehoton. Tehottomuus merkitsee, ettei sopimusehto sido toimeksiantajaa, vaikka hän olisi sen hyväksynyt eikä hyväksyminen siten estäisi häntä myöhemmin vetoamasta ehdon tehottomuuteen. Yksittäinen lain säännösten vastainen sopimusehto olisi ehdotuksen mukaan tehoton riippumatta sopimuksen muiden ehtojen sisällöstä. Lainvastaista ehtoa ei siten olisi mahdollista tasapainottaa sopimuksen muilla ehdoilla, vaikka nämä toisivatkin kuluttajalle laissa säädettyä parempia etuja.

4 §. *Toimeksiantosopimus.* Pykälässä säädettäisiin toimeksiantosopimuksen muodosta, sisällöstä ja kestoajasta.

Pykälän 1 momentin mukaan toimeksiantosopimus olisi tehtävä kirjallisesti. Tavallisia sopimusehtoja ovat esimerkiksi selvitys toimeksianton kohteesta, toimeksiantosopimuksen voimassaoloaika, välittäjän mahdollinen yksinoikeus välitystehtävään, välityspalkkion suuruus, mahdolliset toimeksiantajan suoritettavaksi tulevat muut kustannukset ja välitettävän kohteen myyntihin-

Pykälän mukaan kiinteistönvälittäjä ei voisi vedota sopimusehtoon, jota ei ole merkitty toimeksiantosopimukseen tai josta ei ole muutoin kirjallisesti sovittu. Suullinen sopimusehto ei sinänsä olisi tehoton; toimeksiantaja voisi aina vedota myös suulliseen ehtoon. Sitävastoin välittäjä voisi vedota ainoastaan kirjalliseen ehtoon.

Joskus saattaa olla toimeksiantajan edun mukaista tehdä toimeksiantosopimuksen kaupan kohdetta koskeviin ehtoihin nopeasti muutoksia. Näin on laita esimerkiksi silloin, kun toimeksiantajan kannalta olisi edullista hyväksyä toimeksiantosopimuksesta poikkeava ostotarjous. Sen vuoksi pykälässä säädetäisiin, että välitettävän kohteen myyntihinnan ja muiden kaupan ehtojen muutoksista voidaan sopia suullisesti, esimerkiksi puhelimitse. Välittäjän tulisi tarvittaessa varautua esittämään selvitystä siitä, että hän on saanut suullisesti luvan poiketa toimeksiantosopimuksesta.

Pykälän 2 momentin mukaan toimeksiantosopimuksen olisi oltava kauppa- ja teollisuusministeriön vahvistaman kaavan mukainen. Muun muassa toimeksiannon kohteen riittävän yksityiskohlaiseen kuvailuun olisi kiinnitettävä kaavaa vahvistettaessa huomiota. Kaavan vahvistaminen ei estäisi välittäjää edelleen käyttämästä omia toimeksiantosopimuslomakkeitaan, jos ne sisältävät tarvittavat tiedot siten kuin kaavassa määrätään.

Pykälän 3 momentin mukaan toimeksiantosopimus saisi olla voimassa enintään neljä kuukautta kerrallaan. Jos toimeksiantoa halutaan jatkaa sopimuksen oltua voimassa neljän kuukauden ajan, olisi jatkamisesta sovittava samalla tavoin kuin on säädetty toimeksiantosopimuksen tekemisestä. Sopimus ei siten voisi ehdotuksen mukaan automaattisesti jatkua neljää kuukautta pitempää ajanjaksoa. Sen sijaan toimeksiantosopimuksessa voitaisiin säännöksen estämättä sopia, että sopimus, jonka voimassaoloajaksi on sovittu esimerkiksi kuukausi, jatkuisi automaattisesti, kunnes se on ollut voimassa neljä kuukautta. Toimeksiannon jatkamisesta voidaan käytännössä sopia esimerkiksi tekemällä siitä alkuperäisiin sopimuskappaleisiin merkinnät ja allekirjoittamalla ne.

Säännöksen kiertämisen estämiseksi ehdotetaan lisäksi, että sopimuksen jatkamisesta neljän kuukauden määräajan jälkeen saataisiin sopia aikaisintaan kuukautta ennen tämän määräajan päättymistä. Sopimuksen jatkaminen ei edellyttäisi kiinteistönvälittäjältä esimerkiksi uusien päiväkirjamerkintöjen tekemistä uudelleen alusta alkaen.

Jos toimeksiantosopimukseen vastoin lain säännöksiä otettaisiin ehto neljää kuukautta pitemmästä voimassaoloajasta, sopimuksen voimassaolo kuitenkin päättyisi neljän kuukauden kuluttua sopimuksen tekemisestä. Sopimuksen päättymisen merkitsisi muun muassa sitä, että toimeksiantaja voisi sopimukseen sisältyneen yksinmyyntiehdon rajoittamatta myydä kohdettaan itse. Jos toimeksiantosopimuksen voimassaoloajasta ei ole määräystä sopimuksessa, toimeksiantaja voisi milloin tahansa irtaantua sopimuksesta. Välittäjää sitoisi sitä vastoin myös suullinen sopimus.

5 §. *Toimeksiantajan oikeus irtisanoa toimeksiantosopimus sen voimassaoloaikana.* Pykälän mukaan toimeksiantaja voisi irtisanoa toimeksiantosopimuksen heti päättyväksi, jos sopimuksen mukaisen kiinteistönvälitystehtävän toteutuminen on tullut hänelle suhteettoman epäedulliseksi tai epätarkoituksenmukaiseksi. Tähän saattaa säännöksen mukaan johtaa esimerkiksi toimeksiantajan sairaus. Koska pykälässä edellytetään, että sairauden johdosta kiinteistönvälitystehtävä on tullut toimeksiantajalle suhteettoman epäedulliseksi tai epätarkoituksenmukaiseksi, pykälän mukaisena irtisanomisperusteena tulisi yleensä kysymykseen vain vakava sairaus.

Niin ikään lähiomaisen tai tähän verrattavan läheisen henkilön sairaus tai kuolema voisi aikaansaada pykälässä tarkoitetun irtisanomisperusteen syntymisen. Pykälässä tarkoitettuna lähiomaisena voitaisiin pitää yleensä toimeksiantajan aviopuolisoa ja hänen suoraan ylenevässä tai alenevässä polvessa olevaa sukulaistaan. Lähiomaiseen verrattava läheinen henkilö voi olla myös esimerkiksi se, jonka kanssa toimeksiantaja elää avioliitonomaissa suhteissa.

Samoin irtisanomiseen voisi ehdotuksen mukaan oikeuttaa lainsäädännön muutos tai viranomaisen toimenpide. Näin olisi laita esimerkiksi silloin, kun muutos tai toimenpide vaikuttaa niin suuresti kohteen arvoon, että välitystehtävän suorittaminen olisi tapahtuneen jälkeen toimeksiantajalle huomattavan epätaloudellista. Irtisanominen saattaisi tulla lisäksi kysymykseen muunkin kuin edellämainitun syyn johdosta, jos se on pääasiassa toimeksiantajasta riippumaton. Tällaisia syitä voisivat olla esimerkiksi toimeksiantajan lomautus tai irtisanominen, jotka saattavat aiheuttaa sen, että toimeksiantajalla ei olekaan samanlaisia taloudellisia mahdollisuuksia esimerkiksi asunnon vaihtamiseen kuin aikaisemmin.

Irtisanomisoikeutta ei lakiehdotuksen mukaan olisi enää siinä vaiheessa, kun toimeksiantaja on

jo hyväksynyt välitettävää kohdetta koskevan tarjouksen.

Kiinteistönvälittäjälle aiheutuu yleensä kustannuksia ilmoittelusta, esitteen laadinnasta ja tarpeellisten asiakirjojen hankkimisesta, jollei toimeksiantoa peruuteta pian sen tekemisen jälkeen. Ehdotuksen mukaan toimeksiantajan tulee korvata tällaiset kustannukset. Koska säännösehdotuksen tarkoituksena on turvata odottamattomaan tilanteeseen joutuneen kuluttajan asema, ehdotetaan, että korvausvelvollisuus ulottuisi vain välitystehtävän suorittamisesta aiheutuviin kohtuullisiin kustannuksiin. Kiinteistönvälittäjän kannalta ei tällaista rajoitusta voi pitää kohtuuttomana, koska tilanteiden, joissa toimeksiantajalla olisi ehdotuksen mukainen irtisanomisoikeus, voidaan arvioida olevan käytännössä varsin harvinaisia. Kohtuullisina kustannuksina on pidettävä suuruudeltaan tavanomaisia ilmoitus-, esite- ja esittelykustannuksia sekä tavanomaista suurempiakin kustannuksia, jos ne ovat aiheutuneet toimeksiantajan nimenomaisesti vaatimien toimien johdosta. Kohtuullisena kustannuksena tässä pykälässä tarkoitettussa mielessä ei kuitenkaan koskaan voitaisi pitää sellaisia kustannuksia, joiden kokonaismäärä ylittäisi sovitun palkkion määrän.

6 §. *Kiinteistönvälitystehtävän suorittaminen.* Pykälän 1 momentissa on välittäjän suoritusvelvollisuutta koskeva yleisohje. Välittäjän suoritusvelvollisuutta täsmennettäisiin pykälän 2 momentissa ja 7—10 §:ssä.

Kiinteistönvälittäjän tulisi suorittaa tehtävä ammattitaitoisesti ja huolellisesti. Ammattitaitovaatimus tarkoittaa ennen kaikkea palveluksen suorittamisen edellyttämää teknistä tietoa, taitoa ja muuta vastaavaa valmiutta. Huolellisuuden mainitseminen pykälässä on tarkoitettu korostamaan sitä seikkaa, että tehtävä on yksittäistapauksessa suoritettava moitteettomalla tavalla ottaen huomioon, mitä kiinteistönvälitysalalla toimivalta elinkeinonharjoittajalta kohtuudella voidaan vaatia asioidessaan kuluttajien kanssa.

Ammattitaitovaatimus edellyttää kiinteistönvälittäjältä perehtyneisyyttä kiinteistönvälitystoiminnassa esiintyviin käytännöllisiin kysymyksiin ja kykyä hoitaa menestyksellisesti käytännön tehtävät. Tämä edellyttää, että kiinteistönvälittäjä tuntee ne lainsäädännön alat, jotka tulevat kysymykseen kiinteistönvälitysluoketta harjoitettaessa. Jos kiinteistönvälittäjä ottaa vastaan toimeksiannon, joka edellyttää erityislainsäädännön tuntemusta, hänen tulee perehtyä myös tällaiseen lainsäädäntöön. Näin on laita esimerkiksi

välitettäessä valtion lainoittamaan asuntotuotantoon kuuluvia asuntoja. Tällöin kiinteistönvälittäjän on tunnettava esimerkiksi asuntotuotantolain vuoden 1980 alusta voimaantulleella muutoksella (942/79) aikaansaadut omistusasuntoja koskevat rajoitukset. Ammattipätevyyteen voidaan katsoa kuuluvan myös keskeisen soveltamis käytännön tuntemisen.

Pykälän mukaan välittäjän tulee ottaa huomioon paitsi toimeksiantajan, myös tämän vastapuolen edut. Ammattitaito- ja huolellisuusvaatimus ulottuu myös tähän. Säännöksen tarkoituksena on turvata se, ettei kumpikaan sopijapuoli joutu kärsimään esimerkiksi kohtuuttomien sopimusehtojen vuoksi. Säännös ei edellytä, että välittäjän tulisi toimia tehtävää hoitaessaan puolueettomasti, sillä välittäjä on kuitenkin ensisijassa toimeksiantajan asiamies. Välittäjällä on siten toimeksiantajaansa kohtaan sellaisia velvollisuuksia, joita hänellä ei ole tämän vastapuoleen nähden. Toimeksiantajan vastapuolen etujen huomioon ottaminen merkitsee välitystehtävän hoitamisessa paitsi sitä, että laadittava sopimus on kohtuullinen myös vastapuolen kannalta, erityisesti sitä, että kiinteistönvälittäjän on huolehdittava tietojen antamisesta vastapuolelle — käytännössä siis ostajalle — sillä tavoin kuin siitä erikseen säädetään.

Ammattitaito- ja huolellisuusvaatimus tulee käytännössä esille muun muassa välittäjän arvioiessa välityskohteen arvoa ja myyntiaikaa, välittäjän antaessa neuvoja välitystehtävän suorittamisen verotuksellisista seurauksista asiakkaan kannalta, arvioitaessa onko välittäjä antanut riittävästi tietoja ostajalle sekä arvioitaessa välittäjän laatiman sopimuksen asianmukaisuutta. Välittäjän asiana on huolehtia siitä, että esimerkiksi kaupakirja sisältää osapuolten kannalta olennaiset ehdot, jotka mahdollisimman selkeästi kuvaavat asianosaisten oikeusasemaa.

Kiinteistönvälittäjän ammattitaito- ja huolellisuusvaatimus korostuu niin kutsutussa ketjumyyntitilanteessa. Esimerkiksi uuden asunnon osto edellyttää usein ostajan nykyisen asunnon myymistä, mikä puolestaan saattaa vaatia, että tämän asunnon ostoa harkitseva saa omansa myydyksi. Jos jokin näistä toisistaan riippuvista kaupoista ei toteudu suunnitellulla tavalla, myyjille ja ostajille voi koitua huomattavaa hankaluutta. Välittäjän ammattitaitovaatimukseen tällaisessa tilanteessa kuuluisi huolehtia muun muassa siitä, ettei toimeksiantajana olevalle myyjälle anneta liian myönteistä kuvaa toimeksiannon kohteena olevan asunnon myymismahdollisuuksista eikä

muistakaan uuden asunnon rahoitusmahdollisuuksista. Vastaavasti välittäjän on pidettävä huolta siitä, ettei ostajan asunnon myyntimahdollisuuksista anneta liian myönteistä käsitystä ostajalle eikä myyjälle. Jos välittäjä menettelee kyseisessä tilanteessa huolimattomasti, hän voisi joutua korvausvelvolliseksi sekä toimeksiantajana olevaa myyjää että ostajaa kohtaan. Välittäjän velvollisuus olisi erityisen korostunut silloin, kun sama välittäjä saa välitettäväkseen sekä myyjän että ostajan asunnot.

Ammattitaito- ja huolellisuusvaatimuksen noudattamista arvioitaessa voidaan kiinnittää huomiota myös niin sanottuun hyvään kiinteistönvälittäjätapaan. On kuitenkin huomattava, että ehdotettu lainsäädäntö vaatisi muutoksia kiinteistönvälittäjän toimintatapoihin, joten nykyisin hyväksyttynä pidetyn kiinteistönvälittäjätapana mukainen menettely ei aina täyttäisi pykälässä tarkoitettua vaatimusta.

Momentin jälkimmäisessä virkkeessä säädetäisiin selvyden vuoksi siitä, että välittäjän suorituksen tulee myös vastata suorituksesta markkinoinnissa annettuja tietoja. Markkinoinnilla tarkoitetaan tässä kiinteistönvälittäjän valmistamaa tai hänen lukuunsa tehtyä kirjallista markkinointiaineistoa, esimerkiksi sanomalehdessä julkaistavia ilmoituksia tai erillisessä mainoslehtisessä taikka muussa suoramainontamateriaalissa olevia tietoja välitystehtävän suorittamisesta. Myös suullinen tiedottaminen voi olla pykälässä tarkoitettua markkinointia. Jos siis kiinteistönvälittäjä antaa kirjallisessa markkinointiaineistossaan tai muutoin kuluttajalle tiedon siitä, miten hän tulisi välitystehtävän suorittamaan, on välittäjän suoritettava toimeksianto antamiensa tietojen mukaisesti. Esimerkiksi, jos välittäjä ilmoittaa, että hänellä on ostaja määrätynlaiseen kohteeseen eikä tämä pidäkään paikkaansa ja kaupantekoa sen vuoksi viivästyy, välitystehtävää ei olisi suoritettu markkinoinnissa annettujen tietojen mukaisesti. Lain 12 §:ssä mainitut virheen seuraamukset voivat tulla silloin kysymykseen. Samoin olisi laita yleensäkin silloin, kun kiinteistönvälittäjä antaa virheellisen kuvan siitä ajasta, jossa toimeksianto voidaan suorittaa. Suorituksesta annetut tiedot voivat koskea myös esimerkiksi ilmoittelua ja esittelyä.

Toimeksiantajan edun mukaista yleensä on, että välittäjä ryhtyy tarpeellisiin toimiin ripeästi, jotta välitettävä kohde saadaan myytyä mahdollisimman pian. Pykälän 2 momentissa asetettaisiin välittäjälle velvollisuus ryhtyä suorittamaan välitystehtävää viivytyksettä toimeksiantosopimuksen

tekemisen jälkeen. Ryhtyminen välitystehtävän suorittamiseen merkitsee muun muassa, että välittäjä tilaa tarvittavat asiakirjat, ryhtyy järjestämään myyntikohteen esittelytilaisuutta tai muutoin hankkimaan ostajachdokkaita kohteelle. Se, että toimeksiantosopimuksessa sovitaan määrätystä, enintään neljän kuukauden voimassaoloajasta, ei siten merkitsisi, että välittäjä saisi olla toimimatta esimerkiksi kolme ensimmäistä kuukautta. Voimassaoloaikaa koskeva sopimusehto merkitsee, että toimeksiantaja on sidottu sopimukseen sen voimassaoloajaksi, mikäli välittäjä koko tämän ajan toimii asianmukaisesti.

Joskus toimeksiantajan etu voi vaatia, että välitystehtävän suorittaminen aloitetaan myöhemmin kuin yllä on sanottu. Tällaisissa tapauksissa välittäjän suoritusvelvollisuuden alkaminen lykkääntyisi. Nämä tapaukset ovat poikkeuksellisia. Lykkääminen voisi tulla kysymykseen esimerkiksi silloin, kun toimeksiantosopimuksen jälkeen on odotettavissa viranomaisen päätös, joka vaikuttaa myyntikohteen arvoon. Pykälässä tarkoitettu tilanne olisi kysymyksessä niinkään, jos toimeksiantaja nimenomaan pyytää, että välitystehtävän suorittaminen aloitetaan laissa säädettyä myöhempanä ajankohtana.

7 §. *Toimeksiantajalle annettavat tiedot.* Pykälässä säädetäisiin välittäjän tiedonantovelvollisuudesta toimeksiantajaan nähden. Välittäjän tulisi antaa toimeksiantajalle kaikki ne tiedot, joiden välittäjä tietää tai hänen pitäisi tietää vaikuttavan kaupasta päättämiseen. Harkittaessa sitä, millaisia tietoja välittäjän tulisi antaa toimeksiantajalle, pidettäisiin silmällä välittäjän ammattitaito- ja huolellisuusvaatimusta. Välittäjän suorituksessa voisi olla virhe, jos hän ei ole tuonut esiin seikkaa, jonka ammattitaitoisen välittäjän olisi pitänyt ymmärtää vaikuttavan kaupasta päättämiseen.

Eräs toimeksiantajan kannalta olennaisimpia tietoja on hinta-arvio välitettävästä kohteesta. Välittäjän tulisikin esittää toimeksiantajalle käsityksensä kohteen hinnasta. Useimmiten tilanne on sellainen, että välittäjältä nimenomaan pyydetään hinta-arviota. Jos taas toimeksiantaja itse vaatii kohteen myymistä tiettyyn hintaan, välittäjän tulee ilmoittaa käsityksensä hinnasta, jos hän katsoo, että toimeksiantajan vaatima hinta ei ole oikea. Tarvittaessa välittäjän tulisi kyetä osoittamaan, että toimeksiantaja on välittäjän ilmoituksesta huolimatta halunnut kohdetta myytävän itse arvioimallaan hinnalla. Virheellinen hinta-arvio voi muodostaa 12 §:ssä tarkoitettua virheen välittäjän suorituksessa. Laissa ei ole kuitenkaan

mahdollista määrittää, kuinka suuri poikkeama hinta-arvion ja todellisen hinnan välillä on suoritusvirhe.

Muina kauppaan vaikuttavina seikkoina voidaan pitää esimerkiksi asunnon myyntivoiton verotusta ja kaavoitusta koskevia tietoja. Havaitessaan myyjän omistaneen asunnon niin lyhyen aikaa, että myynnistä koituisi veroseuraamuksia, olisi välittäjän ilmoitettava tästä myyjälle. Samoin olisi laita, jos välittäjä tietää tai hänen tulisi olla selvillä siitä, että alueelle vahvistetaan pian esimerkiksi asemakaava, jonka voi olettaa muuttavan kohteen arvoa. Niinikään kauppaan vaikuttavana seikkana on ostajan kyky täyttää kaupan ehdot. Jos välittäjä tavanomaista huolellisuutta noudattaen havaitsee tai saa muuten tietää ostajan maksukyvyyn olevan epävarma, välittäjän tulisi ilmoittaa asiasta toimeksiantajalle. Myös toimeksiantajan odotukset yksittäistapauksessa vaikuttavat kiinteistönvälittäjän tiedonantovelvollisuuden laajuuteen.

Välittäjän tiedonantovelvollisuus toimeksiantajalle on voimassa koko toimeksiantosopimussuhteen kestoajan. Niinpä jos välittäjä havaitsee esimerkiksi, että kiinteistöä ei ole mahdollista saada kaupaksi toimeksiantosopimukseen merkittyyn hintaan, hänen on viipymättä ilmoitettava seikasta toimeksiantajalle.

Pykälän mukaan tiedonantovelvollisuus voisi syntyä jo ennen toimeksiantosopimuksen tekemistä. Näin olisi laita, jos kaupan päättämisen kannalta olennaiset tiedot voivat vaikuttaa myös toimeksiantosopimuksen tekemiseen. Tällaisia tietoja ovat esimerkiksi edellä mainitut tiedot veroseuraamuksista ja aina tiedot myyntikohteen hinnasta. Tiedot näistä seikoista voivat johtaa siihen, ettei myyjän kannata tehdä lainkaan toimeksiantosopimusta. Jos toimeksiantosopimuksen tekemisen kannalta tarpeellisia tietoja ei ole annettu ennen sopimuksen tekemistä, suorituksessa katsottaisiin lain 12 §:n nojalla olevan virhe, mikä voisi merkitä muun muassa, että toimeksiantaja voi purkaa sopimuksen.

8 §. *Tiedonantovelvollisuus ostajalle.* Pykälässä säädettäisiin välittäjän velvollisuudesta antaa tietoja ostajalle. Säännös täsmäntäisi välittäjän ammattitaitovaatimusta ostajaan nähden. Pykälän 1 momentti koskisi välittäjän tiedonantovelvollisuutta hänen tarjotessaan välitettävää kohdetta ostettavaksi. Pykälän 2 ja 3 momentissa säädettäisiin tiedoista, jotka on esitettävä ennen kaupan lopullista päättämistä.

Välittäjän tulisi 1 momentin mukaan välitettävää kohdetta tarjotessaan antaa ostajalle kaikki

tiedot, joiden välittäjä tietää tai hänen pitäisi tietää vaikuttavan kaupasta päättämiseen. Vaikka välittäjä toimii pääasiassa toimeksiantajana olevan myyjän puolesta, hän ei saisi ostajan vahingoksi jättää ilmoittamatta tälle sellaista seikkaa, joka voi vaikuttaa ostajan ratkaisuun. Välittäjällä ei olisi oma-aloitteisesti velvollisuutta tehdä ostajalle selkoa sellaisista seikoista, joiden osalta ostajalla itsellään on selonottovelvollisuus, kuten jos ostaja edellyttää hankinnan kohteelta tiettyjä tavanomaisesta poikkeavia ominaisuuksia. Silloin kun välittäjä markkinoi myyntikohdetta, kuluttajan asemassa olevalle ostajalle ei kuitenkaan voi asettaa kovin pitkälle menevää selonottovelvollisuutta. Ostajan tulee voida luottaa siihen, että välittäjä antaa kohteesta riittävästi olennaisia tietoja.

Pykälän 1 momentissa on myös viittaus asuntonjen markkinoinnissa annettavista tiedoista annettuun asetukseen. Silloin, kun myytävä kohde on kuluttajansuojalain 1 luvun 6 §:ssä tarkoitettu asunto, välittäjän tiedonantovelvollisuuteen sovellettaisiin esillä olevan yleissäännöksen ohella mainitun asetuksen säännöksiä. Asetuksessa säännellään melko yksityiskohtaisesti, mitä tietoja asunnosta on annettava ilmoittelussa ja asunnon esittelyssä. Esittelyssä annettavat tiedot on kootava esitteeseen, jonka on oltava asunnon esittelyssä nähtävänä. Esitteen lisäksi esittelyssä on oltava nähtävänä eräitä markkinoitavaa kohdetta koskevia asiakirjoja ja selvityksiä. Pykälän 1 momentin mukainen asetuksessa määritelty laajempi tiedonantovelvollisuus voisi lähinnä tulla kysymykseen silloin, kun välittäjä yksittäistapauksessa esimerkiksi ostajan kanssa käydyn keskustelun perusteella havaitsee jonkin seikan olevan ostajan kannalta kaupasta päättämiseen vaikuttava. Ostaja saattaa esimerkiksi pitää kaupan välttämättömänä edellytyksenä, että hän voi tehdä osakehuoneiston sisustaan tiettyjä muutoksia, joiden välittäjä tietää varmuudella vaativan asunto-osakeyhtiön hallituksen suostumuksen; välittäjän olisi tällöin tehtävä kyseisestä seikasta selkoa ostajalle.

Pykälän 1 momentti voisi tulla sovellettavaksi myös muihin kuin kuluttajansuojalain 1 luvun 6 §:ssä tarkoitettuihin asuntoihin, siis kiinteistöihin ja osakehuoneistoihin, joita ei ole tarkoitettu asumiskäyttöön samoin kuin maanvuokrasopimuksin tapahtuvaan kiinteistöjen vuokraukseen. Se, mitä tietoja näistä on kulloinkin annettava, on arvioitava tapauskohtaisesti. Tällaisesta kiinteistöstä annettavina tietoina voidaan pitää ainakin myytävän kohteen yksilöimiseksi tarpeellisia

tietoja, kiinteistön pinta-alaa sekä aluetta mahdollisesti koskevassa kaavassa määrättyä kiinteistön käyttötarkoitusta. Samoin vireillä olevista kaavoitus- tai muista ympäristösuunnitelmista tulisi ilmoittaa. Jos esimerkiksi kiinteistön kaupassa saattaa tulla kysymykseen kunnan etuosto-oikeus tai jos kauppaan tarvitaan viranomaisten lupa, olisi myös tästä ilmoitettava. Asunto-osakkeiden kaupassa tulisi ilmoittaa mahdollisesta osakkeiden lunastusoikeudesta.

Pykälä koskee sekä välittäjän oma-aloitteisesti antamia tietoja että niitä tietoja, jotka välittäjän tulisi ostajan tiedustelun johdosta antaa hänelle. Välittäjä on velvollinen vastaamaan ostajan tiedusteluun, jos tiedustelu koskee seikkaa, jonka välittäjä tietää tai hänen pitäisi tietää vaikuttavan kaupasta päättämiseen. Välittäjältä saatetaan tiedustella esimerkiksi, miten välittäjä arvioi ostajan vanhan asunnon myyntimahdollisuuksia. Välittäjä ei ilman eri toimeksiantoa olisi velvollinen ryhtymään varsinaiseen arviointityöhön, mutta hänen tulisi esittää yleisiä näkökohtia esitetyn kysymyksen johdosta. Tällöin hänen on vältettävä sitä, että ostajalle syntyy virheellinen kuva rahoitusmahdollisuuksistaan (ks. myös edellä 6 §:n yksityiskohtaiset perustelut).

Lakiehdotuksen 6 §:n mukaan välittäjän on suoritettava välitystehtävä ammattitaitoisesti ja huolellisesti. Säännösehdotus myös rajaa välittäjän tiedonantovelvollisuutta. Jos myytävään kohteeseen liittyy monimutkaisia oikeudellisia kysymyksiä tai erityistietoja vaativia rakennusteknisiä ongelmia, välittäjältä ei edellytetäisiä valmiuksia itse selvittää tällaisia seikkoja. Sen sijaan hänen tulisi havaitessaan osoittaa ostajalle tarkoitettujen ongelmakohtien olemassaolo, jolloin ostaja voi itse asiantuntijan avustuksella hankkia riittävän selvityksen.

Pykälän 2 ja 3 momentissa välittäjälle asetettiin velvollisuus esittää ostajalle eräitä asiakirjoja ja selvityksiä, joiden nojalla ostaja itse voisi varmistua tietyistä kaupan kohdetta koskevista seikoista sekä myyjän oikeudesta määrätä kaupan kohteesta. Näiden asiakirjojen ja selvitysten ei tarvitsisi olla nähtävillä vielä asunnon esittelyssä, mutta ne olisi esitettävä kohteen ostamista harkitsevalle ennen kaupan päättämistä eli ennenkuin hän tekee ratkaisun asiassa. Välittäjän olisi oma-aloitteisesti esitettävä asiakirjat ja selvitykset ostajalle, mutta asianomainen voisi myös itse milloin hyvänsä pyytää niiden esittämistä. Lakiehdotuksen 6 §:n mukaisesta yleisestä velvollisuudesta ottaa huomioon myös ostajapuolen edut seuraa, että ostajalle tulisi varata kohtuullinen

aika tutustua asiakirjoihin ja sen harkitsemiseen, mikä merkitys asiakirjoista ilmenevillä tiedoilla on. Siksi ei aina olisi riittävää, että asiakirjat esitetään ostajalle vasta kaupantekotilaisuudessa. Asiakirjojen olisi oltava riittävän uusia niin, että niiden tiedot vastaavat vallitsevaa tilannetta.

Pykälän 2 momentti koskee kiinteistöstä sekä muusta 1 §:n 3 momentissa tarkoitettusta omaisuudesta esitettäviä asiakirjoja ja selvityksiä. Momentin 1 kohdassa tarkoitettu asiakirja, joka osoittaa myyjän omistus- tai hallinto-oikeuden kiinteään omaisuuteen, on yleensä lainhuutotodistus. Kauppakirja tai muu saantokirja ei yksinään olisi riittävä selvitys; se tosin osoittaa myyjän saaneen omistusoikeuden, mutta ei sitä, että hänellä edelleen on rälläinen oikeus. Momentin 2 kohdassa tarkoitettua kiinteistörekisterin-, maarekisterin- tai tonttirekisterinotteesta selviävät paitsi itse kiinteistöä koskevat perustiedot myös se, mitä rasitteita kiinteistöön mahdollisesti kohdistuu. Kiinteistörekisterillä tarkoitetaan 1 päivänä heinäkuuta 1985 voimaan tulleen kiinteistörekisterilain (392/85) mukaista rekisteriä. Koska maarekisterin ja tonttikirjan korvaavaan kiinteistörekisterijärjestelmään siirrytään asteittain, on pykälässä mainittava myös maarekisterin- ja tonttirekisterinote. Momentin 3 kohdan mukaan tulisi esittää räsitusodistus, josta ilmenevät kiinteistöön kiinnitetyt saatavat. Jos tällaisia kiinnityksiä on, välittäjän olisi selvitettävä, ovatko kyseiset haltijavelkakirjat myyjän hallussa vai jonkin saatavan panttina, ja tehtävä tästä 1 momentin mukaisesti selkoa ostajalle. Momentin 4 kohdan mukaan ostajalle olisi annettava toimeksiantajana olevan myyjän allekirjoittama selvitys lisäksi niistä kiinteistöön kohdistuvista velkarasituksista ja rasitteista, jotka eivät käy ilmi räsitusodistuksesta taikka maarekisterin- tai tonttikirjanotteesta. Tällaisia mahdollisia velkarasituksia on esimerkiksi maksamattoman kauppahinnan panttioikeus. Momentin 2—4 kohdan asiakirjoista ja selvityksistä ilmenevät tiedot on tullut sisällyttää myös siihen esitteeseen, joka on laadittava välitettävän kohteen ollessa asunto. Tästä huolimatta on pidetty tarpeellisena varmistaa lain säännöksellä se, että ostaja voi tarkistaa ennen kaupantekoa tiedot vielä alkuperäisasiakirjoista.

Pykälän 3 momentin mukaan ostajalle olisi esitettävä ennen kaupan lopullista päättämistä osakkeista ja osuuksista vastaavanlaiset tiedot kuin kiinteistöistä. Momentin 1 kohdan mukaan olisi esitettävä selvitys osakkeiden tai osuuksien omistusoikeudesta. Osakkeiden kohdalla olisi

osoitettava, että myyjä on merkitty osakeluetteloon ja että hän edelleen omistaa osakkeet. Jollei myyjää ole merkitty osakeluetteloon, vaatii omistusoikeuden selvittäminen yleensä sen osoittamista, että osakekirjaan on tehty asianmukaiset myyjään päätyvät siirtomerkinnät. Momentin 2 kohdan mukaan olisi esitettävä toimeksiantajan allekirjoittama selvitys osakkeiden tai osuuksien panttaamisesta, jos ne on pantattu. Mahdollinen panttaushan ei käy ilmi mistään virallisiasiakirjoista eikä rekistereistä.

Säännöksen noudattamisen laiminlyönti saat- taan johtaa 13 §:ssä ja joskus myös 12 §:ssä säädetyn vastuun syntymiseen.

9 §. *Välittäjän selonottovelvollisuus.* Pykälässä asetettaisiin välittäjälle selonottovelvollisuus 8 §:ssä tarkoitettujen tietojen oikeellisuudesta. Selonottovelvollisuus voisi siis koskea esimerkiksi toimeksiantajan, asunto-osakeyhtiön isännöitsijän, rakennusliikkeen ja myös viranomaisen antamia tietoja.

Pykälän mukaan selonottovelvollisuus syntyisi silloin, kun välittäjällä on jonkin olosuhteen perusteella aihetta epäillä, etteivät saadut tiedot ole oikeita tai täydellisiä. Välittäjän olisi tutustuttava saamiinsa asiakirjoihin ja jos hän havaitsee tai hänen pitäisi hänelle asetettu ammattitaito- ja huolellisuusvaatimus huomioon ottaen havaita esimerkiksi ristiriitaisuutta asiakirjoissa olevissa tiedoissa, hänen tulisi ryhtyä selvittämään tiedon paikkansapitävyyttä. Jos välittäjä havaitsee esimerkiksi, että huoneiston pinta-ala on yhtiöjärjestykseen merkitty eri tavalla kuin isännöitsijäntodistukseen, hänen tulisi selvittää, kumpi tieto pitää paikkansa.

Joskus asiakirja voi olla niin vanha, että välittäjälle syntyy aihe epäillä asiakirjan tietojen luotettavuutta. Jos esimerkiksi isännöitsijäntodistuksen antamisen jälkeen mutta ennen kaupan tekemistä on asunto-osakeyhtiössä pidettävä yhtiöjärjestyksen mukaan varsinainen yhtiökokous, tulisi välittäjän ennen kaupan tekoa varmistua siitä, että isännöitsijäntodistuksessa annetut tiedot yhtiövästikkeestä pitävät edelleen paikkansa.

Lakiehdotuksessa ei ole nimenomaista säännöstä siitä, mistä välittäjän tulee hankkia ne tiedot, jotka hänen on 8 §:n mukaan annettava ostajalle. Välittäjän ammattitaitovaatimukseen kuuluu, että välittäjän tulisi hankkia tiedot mahdollisimman suurta julkista luotettavuutta nauttivalta taholta, esimerkiksi kaavoitusta koskevat tiedot viranomaisilta ja asunto-osakeyhtiötä koskevat tiedot yhtiön hallitukselta tai isännöitsijältä. Riittävää ei olisi esimerkiksi se, että välittäjä tiedus-

telisi tällaisista seikoista pelkästään toimeksiantajalta. Jos hän näin menettelee, saatettaisiin kuitenkin katsoa, että hänellä on aihetta epäillä tietojen oikeellisuutta ja riittävyyttä.

Välittäjän yleiseen ammattitaitovaatimukseen kuuluisi myös, että välittäjän tulisi yleensä oma-kohtaisesti tutustua välitettävään kohteeseen ja siihen kuuluviin tiloihin. Sen vuoksi välittäjä ei yleensä voisi vedota esimerkiksi siihen, ettei hän ollut käynyt tutustumassa myyjän ilmoittamiin asuntoon kuuluviin varastotiloihin.

Jotkin tiedot, kuten omakotitalon rakennusmateriaalia ja osakehuoneistossa suoritettuja sisäpuolisia korjauksia sekä keittiökoneita ja laitteita koskevat tiedot eivät useinkaan ole saatavissa luontevasti muuten kuin pyytämällä niitä toimeksiantajalta. Tällöin välittäjällä on yleensä oikeus luottaa toimeksiantajan antamiin tietoihin. Jos näissä tiedoissa kuitenkin ilmenee epätarkkuutta ja ristiriitaisuutta, välittäjän olisi pyydetävä toimeksiantajaa selvittämään asia.

Pykälän mukaan välittäjän olisi oikaistava havaitsemansa virheellinen tai puutteellinen tieto. Jos esimerkiksi isännöitsijäntodistuksessa on virheellinen tieto yhtiövästikkeestä, yhtiövästike tulisi korjata isännöitsijäntodistukseen tai esimerkiksi esitteessä ilmoittaa vastikkeen oikea määrä. Yleensä olisi noudatettava periaatetta, jonka mukaan virheellinen tieto on oikaistava vähintään yhtä tehokkaasti kuin se on annettukin.

Joskus epävarman tiedon oikeellisuuden varmistaminen ei ole mahdollista ilman kohtuutonta vaivaa. Tällaisessa tapauksessa välittäjän olisi pykälän mukaan ilmoitettava toimeksiantajan vastapuolelle, ettei tietoa ole voitu tarkistaa. Kohtuutonta vaivaa voi aiheutua esimerkiksi huoneistossa tehtyjen korjausten ajankohdan tai kojeiden ja laitteiden hankinta-ajan selvittämisestä. Samoin voi välittäjän kannalta kohtuutonta vaivaa joskus tuottaa vanhojen asuntojen pinta-alasta varmistuminen. Ilmoitus siitä, ettei tietoa ole voitu tarkistaa, tulee esimerkiksi esitteessä esittää niin näkyvästi, ettei se voi jäädä havaitsematta asianomaiseen esitteen kohtaan perehtyvältä ostajaehdokkaalta. Jos tiedon oikeellisuuden varmistaminen ei aiheuta kohtuutonta vaivaa, välittäjä ei voisi vastuusta vapautuakseen tehdä varauksia tietojen tarkistamattomuudesta.

Myös tämän säännöksen noudattamisen laiminlyönti saattaisi johtaa ehdotuksen 12 ja 13 §:ssä tarkoitettujen välittäjän vastuun syntymiseen.

10 §. *Avustaminen.* Pykälässä asetettaisiin välittäjälle velvollisuus avustaa kaupan osapuolia

itse sopimuksen teossa sekä eräissä siihen liittyvissä tehtävissä.

Kiinteistönvälittäjän olisi pykälän mukaan ensinnäkin laadittava kauppakirja. Lain 6 §:ssä säädettyistä yleisohjeista seuraisi, että kiinteistönvälittäjän olisi pyrittävä vaikuttamaan siihen, että kauppakirjan ehdot ovat kohtuulliset kummankin osapuolen kannalta ja laatimaan ehdot mahdollisimman selkeiksi ja helpoiksi soveltaa. Jos huolimattomasti laadittu kauppakirja aiheuttaa osapuolten välille epäselvyyttä, välittäjä voisi joutua heihin nähden korvausvelvolliseksi. Välittäjän menettelyä arvioitaessa on kuitenkin otettava huomioon, että käytännössä voi esiintyä tapauksia, joissa luovutuskirjaa on kaikilta osin hyvin vaikea laatia sellaiseksi, että se vailla väärinkäsityksen mahdollisuutta on tulkittavissa oikein.

Kiinteistön kaupassa kirjallinen luovutus sopimus on pakollinen. Ehdotettu säännös merkitsisi sitä, että välittäjän tulisi yleensä laatia tällainen kauppakirja sekä huolehtia siitä, että kauppa tehdään säädettyjä muotomääräyksiä noudattaen. Vaikka osakekaupassa kirjallinen sopimus ei ole kaupan sitovuuden edellytyksenä, välittäjän tulisi yleensä näissäkkin tapauksissa laatia kauppakirja.

Pykälän mukaan välittäjän olisi huolehdittava myös muista kaupan toteutumiseen liittyvistä tehtävistä. Välittäjän olisi yleensä huolehdittava esimerkiksi siitä, että asunto-osakeyhtiön osakkeiden kaupassa osakekirjaan tehdään tarpeellinen siirtomerkintä ja että osakekirja luovutetaan ostajalle. Muina kaupan toteutumiseen liittyvinä tehtävinä pidettäisiin erilaisten kaupasta johtuvien ilmoitusten tekemistä. Näitä ilmoituksia ovat arvopaperien kaupassa leimaverolaskelman laatiminen ja osakkeiden uudelle omistajalle siirtymisestä ilmoittaminen yhtiön hallitukselle silloin, kun yhtiössä jollakin on lunastusoikeus. Velvollisuus ei sitä vastoin koskisi lainhuudon hakemista kiinteistösaannolle. Tätä toimenpidettä ei pidettäisi pykälässä tarkoitettuna kaupan toteuttamiseen liittyvänä tehtävänä.

Pykälän mukaan myyjä ja ostaja voivat sopia siitä, ettei välittäjän tarvitse tehdä pykälässä tarkoitettuja toimia. Joskus voisi nimittäin olla tarkoituksenmukaista, että osapuolet itse huolehtivat kyseisistä tehtävistä tai että he käyttävät jonkun muun ulkopuolisen kuin kiinteistönvälittäjän, esimerkiksi asianajajan apua. Myös välittäjä ja ostaja voisivat sopia pykälästä poikkeavasta menettelystä kuten esimerkiksi siitä, että ostaja huolehtii itse osakesaannon ilmoittamisesta hallitukselle, jotta lunastusvaatimusten esittämisaikea alkaa kulua.

11 §. *Kiinteistönvälittäjän omaan lukuun päätetty kauppa.* Lakiehdotuksen kiinteistönvälitystehtävän suorittamista koskevan 6 §:n yleisohjeen mukaan välitystehtävä olisi hoidettava muun muassa niin, että välittäjä ottaa huomioon toimeksiantajansa edut. Jos välittäjä aikoo itse ostaa myytävän kohteen tai hänellä muutoin on kaupasta erityistä etua, välittäjän etu voi joutua ristiriitaan toimeksiantajan edun kanssa. Lain 6 §:n yleissäännöksestä seuraisi, että toimeksiantajan etu olisi tällöin määrävänä, eikä välittäjä tietenkään saisi esimerkiksi arvioida välitettävän kohteen hintaa liian alhaiseksi sen vuoksi, että hän itse voisi ostaa kohteen mahdollisimman edullisesti. Jos tarkoitettu etujen ristiriitatilanne voi syntyä, on tämä saatettava toimeksiantajan tietoon, jotta hän osaisi varmistua välittäjän toiminnan puolueettomuudesta. Tässä pykälässä säädettäisiin välittäjälle ilmoitusvelvollisuus tarjotetuissa tapauksissa.

Ilmoitusvelvollisuus toimeksiantajaan nähden syntyisi siis silloin, kun kiinteistönvälittäjä tai hänen palveluksessaan oleva aikoo päättää kaupan omaan lukuunsa. Samoin olisi laita silloin, kun kiinteistönvälittäjällä tai hänen palveluksessaan olevalla on kaupassa erityinen etu valvottavanaan. Näin voisi olla laita sekä silloin, kun välittäjä itse suoraanaisesti hyötyy kaupasta, että silloin, kun hänellä on sellainen yhteys ostajatahoon, että voidaan puhua erityisen edun valvomisesta. Tällainen tilanne on yleensä käsillä kaupan toisen osapuolen ollessa välittäjän sukulinainen tai muu läheinen henkilö. Erityisen edun olemassaoloa arvioitaisiin objektiivisesti. Jos esimerkiksi välittäjän lähisukulainen on ostajana, katsottaisiin välittäjällä olevan erityinen etu valvottavanaan, vaikka yksittäistapauksessa voitaisiinkin osoittaa, ettei välittäjällä ole ollut tarvetta eikä halua suosia sukulaistaan.

Kaupan päättäminen välittäjän tai hänen palveluksessaan olevan henkilön lukuun poikkeaa tavanomaisesta välitysliikkeen harjoittamisesta. Välittäjän ja hänen palveluksessaan olevien asema muuttuu toimeksiannon saajasta ostajaksi. Tällaisissa tapauksissa ei ole tarkoituksenmukaista, että välittäjällä olisi oikeus saada välityspalkio. Sen vuoksi ehdotetaan säädettäväksi, ettei välittäjällä ole oikeutta välityspalkkioon kaupasta, joka on päätetty kiinteistönvälittäjän tai hänen palveluksessaan olevan lukuun.

12 §. *Vastuu toimeksiantajalle.* Pykälässä ehdotetaan säädettäväksi välittäjän vastuusta toimeksiantajalle. Pykälän 1 momentissa säädettäisiin siitä, milloin välittäjän suoritusta pidetään

virheellisenä. Pykälän 2 momentti koskee oikeutta purkaa toimeksiantosopimus ennen tarjouksen hyväksymistä, 3 momentti välityspalkkion tai kustannusten korvauksen alentamista tai poistamista kokonaan ja 4 momentti vahingonkorvausta.

Pykälän 1 momentin mukainen virhe voi ilmetä ensinnäkin siten, että välitystehtävää ei ole suoritettu ehdotetun lain mukaisesti. Säännökset tässä tarkoitetuista välittäjän velvollisuuksista sisältyvät lakiehdotuksen 6-11 §:ään. Virhe olisi siten kysymyksessä muun muassa silloin, kun suoritus ei vastaa sitä, mitä toimeksiantajalla on ollut oikeus edellyttää kiinteistönvälittäjän ennen toimeksiantosopimuksen tekoa vaikkapa suullisestikin antamien tietojen perusteella. Näin olisi laita esimerkiksi, jos toimeksiantosopimuksen tekeminen on perustunut välittäjän totuudenvastaiseen ilmoitteluun siitä, että myytävälle kohteelle on jo ostaja tiedossa. Samoin välittäjän suorituksessa olisi virhe, jos välittäjä on toimeksiantoa suoritettaessa laiminlyönyt antaa toimeksiantajalle tai ostajalle laissa edellytetyt tiedot taikka jos annetut tiedot ovat virheellisiä.

Virhe olisi 1 momentin mukaan kysymyksessä myös silloin, kun suoritus ei vastaa sopimusta. Sopimuksen ehdot on ehdotuksen 4 §:n mukaan otettava kirjalliseen toimeksiantosopimukseen. Jos toimeksiantaja vetoaa suullisesti sovittuun ehtoon ja väittää välittäjän toimineen sen vastaisesti, toimeksiantajan olisi voitava osoittaa ehdon sisältö.

Virheen johdosta toimeksiantajalla olisi oikeus vedota pykälän 2-4 momentissa tarkoitettuihin oikeussuojakeinoihin.

Pykälän 2 momentissa ehdotetaan säädettäväksi toimeksiantajan oikeudesta purkaa toimeksiantosopimus välitystehtävän suorittamisessa olevan virheen johdosta. Mahdollisuus sopimuksen purkamiseen toisen osapuolen sopimusrikkomuksen vuoksi vastaa voimassa olevia sopimus oikeuden periaatteita. Ehdotuksen lähtökohtana on, että toimeksiantajan on voitava vapautua sopimuksesta, jos ilmenee, että sopimus ei tulisi johtamaan tavoiteltuun tulokseen välittäjän virheellisen menettelyn tai laiminlyönnin johdosta.

Ehdotuksen mukaan sopimuksen purkamiseen voitaisiin turvautua vain ennen kuin välitettävästä kohteesta tehty tarjous on hyväksytty. Jos toimeksiantaja jo on hyväksynyt esimerkiksi tehdyn ostotarjouksen ja varsinainen välitystehtävä on siten tullut suoritetuksi, ei 2 momentissa tarkoitettu sopimuksen purkaminen enää voisi tulla kysymykseen. Sen sijaan toimeksiantajalla

voisi tällöin olla oikeus vaatia virheen johdosta 3 tai 4 momentin nojalla palkkion alentamista sekä mahdollisesti myös vahingonkorvausta.

Edellytyksenä toimeksiantosopimuksen purkamiselle olisi, että välittäjän virhe ei ole toimeksiantajan kannalta vähäinen. Vähäisenä virheenä voidaan pitää esimerkiksi sitä, että asuntoa koskeva ilmoittelu jossakin määrin poikkeaa sovitusta, mutta menettelyn ei voida olettaa vaikuttavan asunnon myyntiin.

Tarve sopimuksen purkamiseen saattaa syntyä esimerkiksi, jos välittäjä ei huolehdi myytävän asunnon esittelystä sovitulla tavalla taikka hän ei ryhdy muihin tehtävän suorittamisen kannalta tarpeellisiin toimiin 6 §:n 2 momentissa säädettyä joutuisuusvaatimusta noudattaen ja on syytä olettaa, että asunnon myyminen tämän johdosta viivästyy. Purkaminen saattaisi tulla kysymykseen myös, jos välittäjä on jättänyt ilmoittamatta toimeksiantajalle sellaisesta, esimerkiksi alueen kaavoitusta koskevasta seikasta, josta tietoisena toimeksiantaja ei olisi ryhtynyt myymään kiinteistöään lainkaan. Toimeksiantajan olisi voitava vapautua sopimuksesta myös, jos ilmenee, että välittäjän esittämä hinta-arvio on selvästi ollut liian korkea eikä toimeksiantaja halua myydä kohdetta arvioitua olennaisesti alhaisemmalla hinnalla.

Toimeksiantosopimuksen purkaminen merkitsee, että myyjä voi sen jälkeen antaa kohteen toisen välittäjän myytäväksi tai ryhtyä myymään kohdetta itse ilman, että aikaisempi välittäjä olisi oikeutettu saamaan palkkiota taikka kulujen korvausta kaupan synnyttyä. Aikaisempi välittäjä ei myöskään voi saada palkkiota tai korvausta sillä perusteella, että hän on purkamisen jälkeen hankkinut kohteesta tarjouksen, joka myyjän olisi tullut puretun toimeksiantosopimuksen mukaan hyväksyä.

Pykälän 3 momentissa ehdotetaan säädettäväksi toimeksiantajan oikeudesta vaatia välityspalkkion alentamista virheen johdosta. Ehdotus vastaa sopimus oikeudellista periaatetta, jonka mukaan sopimusrikkomus oikeuttaa toisen sopijapuolen vaatimaan hinnan tai muun vastikkeen alentamista. Momentin mukaan toimeksiantajalla olisi oikeus virheen johdosta vaatia välityspalkkiota ja mahdollisesti sovittua kustannusten korvausta alennettavaksi, jos virheestä on aiheutunut hänelle haittaa. Jos haitta on ollut olennainen, välittäjällä ei olisi oikeutta periä palkkiota tai korvausta lainkaan.

Pelkästään se, että välittäjän menettelyssä on virhe, ei siten oikeuttaisi vaatimaan välityspalk-

kion alentamista. Toisaalta ei vaadittaisi, että välittäjän menettelystä on aiheutunut toimeksiantajalle suoranaisia kustannuksia. Esimerkiksi ylimääräinen vaiva ja ajanhukka, vaikka välittömiä ylimääräisiä kuluja ei olekaan aiheutunut, voi olla pykälässä tarkoitettua haittaa. Mitä vakavammasta haitasta on kysymys, sitä enemmän palkkiota tai kustannusten korvausta voidaan vaatia alennettavaksi. Jos esimerkiksi tehty kauppa on purkautunut sen johdosta, että välittäjä on antanut ostajalle virheellisiä tietoja, virhettä voitaisiin pitää niin olennaisena, ettei välittäjällä ole lainkaan oikeutta palkkioon. Jos virheestä on haitan lisäksi aiheutunut myös taloudellista vahinkoa, toimeksiantaja voisi vaatia 4 momentin nojalla myös vahingonkorvausta, jos esimerkiksi palkkion alentaminen ei riitä vahingon peittämiseen.

Palkkion tai korvauksen alentaminen saattaisi tulla kysymykseen esimerkiksi, kun välittäjä ei ole täyttänyt tiedonantovelvollisuuttaan toimeksiantajalle. Jos välittäjä ei ole ilmoittanut myyjälle tiedossaan olevia seikkoja ostajan epävarmasta maksukyvyistä ja jos ostaja sittemmin ei täytä sopimusta, voisi myyjä vaatia välityspalkkion alentamista. Myös ostajaan kohdistuvan tiedonantovelvollisuuden laiminlyönti saattaa oikeuttaa myyjän vaatimaan palkkion alentamista. Samoin palkkiota voidaan vaatia alennettavaksi esimerkiksi, jos välittäjä ei pyynnöstä huolimatta laadi 10 §:n mukaisesti kaupasta tehtävää luovutuskirjaa tai siinä ilmenee puutteita.

Se, ettei toimeksiantaja ole purkanut sopimusta ennen tarjouksen hyväksymistä ilmenneen virheen johdosta, ei poista hänen oikeuttaan vedota virheeseen ja vaatia palkkion alentamista myöhemmin. Toimeksiantajalle saattaisi syntyä sopimuksen purkamisesta suurempaa haittaa tai vahinkoa kuin siitä, että hän virheestä huolimatta hyväksyy tarjouksen ja kärsii pienemmän vahingon. Sitä vastoin toimeksiantajan tulisi sopimus-oikeudessa noudatettavien yleisten periaatteiden mukaisesti aina ilmoittaa virheestä välittäjälle kohtuullisessa ajassa siitä kun hän havaitsi tai hänen olisi pitänyt havaita virhe. Muussa tapauksessa hänen katsottaisiin luopuneen oikeudestaan vedota virheeseen. Näin olisi luonnollisesti myös silloin, jos toimeksiantaja on hyväksynyt välittäjän virheellisen menettelyn. Niin ikään toimeksiantajan tulisi korvausoikeudessa noudatettavien periaatteiden mukaisesti pyrkiä rajoittamaan välittäjän toiminnasta mahdollisesti seuraavaa vahinkoa.

Pykälän 4 momentti koskee toimeksiantajan oikeutta saada korvausta virheen aiheuttamasta vahingosta. Momentin nojalla toimeksiantaja voisi vaatia välittäjältä korvausta siitä taloudellisesta menetyksestä tai hänelle aiheutuneista kustannuksista, jotka johtuvat välittäjän suorituksessa olevasta virheestä. Oikeus saada välityspalkkiota alennetuksi ei kaikissa tapauksissa riitä korvaamaan toimeksiantajalle aiheutunutta vahinkoa. Näin on laita luonnollisesti myös silloin, kun välittäjällä ei ole lainkaan oikeutta välityspalkkioon. Korvattavaa vahinkoa voi syntyä esimerkiksi sen seurauksena, että toimeksiantajan vastapuolella oleva ostaja on saanut välittäjältä virheellisiä tietoja, joiden seurauksena toimeksiantaja on joutunut maksamaan ostajalle vahingonkorvausta tai kauppahintaa on alennettu. Toimeksiantajan takautumisoikeudesta välittäjään nähden tällaisessa tapauksessa säädettäisiin tarkemmin 14 §:n 2 momentissa.

Toimeksiantajan olisi kauppakaaren 18 luvun 9 §:n mukaan vaatiessaan välityspalkkiota tai kustannusten korvausta alennettavaksi taikka vahingonkorvausta välittäjältä nostettava kanne tätä vastaan yön ja vuoden kuluessa siitä, kun toimeksianto on päättynyt ja välittäjä on tehnyt tilityksen tehtävän hoitamisesta. Tämän sinänsä suhteellisen lyhyen vanhentumisaajan pidentämistä on harkittu oikeusministeriössä. Koska määräaika kuitenkin koskee periaatteessa kaikkia toimeksiantosuhteita, ei tässä yhteydessä ole ryhdytty sen tarkistamiseen erikseen kiinteistönvälitystoimeksiantojen osalta.

Lähtökohtana olisi, että vedotessaan virheeseen sopimuksen purkamiseksi, palkkion alentamiseksi tai palauttamiseksi taikka vahingonkorvauksen saamiseksi toimeksiantaja on velvollinen aiheutuneen haitan tai vahingon lisäksi osoittamaan, että seikka, jonka hän väittää tekevän suorituksesta virheellisen, on syy-yhteydessä välittäjän suorittamaan palvelukseen. Jos esimerkiksi myytävästä kiinteistöstä on annettu vääriä tietoja ostajalle, toimeksiantajan tulisi osoittaa, että tiedot ovat välittäjän antamia. Sitä vastoin välittäjän tulisi osoittaa, että hän on menetellyt ammattitaito- ja huolellisuusvaatimuksensa mukaisesti. Tällaista todistustaakan jakoa noudatetaan voimassaolevan oikeuden mukaan sopimusrikkomuksesta johtuvan vahingonkorvausvelvollisuuden osalta. Koska todistustaakka ehdotuksen mukaan jakautuisi tällä tavoin, ei pykälän 4 momentissa ole tarpeen erikseen mainita välittäjän vapautumista vastuusta silloin, jos hän näyttää toimineensa huolellisesti.

13 §. *Vastuu toimeksiantajan vastapuolelle.* Pykälässä säädettäisiin toimeksiantajan vastapuolen, siis yleensä ostajan oikeudesta saada korvausta välittäjän virheellisen menettelyn aiheuttamasta vahingosta. Toimeksiantajan vastapuolena olevalle annettaisiin ehdotetulla säännöksellä samanlainen oikeus vaatia välittäjältä korvausta virheen johdosta kuin toimeksiantajalla 12 §:n 4 momentin mukaan on.

Ostajan olisi korvausta saadakseen osoitettava, että hänelle on aiheutunut vahinkoa ja että vahinkoa aiheuttanut seikka johtuu välittäjän menettelystä. Välittäjän puolestaan olisi, voidakseen vapautua korvausvastuusta, osoitettava, ettei vahinko johdu hänen virheestään, siis ammattitaito- ja huolellisuusvaatimuksen laiminlyönnistä.

Välittäjän suorituksessa olevalla virheellä tarkoitetaan tässä samaa kuin lakiehdotuksen 12 §:n 1 momentin mukaisella virheellä. Koska välittäjän menettelyssä olisi virhe muun muassa silloin, kun ammattitaito- ja huolellisuusvaatimusta on rikottu, korvausvastuun peruste voi syntyä mitä moninaisimmissa tapauksissa.

Välittäjän virheellinen menettely voi aiheuttaa ostajalle vahinkoa niin ikään esimerkiksi 8 §:ssä tarkoitetun tiedonantoavelvollisuuden tai 9 §:ssä tarkoitetun selonottovelvollisuuden laiminlyönnin johdosta. Korvausvelvollisuus voi syntyä esimerkiksi silloin, kun välittäjä on antanut huolimattomuudesta vääriä tietoja asunnon pinta-alasta, asuntoon kuuluvista aputiloista ja varusteista, yhtiövästikkeestä tai esimerkiksi alueen kaavoituksesta. Esimerkiksi, jos välittäjä on huolimattomasti ilmoittanut, että välitettävän kohteen läheiset tontit on kaavoitettu puistoalueiksi, ostajalle voi syntyä oikeus korvaukseen, jos alueelle olikin kaavoitettu kerrostaloja. Vahinkoa voi myös aiheutua siitä, että välittäjä ei tee 10 §:n perusteella ilmoitusta osakekaupasta yhtiön hallitukselle ja yhtiön yhtiöjärjestyksessä on niin sanottu lunastuslauseke.

Pykälän nojalla toimeksiantajan vastapuoli voisi vaatia välittäjältä korvausta sellaisesta taloudellisesta menetyksestä, joka on johtunut välittäjän suorituksessa olevasta virheestä. Syntyneen taloudellisen menetyksen eli vahingon määrän osoittamisessa vahingonkärsineelle ei ole tarkoitus asettaa kovin ankaraa näyttövelvollisuutta. Usein on nimittäin käytännössä erittäin vaikea osoittaa esimerkiksi virheellisten tietojen vaikutusta asunnon arvoon. Jos asunnon käyttökelpoisuus ostajan kannalta on selvästi huonompi kuin on luvattu esimerkiksi sen vuoksi, että rakenteilla

olleen asunnon huonejärjestelyt tai vaikkapa liikenneyhteydet poikkeavat ilmoitetusta, voisi oikeus kohtuulliseen korvaukseen syntyä, vaikka näiden seikkojen vaikutuksesta asunnon arvoon ei olisikaan saatavissa riidatonta selvitystä.

Pykälä merkitsisi, ettei korvauksen saamiseksi edellytettäisi vahingonkorvauslain 5 luvun 1 §:ssä tarkoitettujen erittäin painavien syiden olemassaoloa. Sitä vastoin muut vahingonkorvauslain säännökset voivat tulla sovellettaviksi. Välittäjän vastuuta voitaisiin esimerkiksi sovittelalla vahingonkorvauslain 6 luvun säännösten nojalla.

Säännös ei rajoittaisi ostajan oikeutta hakea korvausta myyjältä, jos tämäkin on korvausvelvollinen.

14 §. *Takautumisoikeus.* Pykälän 1 momentissa säädettäisiin kiinteistönvälittäjän oikeudesta periä toimeksiantajalta se korvaus, jonka kiinteistönvälittäjä on lain 13 §:n nojalla joutunut maksamaan toimeksiantajan vastapuolelle. Momentissa säädettäisiin yhtäältä takautumisoikeuden syntymisen perusteesta ja toisaalta takautumisoikeuden nojalla syntyvän saatavan määrästä.

Takautumisoikeus syntyisi ainostaan, jos toimeksiantaja on antanut kiinteistönvälittäjälle virheellisiä tietoja tai jättänyt ilmoittamatta sellaisen tiedossaan olevan seikan, jolla hän käsitti tai hänen olisi pitänyt käsittää olevan merkitystä vastapuolensa kannalta. Esimerkiksi, jos toimeksiantaja on salannut kiinteistönvälittäjältä sen seikan, että isännöitsijäntodistukseen merkittyä yhtiövästikettä on vastikään korotettu, välittäjälle syntyisi takautumisoikeus, jos hän on joutunut maksamaan korvausta ostajalle sen vuoksi, että hänen katsottaisiin laiminlyöneen 9 §:n mukaisen selonottovelvollisuutensa.

Pykälässä tarkoitettuja seikkoja, joilla toimeksiantaja voi olettaa olevan merkitystä vastapuolensa kannalta, ovat tyypillisesti myytävän kohteen kuntoon liittyvät seikat. Jos toimeksiantajan tiedossa on esimerkiksi, että talon putkisto tulee pian vaatimaan kalliin remontin, voi pykälän soveltaminen tulla kysymykseen. Toisaalta asunnon kuntoon liittyvät seikat, jotka eivät käy ilmi kohteen tarkastuksessa, ovat usein myös sellaisia, ettei välittäjän voida olettaa niitä tunnevan. Silloin välittäjän selonottovelvollisuuden syntymiselle ei ehkä ole perusteita eikä välittäjä siis olisi vastuussa vaan mahdollinen vastuu olisi yksin myyjän.

Pykälässä oleva suoritettavan korvauksen määrää koskeva säännös merkitsee, että välittäjällä ei välttämättä olisi oikeutta saada toimeksiantajalta

koko suorittamaansa korvaussummaa. Toimeksiantajan suoritettavaksi tuleva kohtuullinen määrä perustuisi kokonaisharkintaan, jossa otettaisiin huomioon toimeksiantajan ja välittäjän huolimattomuuden laatu sekä toimeksiantajan saama etu. Mitä vakavammasta välittäjän huolimattomuuden asteesta on kysymys, sitä enemmän olisi takautumisoikeuden perusteella suoritettavan korvauksen määrää yleensä soviteltava. Jos taas toimeksiantajan menettely on esimerkiksi tahallista ja välittäjän velvollisuuksien laiminlyönti on lievää, välittäjällä saattaisi olla oikeus saada toimeksiantajalta ostajalle suorittamansa korvausmäärä kokonaisuudessaan. Välittäjän huolimattomuuden laadun arvioimiseen vaikuttaa muun muassa se, onko kyseessä ollut seikka, joka välittäjän ammattitaitovaatimus huomioon ottaen on ensisijassa hänen selvittävänsä. Välittäjä ei siis voisi vapautua lopullisesta vastuustaan siten, että hän selonottovelvollisuutensa piiriin kuuluvissa asioissa turvautuu vain toimeksiantajalta saamiinsa tietoihin.

Toimeksiantajan saama etu voisi lisätä tai vähentää välittäjän hyväksi tulevaa korvausta. Mitä suuremmasta edusta on kysymys, sitä todennäköisempää olisi, että myös takautumisoikeuden nojalla suoritettavan korvauksen määrä kasvaisi. Vähäisellä edulla voisi taas olla päinvastainen vaikutus. Jos toimeksiantajan ei voida sanoa mitenkään hyötynneen välittäjän menettelystä, vaan päinvastoin hän joutuisi kärsimään pelkästään vahinkoa takautumisoikeuden käyttämisen johdosta, tulisi takautumisoikeutta käyttää vain silloin, kun toimeksiantajan menettelyä voidaan pitää tahallisenä.

Pykälässä tarkoitettu toimeksiantajan saama etu ilmenee yleensä siten, että myyjä on saanut kaupan kohteesta korkeamman hinnan kuin olisi ollut laita, jos ostaja olisi saanut oikeat tiedot. Saatu etu ei kuitenkaan välttämättä ole yhtä suuri kuin se korvaus, jonka välittäjä on joutunut suorittamaan ostajalle. Korvaus nimittäin arvioitaisiin asianomaiselle ostajalle aiheutetun menetyksen perusteella, kun taas etua punnittaessa otettaisiin huomioon se, mikä vaikutus annetulla virheellisellä tiedolla on kaupan kohteen yleiseen markkina-arvoon. Jos siis annetulla virheellisellä tiedolla esimerkiksi jonkin erityispalvelun olemassaolosta ei ole ollut asunnon hintaa yleisesti korottavaa vaikutusta, vaikka tiedolla onkin asianomaisen ostajan kannalta ollut merkitystä, ei toimeksiantajan katsottaisi saaneen pykälässä tarkoitettua etua.

Pykälän 2 momentissa säädettäisiin toimeksi-

antajan takautumisoikeudesta välittäjää kohtaan.

Vahinkoa kärsineellä välittäjän toimeksiantajan vastapuolella on useimmiten mahdollisuus hakea korvausta sekä välittäjältä että toimeksiantajalta tai kummaltakin heiltä yhteisvastuullisesti. Jos korvausvaatimus on kohdistettu pelkästään toimeksiantajaan tai hän on joutunut suorittamaan yhteisvastuullisesti tuomitun korvauksen vahingon kärsineelle, toimeksiantajalla olisi oikeus vaatia välittäjää suorittamaan itselleen se osa korvauksesta, joka kuuluu välittäjän vastuulle. Tämä osa määriteltäisiin pykälän 1 momentin mukaisesti. Toimeksiantaja voi siis vaatia välittäjältä sitä osuutta korvauksesta, jota välittäjä toimeksiantajan ja välittäjän huolimattomuuden laatu sekä toimeksiantajan saama etu huomioon ottaen ei olisi saanut vaatia toimeksiantajalta, jos korvausta olisi vaadittu välittäjältä. Jos välittäjälle ei olisi lainkaan syntynyt takautumisoikeutta, kuten on ehdotuksen mukaan laita silloin, kun toimeksiantaja ei ole menetellyt huolimattomasti, toimeksiantajalla olisi oikeus saada suorittamansa korvaus kokonaisuudessaan välittäjältä.

15 §. *Käsirahan vastaanottaminen.* Käytössä olevien toimeksiantosopimusehtojen mukaan annetaan kiinteistönvälittäjälle yleensä oikeus ottaa ostotarjouksen tekijältä tarjouksen vakuudeksi käsiraha toimeksiantajan lukuun. Säännösehdoituksen mukaan näin voitaisiin edelleen menetellä, jos tästä on toimeksiantosopimuksessa sovittu.

Kiinteistönvälittäjät kutsuvat ostajan tarjouksensa vakuudeksi suorittamaa maksua usein käsirahan sijasta vakuusrahaksi. Käsirahasta on tämän terminologian mukaan kysymys vasta silloin, kun toimeksiantajan ja ostotarjouksen tehneen välille syntyy sitova sopimus, joko niin, että toimeksiantaja hyväksyy tehdyn tarjouksen, tai niin, että välittäjä on jo toimeksiantosopimuksessa tai muutoin valtuutettu tekemään sitovan käsirahasopimuksen. Laissa käytettäisiin käsiraha-käsitettä ostotarjouksen vakuudeksi annetusta rahasummasta riippumatta siitä, onko ostajan ja myyjän välille syntynyt sopimus vai ei.

Tässä yhteydessä on huomattava, että kun välitettävä kohde on kiinteistö, yksipuolinen ostotarjous siinä olevine ehtoineen ei voimassa olevan lain mukaan voi tulla ostajaa sitovaksi siten, että ostaja voitaisiin velvoittaa kaupan päättämiseen tarjouksessa mainituin ehdoin tai että tarjouksen ehtoihin muutenkaan voitaisiin vedota. Kiinteistönkauppa samoin kuin esisopimus kiinteistön luovuttamisesta on tehtävä maa-kaaren 1 luvun 2 §:ssä säädettyssä määrämuodossa, mikä merkitsee muun muassa sitä, että julki-

sen kaupanvahvistajan tulee kutsumansa todistajan kanssa todistaa sopimus oikeaksi. Pelkkää ostajaehdokkaan tekemää tarjousta kiinteistön ostamisesta ei voida tehdä sanotussa määrämuodossa. Jotta käsirahan maksaminen menettämiseh-toineen tulisi ostotarjouksen tehnyttä sitovaksi, olisi myyjän ja ostajan välillä tehtävä määrämuodossa esisopimus kaupasta. Tosin käsirahan maksamisella silloinkin, kun sopimusta ei ole tehty määrämuodossa, voi oikeuskäytännön mukaan olla sellainen vaikutus, että ostaja voi joutua enintään käsirahan määrään asti vastuuseen myyjälle kustannuksista, jotka tälle ovat tehdyn käsirahasopimuksen johdosta syntyneet.

On todennäköistä, että käsirahoja edelleen otetaan kiinteistönkaupassa yksipuolisenkin tarjouksen vakuudeksi, vaikka tarjous ei tulekaan ostajaa sitovaksi. Ehdotettujen käsirahaa koskevien 15 ja 16 §:n säännösten soveltaminen ei kuitenkaan riippuisi siitä, onko käsirahaa koskeva oikeustoimi tullut ostajaa sitovaksi vai ei. Esimerkiksi seuraavassa selostettava kielto ottaa samanaikaisesti useampia käsirahoja koskee myös yksipuolisen tarjouksen vakuudeksi maksettua käsirahaa.

Pykälän 1 momentin mukaan käsirahaa ei saa ottaa samanaikaisesti useammalta kuin yhdeltä tarjouksen tekijältä. Uuden käsirahan saisi ottaa vasta sitten, kun ensiksi vastaanotettu käsiraha on palautettu tarjouksen tekijälle tai sitten, kun on käynyt selväksi, että käsiraha jää myyjän hyväksi. Käsirahasopimusten mukaan näin on laita tavallisesti silloin, kun kauppa ei synnykään ostajasta johtuvasta syystä. Säännös merkitsisi käytännössä sitä, että kiinteistönvälittäjä joutuisi harkitsemaan, onko tehty tarjous sen laatuinen, että käsirahan vastaanottamiseen on aihetta. Jos hän on ottanut käsirahan vastaan, hän ei voisi, elleivät pykälässä mainitut edellytykset täyty, ottaa jälkeenpäin toista käsirahaa, vaikka siihen liittyvä tarjous olisikin ensimmäistä korkeampi.

Tehtävien hoito kiinteistönvälitysliikkeessä voi olla järjestetty niin, että useammalla liikkeen palveluksessa olevalla on oikeus ottaa tarjouksia ja käsirahoja vastaan samasta myyntikohteesta. Jotta voitaisiin välttyä siltä, että edustajat toisistaan tietämättä ottavat käsirahoja vastaan, saatettaisiin menetellä esimerkiksi niin, että tarjousta vastaanottavan edustajan tai muun toimihenkilön tulisi ennen vastaanottamista tiedustella asiaa varsinaisesti hoitavalta henkilöltä, onko kohteesta jo aikaisemmin maksettu käsiraha.

Jos välittäjä on vastoin tämän pykälän säännöksiä ottanut vastaan käsirahoja useammalta

ostotarjouksen tehneeltä, hän voi 13 §:n nojalla joutua korvausvelvolliseksi niistä tarjouksen tekijöitä kohtaan, joiden tarjousta ei hyväksytty. Korvausvelvollisuus käsittäisi lähinnä ne kustannukset, jotka tarjouksen tekijälle ovat aiheutuneet käsirahan hankkimisesta ja toimittamisesta välittäjälle. Joissakin tapauksissa korvausvelvollisuus tarjouksen tekijälle voi olla laajempikin. Lisäksi välittäjä voi joutua 12 §:n nojalla vastuuseen myös toimeksiantajaansa nähden, jos useamman käsirahan vastaanottamisesta on aiheutunut toimeksiantajalle haittaa tai vahinkoa. Näin voi olla laita esimerkiksi silloin, kun tarjouksen tekijä on nostanut vahingonkorvauskanteen toimeksiantajaa kohtaan sen vuoksi, että hän katsoo tarjouksen tulleen toimeksiantajaa sitovaksi. Useamman käsirahan vastaanottaminen samanaikaisesti voi johtaa myös elinkeino-oikeudellisiin seuraamuksiin kuten varoituksen antamiseen, toiminnan kieltämiseen määräjäksi tai elinkeinoluvan peruuttamiseen.

Korkolain (633/82) 4 §:n mukaan on velallisen velanmaksun viivästyessä maksettava viivästyskorkea viivästyneelle määrälle 16 prosenttia. Korkolain 1 §:n 2 momentin 4 kohdan mukaan laki ei koske niin sanottua tuottokorkoa eli palautettavalle rahamäärälle ennen viivästymistä maksettavaa korkoa. Tällaisen tuottokoron maksaminen on oikeuskäytännössä kuitenkin tullut eräissä tilanteissa kysymykseen jo aikaisemminkin. Korkolain voimaantulo ei estä aikaisemman oikeuskäytännön jatkamista ja tuottokoron tuomitsemista jatkossakin. Oikeuskirjallisuudessa on esitetty käsitys, että ennen korkolain voimaantuloa määrättyjen korkojen sijasta olisi mahdollista tuomita tuottokorko korkolain 3 §:n 2 momentissa tarkoitetun korkokannan mukaan. Jos kiinteistönvälittäjä on vastoin tämän pykälän säännöksiä ottanut useita käsirahoja eri tarjouksen tekijöiltä tai kauppa ei synny myyjästä johtuvasta syystä, on ilmeistä, että palautettavaksi tulevalle määrälle voidaan tuomita maksettavaksi tuottokorkoa maksun vastaanottamisesta lukien. Tuottokorosta ei ole katsottu tarpeelliseksi ottaa nimenomaista mainintaa käsirahaa koskevaan säännösehdotukseen.

Käytännössä kiinteistönvälittäjät säännönmukaisesti varaavat itselleen osan toimeksiantajanaan olevan myyjän hyväksi jäävästä käsirahasta. Pykälän 2 momentin mukaan välittäjän osuus saa tällaisissa tapauksissa olla korkeintaan puolet maksetusta käsirahasta, kuitenkin samalla enintään sovitun palkkiomäärän suuruinen.

Edellytyksenä sille, että välittäjä saa toimeksiantajalta osan käsirahasta, olisi, että kauppa ei synny tarjouksen tekijästä johtuvasta syystä ja että käsiraha jää lopullisesti myyjän hyväksi. Jos myyjä joutuu jostakin syystä palauttamaan vastaanottamansa käsirahan kokonaan, ei välittäjällä luonnollisestikaan voi olla oikeutta rahasuoritukseen.

16 §. *Käsirahan antamista koskevat ehdot ja velvollisuus palauttaa käsiraha.* Pykälässä säädetäisiin käsirahaan liittyvän tarjouksen muodosta ja välittäjän velvollisuudesta palauttaa käsiraha eräissä tapauksissa.

Pykälän 1 momentissa olevalla säännöksellä pyritään vaikuttamaan siihen, että ostotarjous tehtäisiin kirjallisena ja siihen otettaisiin kaikki olennaiset tarjouksen ehdot. Säännöksen mukaan välittäjän asiana olisi käsirahaa vastaanottaessaan huolehtia siitä, että tarjouksesta laaditaan asiakirja, johon otetaan kaikki tarjouksen ehdot ja mahdollinen ehto käsirahan menettämisestä. Käytännössä on tavallista, että ostotarjouksen tekijä ja välittäjä käyvät keskusteluja tarjoukseen liittyvistä ehdoista ja rajoituksista. Jos esimerkiksi vanhan asunnon myynnin onnistuminen määrättyyn aikaan mennessä on kaupan syntymisen edellytys, tulisi tämä mainita tarjouksessa. Samoin välittäjän ilmoitus esimerkiksi siitä, että käsiraha palautetaan, jos ostaja ei saa rahoitusta järjestymään, tulisi merkitä tarjoukseen, jos käsiraha on annettu tällä ehdolla.

Tarjouksesta laadittavan asiakirjan olisi lakiehdotuksen mukaan oltava kauppa- ja teollisuusministeriön vahvistaman kaavan mukainen. Käytettävien lomakkeiden tulisi olla sellaisia, että ne johdattaisivat tarjouksen tekijän kiinnittämään huomiota oman tarjouksensa kannalta tärkeisiin ehtoihin ja toisaalta kiinnittämään välittäjän huomiota siihen, että tarpeelliset seikat tulevat merkityksi tarjoukseen.

Pykälän 1 momentissa ehdotetaan välittäjälle mahdollisuutta poiketa eräissä tilanteissa velvollisuudesta laatia ostotarjouksesta asiakirja. Asiakirja voitaisiin ehdotuksen mukaan jättää laatimatta siinä tapauksessa, että tarjous on tehty olosuhteissa, joissa asiakirjan laatiminen aiheuttaisi kohtuutonta hankaluutta. Säännöksessä tarkoitettu kohtuuton hankaluus voisi kohdistua paitsi välittäjään ja tämän toimeksiantajaan, myös toimeksiantajan vastapuoleen. Kohtuuttoman hankaluuden arviointiin vaikuttaisivat tarjouksen tekijän ajan ja paikan suhteen asettamat ehdot. Kirjallisen tarjouksen aikaansaaminen voisi aiheuttaa kohtuutonta hankaluutta esimerkiksi

silloin, kun toisella paikkakunnalla oleva ostajaehdokas tekee tarjouksen puhelimitse tarjoutuen suorittamaan vaaditun käsirahan määrän pankin välityksellä. Jos tarjouksen tekijä oman etunsa vuoksi vaatii, että hänen tarjouksensa vastaanotetaan pian, eikä siis asiakirjan laatimiseksi tarvittavaan kirjeenvaihtoon ole mahdollisuuksia, saattaisi välittäjälle tai vastaavasti ostajalle aiheutua kohtuutonta hankaluutta, jos hän joutuisi pikaisesti matkustamaan toiselle paikkakunnalle tarjousta koskevan asiakirjan laatimista varten. Tällaisessakin tapauksessa välittäjän yleisestä ammattitaitovaatimuksesta seuraisi, että välittäjän tulisi tehdä selkoa käsirahan suorittamisen oikeusvaikutuksista. Välittäjän olisi tarvittaessa esitettävä selvitystä siitä, että velvollisuuden täyttäminen olisi aiheuttanut kohtuutonta hankaluutta.

Pykälän 1 momentin viimeisessä virkkeessä ehdotetaan selvyiden vuoksi todettavaksi, että välitettävän kohteen ollessa kiinteistö on lisäksi noudatettava, mitä kiinteistönkaupasta on voimassa. Tämä merkitsee ensinnäkin, kuten edellä 15 §:n perustelujen kohdalla on esitetty, että kiinteistön kysymyksessä ollessa ostajaehdokkaan tekemä ostotarjous siihen liittyvine käsirahan maksuineen ei voi tulla tarjouksen tekijää sitovaksi muutoin kuin siten, että ostajan ja myyjän välillä tehdään kaupasta esisopimus kiinteistönkaupan määrämuotoa noudattaen. Määrämuotovaatimuksesta ei voida kiinteistön kohdalla poiketa silloinkaan, kun muodon noudattaminen aiheuttaisi momentissa tarkoitettua kohtuutonta hankaluutta, jos tarkoituksena on, että ostaja tulee sidotuksi tekemäänsä tarjoukseen. Toisaalta momentissa kiinteistönvälittäjälle ehdotettu velvollisuus huolehtia siitä, että tarjouksesta laaditaan asiakirja, koskisi myös sitä tilannetta, jossa käsirahaa maksettaessa ei noudateta kiinteistönkaupan määrämuotoa ja jossa tarjous siten ei itse asiassa tule ostajaa velvoittavaksi.

Ehdotetulla 1 momentin säännöksellä ei ole tarkoitus muuttaa sitä sääntöä, jonka mukaan irtaimen omaisuuden kuten asunto-osakkeiden luovuttaminen tai niiden ostotarjoukseen liittyvän käsirahan antaminen ei välttämättä vaadi kirjallisen muodon käyttämistä. Asiakirjan laatimatta jättäminen ei siten myöskään merkitsisi oikeustoimen pätemättömyyttä. Jos tarjousta ei ole tehty kirjallisesti, vaikka näin olisi pitänyt menetellä tai jos kirjallisesta tarjouksesta puuttuu jokin olennainen ehto, ostaja voi silti joutua sidotuksi tarjoukseen, jos myyjä ei ole tiennyt eikä hänen olisi pitänytäkään tietää tarjouksessa

olevasta puutteesta. Jos siis ostaja vetäytyy kaupasta sillä perusteella, että kaikki hänen tarjouksensa ehdot eivät tarjousasiakirjan puutteellisuuden vuoksi ole tulleet myyjän tietoon, häntä voi kohdata käsirahan menettämisuraamus. Sitä vastoin välittäjälle syntyisi tällaisessa tapauksessa menetetyt käsirahan suuruinen korvausvelvollisuus ostajaan nähden, koska välittäjä on laiminlyönyt noudattaa tässä pykälässä säädettyä velvollisuuttaan. Välittäjän kannalta on siten tärkeää, että hän huolehtii tarkoin velvoitteensa täyttämisestä.

Pykälän 2 momentissa säädettäisiin käsirahan palauttamisesta. Säännöksen mukaan välittäjän on palautettava käsiraha ensiksikin, jos tarjoukseen otetut ehdot eivät toteudu. Jos siis ostajaehdokas on asettanut tarjouksensa ehdoksi esimerkiksi sen, että hänen vanha asuntonsa saadaan määräajassa myydyksi, välittäjä voi vapautua velvollisuudestaan palauttaa käsiraha vasta silloin, kun ehdon toteutumisesta on voitu varmistua. Toiseksi välittäjälle syntyisi velvollisuus palauttaa käsiraha silloin, kun myyjä ei hyväksy ostotarjousta. Myyjällähän ei tällaisessa tapauksessa ole oikeutta pitää käsirahaa. Ostotarjouksen tekijän oikeus saada suorittamansa käsiraha takaisin varmistettaisiin siten, että myös välittäjällä olisi velvollisuus käsirahan palauttamiseen. Tarjouksen tekijällä olisi mahdollisuus vaatia käsirahan määrää yhteisvastuullisesti myyjältä ja välittäjältä. Käytännössä välittäjän lienee tarkoituksenmukaisinta menetellä niin, ettei hän luovuta käsirahaa myyjälle, ennen kuin on käynyt selväksi, toteutuvatko tarjoukseen otetut ehdot ja hyväksyykö myyjä tarjouksen. Pykälässä tarkoitettussa mielessä käsirahana pidettäisiin myös sitä osuutta kyseisestä rahasummasta, jonka välittäjä on pidättänyt palkkionaan.

Jos kiinteistöstä on maksettu tarjouksen vakuudeksi käsirahaa noudattamatta kiinteistökaupan määrämuotoa, ostajalla on oikeus saada käsiraha takaisin välittäjältä ja myyjältä silloinkin, kun ostaja itse perääntyy tarjouksestaan. Eri asia on, että myyjä saattaa tällöin olla oikeutettu vaatimaan ostajalta enintään käsirahan määrään asti vahingonkorvausta aiheutuneista kustannuksista.

Käytännössä on esiintynyt tapauksia, joissa myyjä tultuaan sidotuksi kauppaan silti haluaa vetäytyä kaupasta esimerkiksi siitä syystä, että hänen uuden asuntonsa osto ei olekaan järjestynyt. Jos ostaja ei vaadi kauppaä toteutettavaksi, hänellä on luonnollisesti oikeus saada käsiraha myyjältä takaisin. Lakiehdotuksen mukaan välittäjälläkin olisi tällaisissa tapauksissa velvollisuus

palauttaa se osa käsirahasta, jota ei ole vielä luovutettu myyjälle. Käsirahan palauttaminen tällaisessa tilanteessa ostajalle ei vähentäisi välittäjän oikeutta periä toimeksiantosopimuksen mukainen palkkio toimeksiantajana olevalta myyjältä.

17 §. *Välityspalkkio.* Pykälässä vahvistettaisiin se nykyisen käytännön mukainen pääsääntö, jonka mukaan kiinteistönvälittäjällä on oikeus välityspalkkioon ainoastaan silloin, kun kauppa syntyy. Osapuolilla olisi kuitenkin oikeus sopia toimeksiantosopimuksessa muunkinlaisesta palkkion perusteesta. Jos siis sopimuksessa ei ole erikseen toisin sanottu, välittäjällä on oikeus palkkioon ainoastaan kaupan syntyessä.

Pykälässä olisi yleissäännös välityspalkkion määrästä. Säännös noudattelee nykyisessä kiinteistönvälittäjäasetuksessa palkkiosta säädettyjä periaatteita. Vastaisuudessaakin kiinteistönvälittäjän palkkio voisi määräytyä tietyksi ennalta sovituksi prosenttiosuudeksi välitettävän kohteen kauppahinnasta. Niinikään välittäjä ja toimeksiantaja voivat sopia, että välittäjällä on oikeus periä palkkion lisäksi kustannusten korvausta sellaisista välitystehtävän hoitamiseen liittyvistä kustannuksista, jotka eivät sopimuksen mukaan sisälly välityspalkkioon. Tosin ainakin niissä tapauksissa, joissa palkkio jo muutenkin on vallitsevan tavan mukainen, tulisi kustannusten korvaaminen erikseen kysymykseen vain poikkeustapauksissa esimerkiksi silloin, kun toimeksiantaja haluaa käytettävän erityisiä kustannuksia vaativia myyntitoimia.

Ehdotetun pykälän mukaan on kiinteistönvälittäjän palkkion oltava kohtuullinen, kun välitystehtävän laatu, suoritettu työmäärä, välitystehtävän taloudellisesti tarkoituksenmukainen suoritustapa ja muut vastaavat seikat otetaan huomioon. Välityspalkkiota on siten mahdollista kohtuullistaa esimerkiksi, jos palkkio poikkeaa huomattavasti muista vastaavista välitystehtävistä perityistä palkkioista tai jos välitystehtävän suorittamisen osalta on ilmennyt jotakin poikkeavaa. Jos toimeksianto on yksinkertainen ja se voidaan suorittaa nopeasti ilman sanottavaa työpanosta, saattaa olla, että täytenä prosenttiosuutena perittävä palkkio ei ole pykälässä tarkoitettulla tavalla kohtuullinen.

Ehto, jonka mukaan kiinteistönvälittäjällä olisi oikeus saada palkkiona toimeksiannossa määrätyn myyntihinnan ylittävä osa tai määrätty osuus siitä, olisi pykälän mukaan kielletty. Asiaan ei vaikuttaisi se, kuinka suureksi näin määräytyvä palkkio muodostuu.

On mahdollista, että kaupan molemmat osapuolet ovat erikseen tehneet toimeksiantosopimuksen saman kiinteistönvälittäjän kanssa, ostaja ostotoimeksiannon ja myyjä myyntitoimeksiannon. Pykälän 2 momentin mukaan välittäjä on oikeutettu saamaan näistä välitystehtävistä vain yhden palkkion määrän, koska tehtävän suorittamisen edellyttämä työmääräkään ei tällaisessa tapauksessa ole tavallisesti normaalia suurempi, pikemminkin useimmin päinvastoin.

18 §. *Oikeus palkkioon toimeksiantosopimuksen voimassaoloajan jälkeen.* Kiinteistönvälittäjien käyttämissä myyntitoimeksiantosopimuslomakkeissa on säännönmukaisesti kohta, jonka mukaan välittäjällä on oikeus palkkioon välitystehtävästä kaupan synnyttyä sopimuksen voimassaoloajan päätyttyä, jos ostaja on todistettavasti saanut välittäjältä tai tämän edustajalta tietoja myyntikohteesta. Tämän ehdon tarkoituksena on estää menettely, jossa ostaja ja myyjä sopivat keskenään siitä, että kauppa päätetään vasta toimeksiantosopimuksen voimassaoloajan kuluttua umpeen, jolloin myyjä välttyy suorittamasta välityspalkkiota ja voi ehkä vastaavasti alentaa myyntihintaa ostajan hyväksi.

Pykälän mukaan välittäjällä voisi edelleen olla oikeus palkkioon toimeksiantosopimuksen voimassaoloajan jälkeen syntyneestä kaupasta, jos tästä on nimenomaisesti sovittu. Edellytyksenä välittäjän oikeudelle palkkioon toimeksiantosopimuksen voimassaoloajan jälkeen olisi, että välittäjän toimenpiteiden toimeksiantosopimuksen voimassaoloaikana voidaan olettaa vaikuttaneen olennaisesti kaupan syntymiseen. Esimerkiksi jos välittäjä on esitellyt kaupan kohdetta ostajaehdokkaalle ja käynyt hänen kanssaan neuvotteluja kaupan ehdoista, tilanne voi olla sellainen, että välittäjän toimenpiteiden voidaan olettaa vaikuttaneen olennaisesti kaupan syntyyn. Pelkkä tietojenanto tai muu rajoittunut toimenpide ei aina voi perustaa välittäjälle oikeutta palkkioon.

Säännösehdotuksen mukaan välittäjällä ei kuitenkaan olisi oikeutta välityspalkkioon kaupasta, joka on syntynyt kuuden kuukauden kuluttua toimeksiantosopimuksen voimassaoloajan päättymisestä. Jos sopimus puretaan tämän lain 12 §:n nojalla tai muutoin, välittäjä ei voi lainkaan vedota jälkipalkkioehtoon.

Toimeksiantaja on todettuaan kaupan jääneen syntymättä toimeksiantosopimuksen voimassaoloaikana saattanut tehdä uuden sopimuksen toisen välittäjän kanssa saman kohteen myymisestä. Jos kauppa syntyy uuden toimeksiantosopimuksen voimassaoloaikana, mutta voidaan olettaa, että

kaupan syntymiseen ovat vaikuttaneet olennaisesti edellisen välittäjän toimenpiteet toimeksiantosopimuksen voimassaoloaikana, syntyisi tilanne, jossa kuluttajan olisi sopimusehtojen mukaan maksettava välityspalkkio kummallekin välittäjälle. Pykälän 2 momentin mukaan toimeksiantajalla olisi tällaisessa tilanteessa velvollisuus maksaa välityspalkkio vain sille välittäjälle, jonka kanssa tehty toimeksianto oli kaupan syntyessä voimassa.

Vaikka toimeksiantaja on säännösehdotuksen mukaan velvollinen suorittamaan välityspalkkion vain sille välittäjälle, jonka kanssa tehty toimeksiantosopimus oli kaupan syntyessä voimassa, ei olisi kohtuullista, että aikaisempi välittäjä jäisi kokonaan ilman palkkiota. Sen vuoksi on säännösehdotuksen loppuun otettu maininta siitä, että välittäjien on keskenään jaettava välityspalkkio suorituksiensa mukaisessa suhteessa.

2. Voimaantulo

Jotta kiinteistönvälittäjillä olisi riittävästi aikaa ottaa ehdotetun lain säännökset huomioon toiminnassaan, esimerkiksi muuttaa tarvittaessa sopimuslomakkeidensa sisältöä, ehdotetaan, että laki tulisi voimaan noin kuuden kuukauden kuluttua sen hyväksymisestä ja vahvistamisesta.

Lakia sovellettaisiin kiinteistönvälittäjän ja toimeksiantajan suhteessa niihin toimeksiantosopimuksiin, jotka tehdään lain tultua voimaan. Tätä ennen tehtyihin sopimuksiin lakia ei siten sovellettaisi.

Lain soveltamisesta kiinteistönvälittäjän ja toimeksiantajan vastapuolen, siis yleensä ostajan, välillä ei ehdoteta erikseen säädettäväksi voimaantulosäännöksessä, koska heidän välillään ei ole kysymys sopimussuhteesta, jonka tulisi voida jatkua entisellään uusista säännöksistä huolimatta. Lakia olisi siten sovellettava esimerkiksi toimeksiantajan vastapuolen vahingonkorvausvaatimukseen, joka perustuu lain voimaantumisen jälkeen välittäjän suorittamaan toimeen tai tapahtuneeseen laiminlyöntiin, vaikka toimeksiantosopimus olisi tehty ennen lain voimaantumista. Vastaavasti ennen lain voimaantumista suoritettuihin toimiin perustuviin vaatimuksiin taas sovellettaisiin säännöksiä, jotka olivat voimassa ennen tämän lain voimaantumista.

Edellä esitetyn perusteella annetaan Eduskunnan hyväksyttäväksi seuraava lakiehdotus:

Laki

kuluttajansuojasta kiinteistönvälityksessä

Eduskunnan päätöksen mukaisesti säädetään:

1 §

Soveltamisala

Tätä lakia sovelletaan kiinteistönvälittäjän kanssa tehtävään myyntitoimeksiantoon, kun välitettävänä on toimeksiantajan asuntona tai muuten pääasiallisesti yksityisessä käytössä oleva kiinteistö tai huoneisto, jonka hallintaoikeus perustuu osakkeiden tai osuuksien omistamiseen. Lakia sovelletaan välittäjän ja toimeksiantajan vastapuolen välillä, kun välitettävä kohde on tarkoitettu vastapuolen asunnoksi tai muuten pääasiallisesti hänen yksityiseen käyttöönsä.

Laki koskee soveltuvien osin myös osto- ja vaihtotoimeksiantoa sekä maanvuokrausta koskevaa toimeksiantoa.

Mitä tässä laissa säädetään kiinteistöstä, on sovellettava myös sen määräosaan tai määräalaan, kiinteistöjen yhteiseen alueeseen tai sen osaan tai osuuteen sekä maanvuokraoikeuteen.

2 §

Kiinteistönvälittäjä

Kiinteistönvälittäjällä tarkoitetaan tässä laissa luonnollista henkilöä tai yhteisöä, joka ammattimaisesti saattaa sopijapuolet kosketuksiin toistensa kanssa tarkoituksena aikaansaada 1 §:ssä tarkoitettua omaisuutta koskeva kauppa, vaihto tai maanvuokrasopimus.

3 §

Lain pakottavuus

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

4 §

Toimeksiantosopimus

Toimeksiantosopimus on tehtävä kirjallisesti kahtena kappaleena, joista toinen jää toimeksiantajalle ja toinen kiinteistönvälittäjälle. Välittäjä ei voi vedota sopimusehtoon, jota ei ole merkitty toimeksiantosopimukseen tai josta ei muutoin ole kirjallisesti sovittu. Välitettävän kohteen kauppahinnan ja muiden kaupan ehtojen muutoksista voidaan kuitenkin sopia suullisesti.

Toimeksiantosopimuksen on oltava kauppa- ja teollisuusministeriön vahvistaman kaavan mukainen.

Toimeksiantosopimus saa olla voimassa enintään neljä kuukautta kerrallaan. Sopimuksen jatkamisesta tämän jälkeen on voimassa, mitä edellä on säädetty sopimuksen tekemisestä. Sopimuksen jatkamisesta saadaan sopia aikaisintaan kuukautta ennen sopimuksen päättymistä.

5 §

Toimeksiantajan oikeus irtisanoa toimeksiantosopimus sen voimassaoloaikana

Jos toimeksiannon mukaisen kiinteistönvälitystehtävän toteutuminen on tullut toimeksiantajan sairauden 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 välitettävää kohdetta koskevan tarjouksen, oikeus irtisanoa sopimus heti päättyväksi. Toimeksiantajan on tällöin korvattava kiinteistönvälittäjälle kohtuulliset kustannukset, jotka tälle ovat aiheutuneet välitystehtävän suorittamiseen kuuluvista toimenpiteistä.

6 §

Kiinteistönvälitystehtävän suorittaminen

Kiinteistönvälittäjän on suoritettava välitystehtävä ammattitaitoisesti ja huolellisesti ottaen huomioon toimeksiantajan ja myös tämän vastapuolen edut. Välittäjän suorituksen tulee myös vastata siitä markkinoinnissa annettuja tietoja.

Kiinteistönvälittäjän on ryhdyttävä suorittamaan välitystehtävää viivytystä toimeksiantosopimuksen tekemisen jälkeen, paitsi milloin toimeksiantajan etu vaatii, että välitystehtävän suorittaminen aloitetaan myöhempänä ajankohdalla.

7 §

Toimeksiantajalle annettavat tiedot

Kiinteistönvälittäjän on annettava toimeksiantajalle kaikki ne tiedot, joiden välittäjä tietää tai hänen pitäisi tietää vaikuttavan kaupasta päättämiseen. Jos nämä tiedot voivat vaikuttaa myös toimeksiantosopimuksen tekemiseen, tiedot on annettava ennen sopimuksen tekemistä.

8 §

Tiedonantovelvollisuus ostajalle

Kiinteistönvälittäjän on tarjotessaan välitettävää kohdetta ostettavaksi annettava ostajalle kaikki ne tiedot, joiden välittäjä tietää tai hänen pitäisi tietää vaikuttavan kaupasta päättämiseen. Kuluttajansuojalain (38/78) 1 luvun 6 §:ssä tarkoitettua asuntoa markkinoitaessa annettavista tiedoista säädetään lisäksi asetuksella.

Ennen kaupan päättämistä välittäjän on esitettävä kiinteistöstä:

- 1) asiakirjat, jotka osoittavat myyjän omistus- tai hallinto-oikeuden;
- 2) kiinteistörekisterin-, maarekisterin- tai tontti- rekisterinote;
- 3) rasiustodistus; sekä
- 4) toimeksiantajan allekirjoittama selvitys omaisuutta mahdollisesti rasittavasta maksamattomasta kauppahinnasta ja muista hänen tiedossaan olevista rasituksista ja rasitteista, jotka eivät käy ilmi edellä 2 tai 3 kohdassa mainituista asiakirjoista.

Ennen kaupan päättämistä on osakkeista ja osuuksista esitettävä:

- 1) selvitys osakkeiden tai osuuksien omistusoikeudesta; sekä
- 2) toimeksiantajan allekirjoittama selvitys osak-

keiden tai osuuksien mahdollisesta panttauksesta.

9 §

Kiinteistönvälittäjän selonottovelvollisuus

Jos kiinteistönvälittäjällä on aihetta epäillä, että hänen saamansa 8 §:ssä mainitut tiedot ovat virheellisiä tai puutteellisia, hänen on varmistuttava tiedon oikeellisuudesta ja oikaistava mahdollinen virheellinen tai puutteellinen tieto. Jos tiedon oikeellisuuden varmistaminen ei ole mahdollista ilman kohtuutonta vaivaa, välittäjän on ilmoitettava toimeksiantajan vastapuolelle, ettei tietoa ole voitu tarkistaa.

10 §

Avustaminen

Kiinteistönvälittäjän on laadittava kauppakirja sekä huolehdittava muista kaupan toteutumiseen liittyvistä tehtävistä, jos myyjä ja ostaja tai ostaja ja välittäjä eivät toisin sovi.

11 §

Kiinteistönvälittäjän omaan lukuun päätetty kauppa

Jos kiinteistönvälittäjä tai hänen palveluksessaan oleva aikoo päättää kaupan omaan lukuunsa tai heillä on kaupassa erityinen etu valvottavanaan, on tästä seikasta ilmoitettava toimeksiantajalle. Välittäjällä ei ole oikeutta välityspalkkioon kaupasta, joka on päätetty välittäjän tai hänen palveluksessaan olevan lukuun.

12 §

Vastuu toimeksiantajalle

Kiinteistönvälittäjän suorituksessa on virhe, jos se ei vastaa sitä, mitä tässä laissa on säädetty tai mitä voidaan katsoa sovitun.

Jos välittäjän suorituksessa on virhe, toimeksiantajalla on oikeus purkaa toimeksiantosopimus, ei kuitenkaan sen jälkeen kun toimeksiantaja on hyväksynyt välitettävästä kohteesta tehdyn tarjouksen. Sopimusta ei kuitenkaan 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 virheestä on aiheutunut toimeksiantajalle

olennaista haittaa, ei välittäjällä ole oikeutta palkkioon tai korvaukseen.

Toimeksiantajalla on oikeus saada välittäjältä korvausta vahingosta, jonka välittäjän suorituksessa oleva virhe on hänelle aiheuttanut.

13 §

Vastuu toimeksiantajan vastapuolelle

Toimeksiantajan vastapuolella on oikeus saada kiinteistönvälittäjältä korvausta vahingosta, jonka välittäjän suorituksessa oleva virhe on hänelle aiheuttanut.

14 §

Takautumisoikeus

Jos toimeksiantaja on tahallaan tai tuottamuksesta antanut kiinteistönvälittäjälle virheellisiä tietoja tai jättänyt ilmoittamatta välittäjälle sellaisen tiedossaan olevan seikan, jolla hän käsitti tai hänen olisi pitänyt käsittää olevan merkitystä vastapuolensa kannalta, välittäjällä on oikeus vaatia tämän lain 13 §:n nojalla maksamaansa korvausta toimeksiantajalta siinä määrin kuin se toimeksiantajan ja välittäjän huolimattomuuden laatu sekä toimeksiantajan samaa etu huomioon ottaen harkitaan kohtuulliseksi.

Toimeksiantajalla, joka välittäjän suorituksessa olevan virheen johdosta on maksanut korvausta vastapuolelleen, on oikeus vaatia maksamaansa korvausta välittäjältä siltä osin kuin välittäjä 1 momentin mukaan olisi jäänyt yksin vastuuseen vahingosta, jos korvausta olisi vaadittu välittäjältä.

15 §

Käsirahan vastaanottaminen

Vastaanottaessaan ostotarjouksen välitettävänä olevasta kohteesta saa kiinteistönvälittäjä ottaa tarjouksen tekijältä toimeksiantajan lukuun käsirahan, jos tästä on toimeksiantosopimuksessa sovittu. Sen jälkeen kun välittäjä on vastaanottanut käsirahan, hän ei saa ottaa toista käsirahaa ennen kuin ensiksi mainittu käsiraha on palautettu tarjouksen tekijälle tai ennen kuin on käynyt selväksi, että käsiraha jää toimeksiantajan hyväksi.

Jos kauppaa ei synny tarjouksen tekijästä johtuvasta syystä ja käsiraha jää toimeksiantajalle, saa välittäjälle toimeksiantosopimuksen mukaan mahdollisesti tuleva osuus olla enintään puolet

tästä käsirahasta, kuitenkin enintään sovittu välityspalkkion määrä.

16 §

Käsirahan antamista koskevat ehdot ja velvollisuus palauttaa käsiraha

Kun kiinteistönvälittäjä vastaanottaa käsirahan tarjouksen vakuudeksi, hänen tulee huolehtia siitä, että tarjouksesta laaditaan kauppa- ja teollisuusministeriön vahvistaman kaavan mukainen 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 välitettävä kohde on kiinteistö, on lisäksi noudatettava, mitä kiinteistön kaupasta on voimassa.

Jos välittäjä on ottanut käsirahan vastaan ja jos tarjoukseen otetut ehdot eivät toteudu tai jos myyjä ei hyväksy ostotarjousta, välittäjän on palautettava käsiraha tarjouksen tekijälle. Jos myyjä on hyväksynyt ostotarjouksen, mutta kauppaa ei synny myyjästä johtuvasta syystä, välittäjän on palautettava käsiraha tarjouksen tekijälle siltä osin kuin sitä ei ole luovutettu myyjälle.

17 §

Välityspalkkio

Kiinteistönvälittäjällä on oikeus välityspalkkioon ainoastaan silloin, kun kauppa syntyy, jollei toimeksiantosopimuksessa ole muuta sovittu. Välityspalkkion on oltava kohtuullinen ottaen huomioon välitystehtävän laatu, suoritettu työ-määrä, välitystehtävän taloudellisesti tarkoituk-senmukainen suoritustapa ja muut seikat. Toimeksiantosopimukseen ei saa ottaa ehtoa, jonka mukaan välittäjällä olisi oikeus saada palkkiona toimeksiantosopimuksessa mainitun välitettävän kohteen myyntihinnan ylittävä kauppahinnan osa tai määrätty osuus siitä.

Välittäjä saa periä samasta välityskohteesta vain yhden välityspalkkion määrän, kun sekä ostaja että myyjä ovat erikseen hänen toimeksiantaji-naan.

18 §

Oikeus palkkioon toimeksiantosopimuksen voimassaoloajan jälkeen

Kiinteistönvälittäjällä on oikeus saada toimeksiantajalta palkkio toimeksiantosopimuksen voi-

massaoloajan jälkeen syntyneestä kaupasta vain, jos tästä on toimeksiantajan kanssa sovittu ja jos voidaan olettaa, että kaupan syntymiseen ovat olennaisesti vaikuttaneet välittäjän toimenpiteet toimeksiantosopimuksen voimassaoloaikana. Välittäjällä ei kuitenkaan ole oikeutta välityspalkkioon kaupasta, joka on syntynyt kuuden kuukauden kuluttua toimeksiantosopimuksen voimassaoloajan päättymisestä.

Jos toimeksiantaja on 1 momentissa tarkoitetussa tapauksessa tehnyt toimeksiantosopimuksen voimassaoloajan päättymisen jälkeen toimeksiantosopimuksen toisen välittäjän kanssa, hän on kuitenkin velvollinen maksamaan välityspalkkion

vain sille välittäjälle, jonka kanssa tehty toimeksiantosopimus oli voimassa, kun toimeksiantaja hyväksyi välitettävästä kohteesta tehdyn tarjouksen. Välittäjien on tällöin jaettava välityspalkkio keskenään suoritustensa mukaisessa suhteessa.

19 §

Voimaantulo

Tämä laki tulee voimaan päivänä
kuuta 19 .

Kiinteistönvälittäjän ja tämän toimeksiantajan välillä lakia sovelletaan toimeksiantosopimukseen, joka tehdään lain voimaantulon jälkeen.

Helsingissä 20 päivänä marraskuuta 1987

Tasavallan Presidentti

MAUNO KOIVISTO

Oikeusministeri *Matti Louekoski*