

**KIINTEISTÖNVÄLITTÄJÄN VASTUU TOIMEKSIANTAJAN
VASTAPUOLTA KOHTAAN**

Lapin yliopisto
Oikeustieteiden tiedekunta
Esineoikeus
Pro gradu -tutkielma
Johanna Kannainen
(0160623)
Kevät 2013

Lapin yliopisto, oikeustieteiden tiedekunta

Työn nimi: Kiinteistönvälittäjän vastuu toimeksiantajan vastapuolta kohtaan

Tekijä: Johanna Kannainen

Opetuskokonaisuus ja oppiaine: Esineoikeus

Työn laji: Tutkielma Laudaturtyö Lisensiaatintyö Kirjallinen työ

Sivumäärä: XII + 75

Vuosi: Kevät 2013

Tiivistelmä:

Kiinteistönvälittäjä ei ole asunto- tai kiinteistökaupan osapuoli, vaan välittäjän tehtävänä on saattaa kaupan osapuolet yhteen. Laissa kiinteistöjen ja vuokrahuoneistojen välityksestä on säädetty kiinteistönvälittäjän tiedonanto- ja selonottovelvollisuudesta toimeksiantajaa ja tämän vastapuolta kohtaan. Tiedonanto- ja selonottovelvollisuuksien keskeinen sisältö on se, että molemmat kaupan osapuolet saavat kaupankohteesta tarvittavat tiedot. Erityisesti ostajan kannalta tiedonanto- ja selonottovelvollisuuksien merkitys on korostunut, sillä myyjä tietää kaupankohteesta, mutta ostaja sen sijaan on yleensä vain välittäjältä saamiensa tietojen varassa. Kiinteistönvälitystoiminnassa on lisäksi noudatettava hyvää välitystapaa. Mikäli kiinteistönvälittäjä toimii huolimattomasti ja laiminlyö velvollisuuksiaan, on välittäjän toiminnassa virhe. Tällöin nousee esiin kysymys kiinteistönvälittäjän korvausvastuusta.

Kiinteistönvälittäjän vastuu toimeksiantajaa kohtaan perustuu sopimusvastuuseen toimeksiantosopimuksen kautta. Vaikka kiinteistönvälittäjän ja ostajan välillä ei olekaan sopimussuhdetta, laajalti on katsottu, että heidän välinen suhde on hyvin lähellä varsinaista sopimussuhdetta. Tämä johtuu siitä, että toimeksiantosopimuksella on muun muassa nähty olevan tosiasiallista merkitystä myös ostajalle ja ostajan on nähty hyötyvän merkittävästi välittäjän antamista tiedoista. Siten kiinteistönvälittäjän vastuuseen ostajaa kohtaan sovelletaankin sopimusvastuuta koskevia periaatteita, vaikka välittäjä ja ostaja eivät olekaan varsinaisessa sopimussuhteessa keskenään. Viimeisimmän korkeimman oikeuden ennakkotapauksen myötä toimeksiantajan vastapuolen on sopimusvastuun periaatteita noudattaen myös reklamoitava välitysliikkeen suorituksessa olevasta virheestä kohtuullisessa ajassa. Kiinteistönvälittäjä ja myyjä voivat joutua myös yhteisvastuuseen kiinteistönvälittäjän välitystoiminnassa tehdyn laiminlyönnin seurauksena ostajaa kohtaan.

Avainsanat: kiinteistönvälitys, tiedonantovelvollisuus, selonottovelvollisuus, kiinteistönvälittäjän vastuu, vahingonkorvausvastuu, asiantuntijapalvelu

Suostun tutkielman luovuttamiseen Rovaniemen hovioikeuden käyttöön

Suostun tutkielman luovuttamiseen kirjastossa käytettäväksi

Suostun tutkielman luovuttamiseen Lapin maakuntakirjastossa käytettäväksi

(vain Lappia koskevat)

SISÄLLYSLUETTELO

SISÄLLYSLUETTELO	III
LÄHDELUETTELO.....	V
OIKEUSTAPAUSSLUETTELO	X
LYHENTEET	XII
1. JOHDANTO	1
1.1 Tutkimuskysymys	1
1.2 Tutkimuksen metodi	2
1.3 Tutkimuksen rajaus ja rakenne	2
2. KIINTEISTÖNVÄLITYS	4
2.1 Asunto- ja kiinteistökaupan osapuolet	4
2.2 Kiinteistönvälitystoiminta	6
2.2.1 Kiinteistönvälitystoimintaa koskevat säädökset	6
2.2.2 Kiinteistönvälitystoiminnan harjoittaminen	8
2.2.3 Toimeksiantosopimus.....	10
2.2.4 Käsiraha, vakiokorvaus ja varausmaksu	12
2.2.5 Välityspalkkio	14
2.2.6 Kiinteistönvälitystoimintaan liittyvä valvonta.....	17
2.3 Kiinteistönvälittäjän suhde myyjää ja ostajaa kohtaan.....	18
3. KIINTEISTÖNVÄLITTÄJÄN VELVOLLISUUDET VÄLITYSTOIMINNASSA	20
3.1 Hyvä välitystapa	20
3.2 Tiedonantovelvollisuus.....	22
3.2.1 Yleistä	22
3.2.2 Tiedonantovelvollisuus toimeksiantajalle	23
3.2.3 Tiedonantovelvollisuus toimeksiantajan vastapuolelle.....	25
3.2.4 Tiedonantovelvollisuuden laajuus toimeksiantajan vastapuolta kohtaan.....	27
3.3 Selonottovelvollisuus	31
3.3.1 Yleistä selonottovelvollisuudesta	31
3.3.2 Asiakirjojen luotettavuus.....	33
3.3.3 Myyjän ilmoittamat tiedot	34
3.3.4 Välityskohteen tarkastus	35
3.3.5 Pinta-ala erityiskysymyksenä	37
3.3.6 Ristiriitaiset tiedot	38
3.3.7 Ilmoitus epävarmoista tiedoista.....	39

3.3.8	<i>Ostajan ennakkotarkastusvelvollisuus</i>	40
3.4	Sopimuksen laatiminen ja osapuolten avustaminen	42
3.5	Yhteenveto	45
4	KIINTEISTÖNVÄLITTÄJÄN VASTUU	47
4.1	Yleistä kiinteistönvälittäjän vastuusta.....	47
4.1.1	<i>Välityslain vastuusäännökset</i>	47
4.1.2	<i>Vastaavan hoitajan korvausvastuu</i>	50
4.2	Vahingonkorvausvastuun perusteet ja edellytykset	51
4.2.1	<i>Vahingonkorvausoikeuden vastuumuodot</i>	51
4.2.2	<i>Syy-yhteyden vaatimus ja todistustaakka</i>	55
4.3	Kiinteistönvälittäjän vastuu toimeksiantajan vastapuolelle	57
4.3.1	<i>Välittäjän vahingonkorvausvastuun perusteet ja lainsäädäntö</i>	57
4.3.2	<i>Oikeuskirjallisuuden kannanottoja välittäjän vastuuperusteisiin</i>	58
4.3.3	<i>Hallituksen esitys taustalla</i>	60
4.3.4	<i>Oikeuskäytäntöä kiinteistönvälittäjän vastuusta ostajaa kohtaan</i>	61
4.3.5	<i>Yhteenveto</i>	62
4.4	Myyjän ja kiinteistönvälittäjän yhteisvastuu.....	64
4.4.1	<i>Yhteisvastuun perusteet</i>	64
4.4.2	<i>Takautumisoikeus</i>	65
4.5	Reklamaatioaika ja vaatimusten esittäminen	69
5	JOHTOPÄÄTÖKSET.....	72

LÄHDELUETTELO

Oikeuskirjallisuus:

Aarnio, Aulis: Luentoja lainopillisen tutkimuksen teoriasta. Helsingin yliopiston oikeustieteellisen tiedekunnan julkaisut. Helsinki 2011.

Anttila, Erno: Kiinteistönvälittäjän selonotto- ja tiedonantovelvollisuudesta. KKO 2009:81. Oikeustieto 1/2010. Kommentoituja oikeustapauksia korkeimmasta oikeudesta. s. 4-7.

Anttila, Erno: Välityspalkkion alentaminen. Helsingin HO 13.6.2008 S 08/540 (lainvoimainen). Oikeustieto 4/2009. Kommentoituja oikeustapauksia korkeimmasta oikeudesta. s. 16-19.

Collins, Hugh: The Law of Contract. Fourth edition. LexisNexis UK. London 2003.

Frände, Dan – Havansi, Erkki – Helenius, Dan – Koulu, Risto – Lappalainen, Juha – Lindfors, Heidi – Niemi, Johanna – Rautio, Jaakko – Virolainen, Jyrki: Prosessi-oikeus. SanomaPro Onlinepalvelu – Juridiikkaonline. Helsinki 2012. (*Frände ym. 2012*)

Grauers, Folke: Fastighetsköp. Tjugonde upplagan. Juristförlaget. Lund 2012.

Hemmo, Mika: Sopimus ja delikti – Tutkimus vahingonkorvausoikeuden vastuumuodoista. Kauppakaari Oy. Lakimiesliiton kustannus. Helsinki 1998.

Hemmo, Mika: Sopimusoikeuden oppikirja. 2. painos. Talentum Media Oy. Helsinki 2008.

Hemmo, Mika: Sopimusoikeus I. 2. uudistettu painos. Talentum Media Oy. Helsinki 2007.

Hemmo, Mika: Vahingonkorvausoikeuden oppikirja. WSOY Lakitieto. Helsinki 2002.

Hoffrén, Mia: Kiinteistönvälittäjän toimeksiannosta toimineen kuntotarkastajan vastuu ostajalle. Itä-Suomen hovioikeus 29.5.2012, S 11/712 (haettu valituslupaa). Oikeustieto 4/2012. Kommentoituja oikeustapauksia hovioikeudesta. s. 4-7.

Hoffrén, Mia: Pitääkö toimeksiantajan vastapuolen reklamoida kiinteistönvälittäjän laiminlyönnistä kohtuullisessa ajassa? Turun HO 19.6.2008 S 07/1279; Helsingin HO 12.12.2008, S07/1027. Oikeustieto 6/2009. Kommentoituja oikeustapauksia hovioikeudesta. s. 6-9.

Husa, Jaakko – Mutanen, Anu – Pohjolainen, Teuvo: Kirjoitetaan juridiikkaa. Talentum Media Oy. Helsinki 2005.

- Jokela, Marjut – Kartio, Leena – Ojanen, Ilmari:* Maakaari. 3. painos. Talentum Media Oy. Helsinki 2004.
- Jokimäki, Antti:* Kiinteistönvälittäjän oikeudellinen vastuu ja velvollisuudet. Kauppa-kaari. Lakimiesliiton Kustannus. Helsinki 2001.
- Kasso, Matti:* Asunto- ja kiinteistökauppa. 4. painos. Talentum Media Oy. Helsinki 2005.
- Kasso, Matti:* Asunto- ja kiinteistölainsäädäntö. 2. painos. Lakimiesliiton kustannus. Helsinki 1996.
- Kasso, Matti:* Asunto- ja kiinteistöosakkeen kauppa ja omistaminen. Talentum Media Oy. Helsinki 2010. (*Kasso 2010a*)
- Kasso, Matti:* Kiinteistön kauppa ja omistaminen. Talentum Media Oy. Helsinki 2010. (*Kasso 2010b*)
- Kasso, Matti:* Kiinteistönvälitys ja -arviointi. Talentum Media Oy. Helsinki 2011.
- Keskitalo, Petri:* Käytetyn asunnon kauppa. 3. painos. Edita Publishing Oy. Helsinki 2012.
- Kinnunen, Helena – Kuhanen, Petteri:* Hometalo kuka vastuussa? 2. painos. Kiinteistöalan Kustannus Oy. Joutsa 1997.
- Koskinen-Tammi, Tiina – Laurila, Leena:* Asunto- ja kiinteistökauppariidat 2000-luvun hovioikeuskäytännössä. Talentum Media Oy. Helsinki 2010.
- Makkonen, Kaarle:* Luentoja yleisestä oikeustieteestä. Yleisen oikeustieteen laitoksen julkaisuja – Publikationer av institutet för allmän rättslära. Kolmas laitos. Helsinki 1998.
- Melin, Magnus:* Om köparens, säljarens och fastighetsmäklarens inbördes ansvar. Juridisk Tidskrift 2006-07 NR 1. s. 71-85. (*Melin JT 2006-07*)
- Mononen, Marko:* Huomioita sopimus- ja vahingonkorvausoikeuden johdonmukaisuudesta. Business Law Forum 2005. 2. vuosikerta. Helsingin yliopiston yksityisoikeuden laitoksen julkaisuja. Helsinki 2005. (*Mononen BLF 2005*)
- Nevala, Tapio:* Asuntokauppalaki. 2. uudistettu painos. Talentum Media Oy. Helsinki 2011.
- Nevala, Tapio – Palo, Marianne – Sirén Mauri – Haulos Sakari:* Kiinteistönvälittäjän käsikirja. 2. uudistettu painos. SKVL - Suomen Kiinteistönvälittäjäliitto – Finlands Fastighetsmäklareförbund ry. Helsinki 2010.
- Niemi, Matti:* Maakaaren järjestelmä I – Kiinteistön kauppa ja muut luovutukset. 2. painos. WSOY Lakitieto. Helsinki 2002.

- Norros, Olli*: Asiantuntijan vastuu sivullista kohtaan. (Haftung eines Sachverständigen gegenüber Dritten). Defensor Legis N:o 5/2007. s. 699-719. (*Norros DL 2007*)
- Norros, Olli*: Näkökohtia vahingonkorvausvastuusta sopimusketjussa – Katsauksia ja pienempiä kirjoituksia. Lakimies 6/2007. s. 910-913. (*Norros LM 2007*)
- Norros, Olli*: Vahingonkorvaus asiantuntijapalveluissa. Lakimies 4/2008. s. 637-643. (*Norros LM 2008*)
- Norros, Olli*: Vastuu sopimusketjussa – yliopistollinen väitöskirja. WSOYpro. Vantaa 2007. (*Norros 2007*)
- Palo, Marianne – Linnainmaa, Leena*: Asuntokaupan virheet ja vastuut oikeuskäytännössä. 2. painos. Kiinteistöalan Kustannus Oy. Jyväskylä 2003.
- Palo, Marianne – Linnainmaa, Leena – Alppi-Takkinen, Kirsi*: Asuntokauppalaian kommentaari ja ratkaisukäytäntö. Kiinteistöalan Kustannus Oy. Jyväskylä 2006.
- Pistemaa, Jouko*: Hovioikeuksista – Kiinteistönvälittäjän vahingonkorvausvastuu toimeksiantajan vastapuolelle. Oikeustieto 4/2002. s. 7-9.
- Ramberg, Jan – Ramberg, Christina*: Allmän avtalsrätt. Sjunde upplagan. Norstedts Juridik. Stockholm 2007.
- Routamo, Eero – Ståhlberg, Pauli – Karhu, Juha*: Suomen vahingonkorvausoikeus. 5. painos. Talentum Media Oy. Helsinki 2006.
- Saarikoski, Michael*: Hinnanalennuksen korvauskelpoisuudesta taloudellisena vahinkona asunnon ja kiinteistön kaupassa. Defensor Legis N:o 2/2006. s. 219-239.
- Saarnilehto, Ari*: Vuokralainen ja välityspalkkio. Oikeustieto 5/2004. Muita kirjoituksia. s. 22-24.
- Saarnilehto, Ari – Annola, Vesa – Hemmo, Mika – Karhu, Juha – Kartio, Leena – Tammi-Salminen, Eva – Tolonen, Juha – Tuomisto, Jarmo – Viljanen, Mika*: Varallisuus oikeus. 2. painos. SanomaPro Oy. Helsinki 2012. (*Saarnilehto ym. 2012*)
- Taxell, Lars Erik*: Skadestånd vid avtalsbrott. Åbo akademis förlag. Åbo 1993.
- Tepora, Jarno – Kartio, Leena – Koulu, Risto – Lindfors, Heidi*: Kiinteistön kauppa, muu luovutus ja kirjaus. 6. painos. Talentum Media Oy. Helsinki 2010.
- Virtanen, Pertti*: Vahingonkorvaus – laki ja käytännöt. Edita Publishing Oy. Helsinki 2011.
- Wilhelmsson, Thomas*: Avtal om fastighetsförmedling. Juridiska föreningens i Finland publikationsserie N:o 45. Suomen lakimiesliiton kustannus Oy. Vammala 1979.
- Ämmälä, Tuula*: Suomen kuluttajaoikeus. Talentum Media Oy. Helsinki 2006.

Virallislähteet

HE 187/1973 vp. Hallituksen esitys eduskunnalle vahingonkorvausta koskevaksi lainsäädännöksi.

HE 179/1987 vp. Hallituksen esitys eduskunnalle laiksi kuluttajansuojasta kiinteistönvälityksessä.

HE 14/1994 vp. Hallituksen esitys eduskunnalle asuntokauppaa koskevaksi lainsäädännöksi.

HE 120/1994 vp. Hallituksen esitys eduskunnalle maakaareksi ja eräiksi siihen liittyviksi laeiksi.

HE 58/2000 vp. Hallituksen esitys eduskunnalle laiksi kiinteistöjen ja vuokrahuoneistojen välityksestä.

HE 61/2000 vp. Hallituksen esitys eduskunnalle laiksi kiinteistönvälitysliikkeistä ja vuokrahuoneiston välitysliikkeistä sekä laiksi rahanpesun estämisestä ja selvittämisestä annetun lain 3 §:n muuttamisesta.

HE 196/2012 vp. Hallituksen esitys eduskunnalle laiksi kiinteistönvälitysliikkeistä ja vuokrahuoneiston välitysliikkeistä annetun lain muuttamisesta.

Suosituksset, ohjeet ja tilastot:

Kiinteistöjen kauppahintatilasto 1.1–30.6.2012 - SVT Suomen virallinen tilasto. Maanmittauslaitos. Helsinki 2012. (*Maanmittauslaitos 2012*)

Ohje hyvästä välitystavasta. Kiinteistönvälitysalan Keskusliitto ry. 2012. (*Kiinteistönvälitysalan Keskusliitto ry. 2012a*)

Verkkolähteet

Asunnon ostaminen. Verohallinto. 2013.

<http://www.vero.fi> > Henkilöasiakkaat > Asunnon ostaminen (23.2.2013) (*Verohallinto 2013*)

Kiinteistönvälitysalan suhdannetietoa - Kiinteistönvälitysalan liikevaihto ylitti jo 530 miljoonaa. Kiinteistönvälitysalan Keskusliitto ry. 2012.

http://www.kvkl.fi/kiinteistonvalitysalan_suhdannetietoa.html (23.2.2013) (*Kiinteistönvälitysalan Keskusliitto ry. 2012b*)

Rakennuksen pinta-alan standardi uusittu. Suomen Standardisoimisliitto SFS ry. 2012.

http://www.sfs.fi/ajankohtaista/uutiset/rakennuksen_pinta-alan_standardi_uusittu.363.news (30.3.2013) (*Suomen Standardisoimisliitto SFS ry. 2012*)

OIKEUSTAPPAUSLUETTELO

Korkein oikeus

KKO 1979 II 27

KKO 1980 II 70

KKO 1983 II 92

KKO 1985 II 120

KKO 1992:51

KKO 1993:38

KKO 1995:150

KKO 1997:1

KKO 1998:57

KKO 1999:27

KKO 2001:121

KKO 2003:61

KKO 2009:81

KKO 2012:75

Hovioikeudet

Helsingin hovioikeus 13.6.2008, S 08/540

Helsingin hovioikeus 12.12.2008, S07/1027

Helsingin hovioikeus 16.4.2010, S 08/3348

Itä-Suomen hovioikeus 29.4.2010, S 09/782

Turun hovioikeus 20.5.1999, S 98/583

Turun hovioikeus 25.6.2007, S 06/1068

Turun hovioikeus 25.7.2007, S 06/1695

Turun hovioikeus 19.6.2008, S 07/1279

Vaasan hovioikeus 28.1.2002, S 00/1395

Vaasan hovioikeus 9.4.2002, S 00/1579

Kuluttajavalituslautakunta

KVL 90/37/1957

KVL 94/37/169

KVL 96/81/1036

KVL 96/81/2202

KVL 97/81/1409

KVL 97/81/1726

KVL 99/81/2393

KVL 99/81/13061

KVL 01/81/1245

KVL 01/81/1996

KVL 01/81/3078

KVL 02/81/2860

KVL 02/81/3272

KVL 04/81/1

KVL 04/81/1179

KVL 04/81/1632

KVL 04/81/1935

KVL 05/81/1065

KVL 1391/81/2005

KVL 1461/81/2005

KVL 3472/81/2005

KVL 983/81/2006

Kuluttajariitalautakunta

KRL 2403/81/06

KRL 373/81/07

KRL 176/81/08

KRL 3778/82/11

LYHENTEET

AsKL	Asuntokauppalaki 23.9.1994/843
AsOYL	Asunto-osakeyhtiölaki 22.12.2009/1599
Asuntotietoasetus	Asetus asuntojen markkinoinnista annettavista tiedoista 15.2.2001/130
FML	Fastighetsmäklarlag 2011:666, Ruotsi
HO	Hovioikeus
JB	Jordabalk 1970:994, Ruotsi
KiintVälL / välityslaki	Laki kiinteistöjen ja vuokrahuoneistojen välityksestä 15.12.2000/1074
KKO	Korkein oikeus
KSKiintL	Laki kuluttajansuojasta kiinteistönvälityksessä 15.7.1988/686
KSL	Laki kuluttajansuojasta 20.1.1978/38
KRIL	Laki kuluttajariitalautakunnasta 12.1.2007/8
KRL	Kuluttajariitalautakunta
KVL	Kuluttajavalituslautakunta
LKV	Kiinteistönvälittäjäkoe
LVV	Vuokrahuoneiston välittäjäkoe
MK	Maakaari 12.4.1995/540
VahL	Vahingonkorvauslaki 31.5.1974/412
Välitysliikelaki	Laki kiinteistönvälitysliikkeistä ja vuokrahuoneiston välitys- liikkeistä 15.12.2000/1075

1. JOHDANTO

1.1 Tutkimuskysymys

Asunnon tai kiinteistön kauppa on usein raha-arvoisesti merkittävin sopimus, mihin keskituloinen kuluttaja sitoutuu elämänsä aikana. Tämä voi olla yksi syy siihen, miksi asunto- ja kiinteistökaupassa on nykyään lähes aina mukana ostajan ja myyjän lisäksi myös kiinteistönvälittäjä.¹ Kiinteistönvälittäjän oletetaan olevan puolueeton tekijä kulluttajien välisessä kaupassa, joka varmistaa oikeudenmukaisen ja onnistuneen asuntotai kiinteistökaupan pitämällä niin sanotusti molempien puolia. Myyjä, joka on tehnyt välityssopimuksen itse kiinteistönvälittäjän kanssa, voi perustellusti odottaa, että kiinteistönvälittäjä pyrkii myymään toimeksiantosopimuksen mukaisen kohteen nopeasti ja parhaasta mahdollisesta hinnasta hyvää välitystapaa noudattaen. Ostaja puolestaan odottaa, että kiinteistönvälittäjä on esimerkiksi arvioinut kohteen realistisesti, eikä kohteen hinta poikkea huomattavasti normaalista markkina-arvostaan. Ostaja voi myös ajatella, että kiinteistönvälittäjä kertoo rehellisemmin kaupan kohteesta ja sen mahdollisista vi-oista kuin myyjä, mistä johtuen ostaja ehkä uskaltaakin ryhtyä kaupan tekoon luottavai-semmin mielin.

Kiinteistönvälittäjältä odotetaan siis paljon, mutta mitä velvollisuuksia todellisuudessa välittäjällä lain mukaan on kaupan osapuolia kohtaan? Yleensä välityssopimuksessa toimeksiantajana on myyjä, oli kysymys sitten asunnon tai kiinteistön myynnistä tai vuokrasopimuksen tekemisestä. Koska myyjä ja kiinteistönvälittäjä ovat keskenään so-pimussuhteessa, kyseinen toimeksiantosopimus velvoittaa kiinteistönvälittäjää toimi-maan sopimuksen tarkoituksen mukaisesti.² Sen sijaan kiinteistönvälittäjä ja toimek-siantajan vastapuoli eli ostaja tai vuokrasopimuksen tekijä eivät ole sopimussuhteessa keskenään. Millä perusteella siis ostaja sivullisena voi odottaa, että kiinteistönvälittäjäl-lä olisi mitään velvollisuuksia toimeksiantajan vastapuolta kohtaan? Tarkoitus onkin tutkielmassa ottaa kantaa nimenomaan kysymykseen kiinteistönvälittäjän velvollisuuk-sista ja vastuusta toimeksiantajan vastapuolta kohtaan asunto- ja kiinteistökaupassa.

¹ Kasso 2011, s. 1. Käytännössä tänä päivänä yli 80 % asunto- ja kiinteistökaupoista tehdään kiinteistönvälittäjän välityksellä.

² Kasso 2011, s. 28.

1.2 Tutkimuksen metodi

Tutkimusmetodi tutkielmassa on lainoppi eli oikeusdogmatiikka. Lainoppi tutkimusmenetelmänä pyrkii tulkitsemaan voimassa olevia säädöksiä.³ Lainopin tehtävänä on myös systematisoida eli jäsentää voimassa oleva oikeus. Systematisoinnin kautta lainoppi pyrkii luomaan käsitejärjestelmää, jonka avulla oikeutta tulkitaan. Lisäksi systematisointi auttaa hahmottamaan oikeusjärjestyksen kokonaiskuvaa sekä ymmärtämään sen keskinäissuhteita.⁴

Oikeusdogmaattiselta kannalta tarkoitus on selvittää kiinteistönvälittäjän korvausvastuu toimeksiantajan vastapuolta kohtaan ja se, mihin tämä vastuu perustuu. Tämä tapahtuu käsittelemällä välityslain säännöksiä ja muita relevanttien lakien säännösten sisältöä. Tärkeitä apuvälineitä korvausvastuun tulkintaan ovat myös heikosti velvoittavat oikeuslähteet eli välityslain esityöt sekä korkeimman oikeuden ennakkoratkaisut. Muut sallitut oikeuslähteet, kuten oikeuskirjallisuus, hovioikeuden ratkaisut sekä kuluttajariitalautakunnan ratkaisukäytäntö tarjoavat lisäksi arvokkaita tulkintoja ja sovellusmalleja voimassa olevasta oikeustilasta. Tutkielmassa keskitytään pääosin kotimaisiin säädöksiin, oikeuskäytäntöön ja oikeuskirjallisuuteen, mutta käytetään osin myös ulkomaalaisia, etenkin ruotsalaisia, lähteitä vertailuesimerkkeinä.

1.3 Tutkimuksen rajaus ja rakenne

Tarkoitus tutkielmassa on käsitellä kiinteistönvälittäjän vastuuta ja sen sisältöä toimeksiantajan vastapuolta kohtaan asunto- ja kiinteistökaupassa. Kiinteistönvälittäjän vastuun toimeksiantajaa kohtaan on rajattu pääasiassa tutkielman ulkopuolelle muutamia poikkeuksia ja selventäviä vertauksia lukuun ottamatta. Tutkielmassa käsitellään aihetta myös siitä näkökulmasta, että molemmat kaupan osapuolet ovat kuluttajia. Tutkielmassa käytetään yleisesti termiä ”kiinteistönvälittäjä” tarkoittaen niin kiinteistönvälittäjää kuin välitysliikettä, lukuun ottamatta tilanteita, joissa kiinteistönvälittäjän ja välitysliikkeen käsitteiden erottamisella on lainopillista merkitystä.

Tutkielman toisessa luvussa käsitellään kiinteistönvälittäjän toimintaa yleisesti: miten kiinteistönvälitys määritellään, mitä edellytyksiä välitystoiminnan harjoittamiselle lain

³ Aarnio 2011, s. 1.

⁴ Husa – Mutanen – Pohjolainen 2005, s. 13-14.

mukaan on, mitä erityispiirteitä kiinteistönvälitykseen liittyy sekä mikä suhde kiinteistönvälittäjällä on asunto- tai kiinteistökaupan osapuoliin eli myyjään ja ostajaan.

Kolmannessa luvussa perehdytään kiinteistönvälittäjän velvollisuuksiin välitystoiminnassa, kuten hyvään välitystapaan, tiedonanto- ja selonottovelvollisuuksiin sekä osapuolten avustamiseen. Kolmannessa luvussa esitellään lukuisia korkeimman oikeuden ja hovioikeuden tapauksia kuin myös kuluttajariitalautakunnan (ent. kuluttajavalituslautakunta) ratkaisukäytäntöä. Oikeuskäytännön kautta pyritään selventämään, mitä kiinteistönvälittäjän tiedonanto- ja selonottovelvollisuudet pitävät sisällään ja kuinka laajoja kyseiset velvollisuudet ovat. Tarkastelun kohteena ovat erityisesti välittäjän velvollisuudet toimeksiantajan vastapuolta kohtaan.

Tutkielman neljäs luku käsittelee kiinteistönvälittäjän korvausvastuuta toimeksiantajaa ja erityisesti toimeksiantajan vastapuolta kohtaan. Tarkastelun kohteena ovat voimassa olevat vastuusäännökset, mutta myös vahingonkorvausoikeudelliset perusteet välittäjän korvausvastuusta. Tutkielmassa keskitytään määrittämään ja erottelamaan sopimusvastuuta sopimuksenulkoisesta vastuusta ja niiden välimuotoa. Tätä kautta lähestytään välittäjän vastuun perusteisiin toimeksiantajan vastapuolta kohtaan. Lisäksi tarkastelun kohteena ovat välittäjän ja myyjän yhteisvastuu ostajaa kohtaan kuin myös reklamaatio-aika.

Viidennessä luvussa esitellään yhteenveto keskeisistä johtopäätöksistä liittyen kiinteistönvälittäjän vastuuseen toimeksiantajan vastapuolta kohtaan.

2. KIINTEISTÖNVÄLITYS

2.1 Asunto- ja kiinteistökaupan osapuolet

Kiinteistön kauppa on kaupan osapuolten eli myyjän ja ostajan välinen sopimus kiinteistön myynnistä.⁵ Kiinteistön kauppaan sovelletaan maakaarta (540/1995). Maakaaren esitöiden mukaan kiinteistön luovutuksella tarkoitetaan maa- tai vesialueen omistusoikeuden luovutusta, jossa omistusoikeus kiinteistöön siirtyy kiinteistön kaupalla, vaihdolla tai lahjalla taikka muulla maakaarella säädetyllä tavalla.⁶ Maakaarta sovelletaan myös mm. kiinteistön määräalan ja määräosan sekä yhteisen alueen luovutukseen (MK 1:2).

Sen sijaan, kun kysymys on irtaimen omaisuuden luovutuksesta, maakaarta ei sovelleta. Irtaimen omaisuuden kauppaan sovelletaan yleislakina kauppalakia (355/1987). Jos kyseessä on kuitenkin asunto-osakkeen kauppa, sovelletaan kauppaan asunto-osakkeisiin liittyvää erityislakia, asuntokauppalakia (843/1994). Asunto-osakkeella tarkoitetaan osakkeita, jotka oikeuttavat osakkeenomistajan hallitsemaan asunto-osakeyhtiön yhtiöjärjestyksessä määriteltä huoneistoa ja muita tiloja⁷ eli käytännössä kerros- tai rivitalon osakehuoneistoa.

Kiinteistön ja asunto-osakkeen kauppa poikkeavat toisistaan merkittävästi. Kiinteistön kaupalle tunnusomaista on muun muassa kaupan määrämuotoisuus, julkisen kaupanvahvistajan todistamisvaatimus sekä ostajan lainhuudatusvelvollisuus kaupan jälkeen. Nämä edellä mainitut vaatimukset eivät sen sijaan koske asunto-osakkeen kauppaa.⁸ Yhteistä asunto- ja kiinteistökaupassa sen sijaan on, että molempia kauppamuotoja säädelään tarkasti niihin sovellettavissa laeissa: maakaarella ja asuntokauppalaissa on säädetty yksityiskohtaisesti muun muassa kaupan osapuolten oikeuksista ja velvollisuuksista, virheestä kaupan kohteessa kuin myös kaupan virheen seuraamuksista. Ostajan on lisäksi suoritettava varainsiirtoveroa kauppahinnasta, oli kysymys sitten asunto- tai kiinteistökaupasta.⁹

⁵ Niemi 2002, s. 14.

⁶ HE 120/1994 vp, s. 39.

⁷ Keskitalo 2012, s. 9.

⁸ Kasso 2005, s. 412 sekä Kasso 2010b, s. 185-220.

⁹ Verohallinto 2013. Suoritettava varainsiirtoveron määrä riippuu siitä, onko kaupan kohteena kiinteistö vai irtain omaisuus. Varainsiirtovero on kiinteistöjen osalta 4 % kauppahinnasta ja asunto-osakkeiden

Ruotsissa kiinteistöistä ja kiinteistön kaupasta säädetään laissa nimeltä *jordabalk* (1970:994). Kiinteistön kauppa Ruotsissa eroaa suomalaisesta esimerkiksi siten, että kiinteistön kauppaan ei vaadita julkisen kaupanvahvistajan todistusta. Sen sijaan kiinteistön kaupan osapuolten allekirjoitukset vahvistavat oikeaksi todistajat. Ruotsissa kiinteistön kaupasta tehdään myös yleensä kaksi erillistä kauppakirjaa *köpekontrakt* ja *köpebrev*. Köpekontrakt sisältää yleensä hyvin yksityiskohtaiset ehdot kaupasta, kun taas köpebrev toimii lähinnä kauppahinnan maksun kuittauksena. Köpebrev:llä on kuitenkin tärkeä merkitys, sillä se on muun muassa edellytys lainhuudon saamiselle kiinteistöön.¹⁰ Ruotsin asuntokanta koostuu pääosin asuinkiinteistöistä sekä vuokra-asunnoista eli niin sanotuista asumisoikeusasunnoista. Suomen lainsäädännön kaltainen yhtiömuotoinen omistusasuminen on sen sijaan harvinaisempaa. Asumisoikeusjärjestelmästä säädetään Ruotsissa laissa nimeltä *bostadsrättslag* (1991:614). Asumisoikeuden luovutukseen sovelletaan yleistä irtaimen omaisuuden kauppaa koskevaa lakia (*köplag* 1990:931).¹¹

Asunto- ja kiinteistökaupat ovat tyypillisesti yksityisten henkilöiden välisiä kauppia. Ns. kuluttajakauppoja, joissa elinkeinonharjoittaja on toisena osapuolena, tehdään harvemmin.¹² Yksityishenkilöt eivät kuitenkaan yleensä tee asunto- tai kiinteistökauppaa keskenään, sillä nykyään myyjän ja ostajan lisäksi kauppaan liittyy myös kolmas tekijä, kiinteistönvälittäjä. Kiinteistönvälittäjä ei kuitenkaan ole asunto- tai kiinteistökaupan varsinainen osapuoli.¹³ Sen sijaan kiinteistönvälityksen perimmäinen tarkoitus on saattaa kaupan osapuolet yhteen ja saada aikaan kauppasopimus.¹⁴

Suomessa noin 80 prosenttia käytettyjen asuntojen kaupasta tehdään juuri kiinteistönvälittäjän välityksellä.¹⁵ Kiinteistönvälitys kohdistuu yleensä asuinrakennusten tai tonttien kauppaan kiinteistöjen osalta ja asunto-osakkaiden kauppaan irtaimen omaisuuden osalta. Käytännössä kiinteistönvälittäjät välittävät siis omakotitaloja, vapaa-ajan asuntoja, tontteja tai osakehuoneistoja kerros- tai rivitaloista.

Asunto- ja kiinteistökaupat ovat merkittäviä sopimuksia yhteiskunnallisella ja etenkin yksilötasolla.¹⁶ Pelkästään vuoden 2012 alkupuoliskolla tehtiin kiinteistökauppoja 30 800 kappaletta. Rahamääräisesti kysymys oli 3,7 miljardista eurosta.¹⁷ Asunto- ja kiinteistökauppa on tarkoin säännelty asianomaisissa laeissa, maakaareissa sekä asunto-

osalta 1.3.2013 alkaen 2 % velattomasta hinnasta. Ensiasunnon ostajan ei kuitenkaan tarvitse suorittaa varainsiirtoveroa.

¹⁰ Grauers 2012, s. 38-44 ja 55.

¹¹ HE 14/1994 vp, s. 33.

¹² Niemi 2002, s. 207.

¹³ Kinnunen – Kuhanen 1997, s. 110.

¹⁴ Kasso 2005, s. 569.

¹⁵ Kiinteistönvälitysalan Keskusliitto ry. 2012b

¹⁶ Keskitalo 2012, s. 3.

¹⁷ Maanmittauslaitos 2012, s. 6.

kauppalaissa, juuri sopimusten merkittävyyden vuoksi – lainsäätäjät ovat pyrkineet ohjaamaan asunto- ja kiinteistönkauppaa siten, että asunto- ja kiinteistön kauppaa koskevilta riidoilta vällyttäisiin. Yksi syy kiinteistönvälityksen suosioon onkin se, että kuluttajat, kaupan osapuolina, eivät yleensä ole tietoisia tai ymmärrä asunto- ja kiinteistön kauppaa koskevia lakeja ja tämän vuoksi he haluavat kiinteistönvälittäjän varmistamaan, että kauppa tehdään oikein, lakia noudattaen ja siten, että kaupan virheilä vällyttäisiin.

2.2 Kiinteistönvälitystoiminta

2.2.1 Kiinteistönvälitystoimintaa koskevat säädökset

Suomen perustuslain (731/1999) 2 luvun 18 §:ssä jokaiselle on turvattu elinkeinovapaus perusoikeutena. Lailla elinkeinon harjoittamisen oikeudesta (122/1919) eli elinkeinolaila on kuitenkin rajoitettu joitain aloja, joihin liittyy turvallisuus-, terveys- tai taloudellisia riskitekijöitä.¹⁸ Kiinteistönvälitys katsottiin kuuluvan näihin rajoitettuihin elinkeinoihin aina 1990-luvun puoliväliin asti.¹⁹ Vuonna 1993 kiinteistön- ja asunnonvälittäjäasetuksilla poistettiin välitystoiminnan luvanvaraisuus, eikä kiinteistönvälityksen harjoittamiseen ole tarvinnut tämän jälkeen elinkeinolupaa.²⁰ Tästä huolimatta kiinteistönvälitystoiminta on kuitenkin tarkasti lailla määriteltyä toimintaa, jota aluehallintoviranomaiset sekä kuluttajaviranomaiset valvovat.²¹

Kiinteistönvälitystoiminnan harjoittaminen nimittäin edellyttää, että välitystoimintaa harjoittava on merkitty kiinteistönvälitysluokaksi aluehallintoviranomaisen pitämään välitysluokkerekisteriin (välitysluokkelaki 1:3 ja 1:7). Näin ollen, vaikka välitystoiminnan harjoittaminen ei edellytäkään enää elinkeinolupaa, välitysluokkeen on tehtävä ilmoitus aluehallintoviranomaiselle ennen välitystoiminnan aloittamista. Valtioneuvoston asetuksessa kiinteistönvälitysluokkeista ja vuokrahuoneiston välitysluokkeista (143/2001) säädetään tarkemmin muun muassa rekisteri-ilmoituksesta ja välittäjäkokeiden vaatimuksista.

¹⁸ HE 61/2000 vp, s. 2.

¹⁹ Kasso 1996, s. 354.

²⁰ HE 61/2000 vp, s. 6. Taustalla oli valtioneuvoston vuonna 1989 tekemä periaate- ja suunnittelupäätöksen lupahallinnon uudistamisesta, jonka tarkoituksena oli vähentää hallinnollisia lupia ja keventää sääntelyä.

²¹ Kasso 2011, s. 1.

Välityslait korvasivat vuonna 2001 aiemman kiinteistönvälitystä säätelevän säädöksen, lain kuluttajansuojasta kiinteistönvälityksessä (686/1988). Välitystoimintaa säätelee laki kiinteistönvälityslinkeistä ja vuokrahuoneiston välityslinkeistä (1075/2000) eli *välityslinkekilaki* sekä laki kiinteistöjen ja vuokrahuoneistojen välityksestä (1074/2000) eli *välityslaki*. Välityslinkeilaisissa säännellään välitystoiminnan harjoittamisen edellytyksistä ja sen valvonnasta, kun taas välityslaisissa määritellään välittäjän ja kuluttaja-asiakkaan välisiä suhteita.²²

Välityslakia sovelletaan vain sellaisiin toimeksiantoihin, jotka koskevat toimeksiantajan muuhun kuin elinkeinotoimintaan liittyvää kiinteistöä tai huoneistoa. Välityslain ulkopuolelle jäävät myös tilanteet, joissa toimeksiantajan vastapuoli hankkii kiinteistön tai huoneiston elinkeinotoimintaa varten.²³ Koska välityslaki säätelee siis vain kuluttajien välisiin kaappoihin tai vuokrasopimuksiin liittyvää välitystoimintaa, on välityslaki pakottavaa oikeutta, eikä sen säännöksistä saa poiketa myyjän eikä ostajan vahingoksi (KiintVälL 1:5). Sen sijaan välityslinkeilakia sovelletaan välitystoimintaan, oli asiakkaana kuluttaja tai ei.²⁴

Välityslakien lisäksi välitystoimintaa säätelee asetus asuntojen markkinoinnista annettavista tiedoista (130/2001), jonka tavoitteena on täsmentää kiinteistönvälittäjän tiedonantovelvollisuutta tämän markkinoidessa asuntoja kuluttajille.²⁵ Asuntotietoasetus säätelee, mitä vähittäistietoja kiinteistönvälittäjän on annettava eri markkinointivaiheissa – ilmoittaessa asunnon myynnistä sekä esittelyssä – ostajalle erityyppisistä asunnoista. Asuntotietoasetusta ei kuitenkaan sovelleta kuluttajansuojalain 10 luvussa tarkoitettujen aikaosuuasuntojen markkinointiin (asuntotietoasetus 1:1).

Kuluttajansuojalakia (38/1978) sen sijaan sovelletaan välitystoimintaan muiltakin osin. Kuluttajansuojalain 1 luvun 1 §:n mukaan kuluttajansuojalaki koskee kulutushyödykkeiden tarjontaa, myyntiä ja muuta markkinointia elinkeinonharjoittajilta kuluttajille kuin myös, kun elinkeinonharjoittaja välittää hyödykkeitä kuluttajille. Kuluttajansuojalaisissa on muun muassa säännöksiä hyvästä tavasta markkinoinnissa ja sopimattoman menettelyn kiellosta (KSL 2 luku), kohtuuttomien sopimusehtojen kiellosta (KSL 3 lu-

²² Kasso 2011, s. 3.

²³ HE 58/2000 vp, s. 7.

²⁴ Nevala – Palo – Sirén – Haulos 2010, s. 37.

²⁵ Jokimäki 2001, s. 23.

ku) sekä sovittelusäännöksiä (KSL 4 luku) turvaamaan heikommassa asemassa olevaa kuluttajaa elinkeinonharjoittajaa vastaan.

2.2.2 Kiinteistönvälitystoiminnan harjoittaminen

Välitysliikelain 1 § mukaan *kiinteistönvälityksellä* tarkoitetaan välitysliikelaisissa toimintaa, jossa

tulon tai muun taloudellisen hyödyn saamiseksi saatetaan sopijapuolet kosketuksiin toistensa kanssa:

- 1) luovutettaessa kiinteistöä tai sen osaa, rakennusta taikka osakkeita tai osuuksia, jotka antavat hallintaoikeuden tiettyyn kiinteistöön tai sen osaan, rakennukseen taikka huoneistoon;
- 2) 1 kohdassa tarkoitettua omaisuutta koskevan vuokrasopimuksen tai muun käyttöoikeuden luovutussopimuksen aikaansaamiseksi, lukuun ottamatta 3 momentissa tarkoitettua toimintaa.

Välitysliikelain 2 §:ssä on rajattu välitystoiminnan ulkopuolelle muun muassa satunnainen välitystoiminta, jos toimintaa ei markkinoida, luottolaitoksen toimintaan liittyvä välitystoiminta sekä asianajotoimeksiantoon perustuva välitys, jos toiminnan tarkoituksena on pääasiallisesti muu kuin kiinteistönvälitys.

Kiinteistönvälityksellä tarkoitetaan siis sellaista ammattimaista ja jatkuvaa toimintaa, jolla on taloudellinen tavoite – yleensä välityspalkkio.²⁶ Kiinteistönvälitys pitää sisällään niin kiinteistön ja asunto-osakkeiden myynnin kuin myös sellaisen toiminnan, jonka tarkoituksena on aikaansaada kiinteää omaisuutta koskeva vuokrasopimus, kuten maanvuokrasopimus tai muu käyttöoikeutta koskeva sopimus.²⁷ Kun välittäjän tarkoituksena on saada aikaan osapuolten välille asuinhuoneistoa tai liikehuoneistoa koskeva huoneenvuokrasopimus, kysymys on vuokrahuoneiston välityksestä.²⁸

Yleiskielessä kiinteistönvälittäjä, välittäjä ja välitysliike -termejä pidetään toistensa synonyymeina ja niillä yleisesti tarkoitetaan henkilöä, joka toimii välittäjän roolissa asunto- ja kiinteistökaupassa. Oikeustieteessä käsitteet, välitysliike ja kiinteistönvälittäjä, on

²⁶ Kasso 2011, s. 3.

²⁷ HE 61/2000 vp, s. 3.

²⁸ Kasso 2011, s. 4.

syystä kuitenkin erottaa toisistaan, koska esimerkiksi välityslain mukainen vahingonkorvausvastuu koskee välitysliikettä, ei kiinteistönvälittäjää.²⁹

Kiinteistönvälittäjällä tarkoitetaan välitysliikelain 16 §:n mukaan henkilöä, joka on suorittanut kiinteistönvälittäjäkokeen. Vain kiinteistönvälittäjä- tai vuokravälittäjäkokeen suorittanut henkilö voi käyttää nimikettä kiinteistönvälittäjä, vuokrahuoneiston välittäjä, asunnonvälittäjä tai lyhenteitä ”LKV” ja ”LVV” (välitysliikelaki 1:16).³⁰ Useimmiten kiinteistönvälittäjät toimivat työsuhteessa, välitysliikkeen alaisuudessa. *Välitysliikkeellä* tarkoitetaan sellaista yksityistä elinkeinonharjoittajaa tai oikeushenkilöä, joka on rekisteröity kiinteistönvälitysliikkeeksi tai vuokrahuoneiston välitysliikkeeksi aluehallintoviranomaisen pitämään välitysliikerekisteriin (välitysliikelaki 1:3 ja 1:7). Välitysliikkeessä voi työskennellä työsopimussuhteessa lisäksi esimerkiksi myyntineuvottelijoita, edustajia sekä kodinvälittäjiä, jotka toimivat samankaltaisissa tehtävissä kuin kiinteistönvälittäjät. Mutta he, jotka eivät ole suorittaneet LKV- tai LVV-tutkintoja, eivät kuitenkaan voi käyttää välityslain 16 §:n mukaisia ammattinimikkeitä.³¹

Jotta välitysliike voidaan rekisteröidä kiinteistönvälitysliikkeeksi välitysrekisteriin, on välitysliikkeellä oltava *vastuuvakuutus*.³² Vastuuvakuutuksella varmistetaan, että välittäjän virheellisestä suorituksesta kärsinyt saa vahingonkorvauksen, vaikka välitysliike olisi maksukyvytön. Vastuuvakuutus ei kuitenkaan kata kaikki vahinkoja, sillä vastuuvakuutuksen korvauspiiristä on suljettu pois vahingot, jotka ovat aiheutuneet välitysliikkeen tahallisuudesta tai törkeästä huolimattomuudesta.³³

Yksi toinen välitysliikkeen rekisteröintiedellytyksistä on, että välitysliikkeessä on *vastaava hoitaja*.³⁴ Vastaavalla hoitajalla on oltava LKV tai LVV-kokeessa osoitettu ammattipätevyys. Hänen on oltava lisäksi täysi-ikäinen ja luotettava, luonnollinen henkilö. Vastaava hoitaja ei myöskään voi olla henkilö, joka on konkurssissa tai jonka toimintakelpoisuutta on rajoitettu.³⁵

²⁹ Vahingonkorvausvastuusta enemmän jäljempänä kappaleessa 4.

³⁰ Lyhenne LKV tulee nimikkeestä ”laillistettu kiinteistönvälittäjä” ja LVV nimikkeestä ”laillistettu vuokrahuoneistonvälittäjä”.

³¹ Kasso 2011, s. 149.

³² HE 196/2012 vp, s. 2.

³³ Palo – Linnainmaa 2003, s. 681.

³⁴ HE 196/2012 vp, s. 2.

³⁵ Palo – Linnainmaa 2003, s. 680.

Vastaava hoitaja vastaa, että välitystoiminnassa noudatetaan hyvää välitystapaa sekä toimintaa harjoitetaan muutenkin lainmukaisesti (välityслиikelaki 1:5). Vastaavan hoitajan on tunnettava alaan liittyvä lainsäädäntö ja ylläpidettävä esimerkiksi koulutustilaisuuksilla ammattitaitoaan. Vastaavan hoitajan on huolehdittava siitä, että välityслиikkeen jokaisessa toimipaikassa on välitystoimintaan osallistuva henkilö, jolla on sama välittäjäkokeessa osoitettu ammattipätevyys kuin vastaavalla hoitajalla ja, että välityслиikkeen muillakin välitystoimintaan osallistuvilla henkilöillä on tehtävän edellyttämä riittävä ammattitaito.³⁶ Välityслиikelain 6 §:n mukaan vastaava hoitaja voi joutua henkilökohtaiseen korvausvastuuseen. Korvausvastuun syntyminen kuitenkin edellyttää, että vastaava hoitaja on tahallisesti tai törkeästä huolimattomuudesta laiminlyönyt velvollisuuksiinsa.³⁷

Kiinteistönvälitysala on vilkastunut ja kasvanut viime vuosina. Yksi syy tähän on se, että alalle on helppo tulla, koska kiinteistönvälitysosalalla ei tällä hetkellä ole kattavaa koulutusjärjestelmää. Samalla myös välitystoimintaa valvovalle aluehallintoviranomaiselle on viime vuosina lisääntyneet yhteydenotot välitystoimintaan liittyen. Syy yhteydenottoihin johtuu usein siitä, että kiinteistönvälittäjän tehtäviä hoitavat useat henkilöt, joilla ei ole LKV tai LVV -pätevyyttä. Ongelmana on, että välityслиikkeessä usein vain yhdellä välitystoimintaa harjoittavista henkilöistä on LKV tai LVV-pätevyys. Tilanne on johtanut siihen, että asunto- ja kiinteistökaupoissa olleet riidat ja ongelmat ovat olleet usein seurasta välitystehtäviä hoitavien kouluttamattomien henkilöiden laiminlyötyä heidän tiedonanto- ja selontovelpollisuutensa.

Tällä hetkellä vireillä onkin hallituksen esitys 196/2012 välityslain muuttamiseksi. Esityksen tavoitteena on parantaa välityслиikkeiden välityspalveluiden laatutasoa laajentamalla välitystoimintaan osallistuvien henkilöiden ammattipätevyysvaatimuksia. Hallituksen esityksessä esitetään, että välityслиikkeen palveluksessa ja sen jokaisessa toimipaikassa välitystehtäviä suorittavista henkilöistä vähintään puolella tulisi olla LKV-kokeessa osoitettu ammattipätevyys. Lisäksi vastaavan hoitajan tulisi huolehtia, että kyseinen ehto täyttyy ja, että välityслиikkeen muillakin välitystoimintaan osallistuvilla henkilöillä on tehtävän edellyttämä riittävä ammattitaito.³⁸

2.2.3 Toimeksiantosopimus

Välityслиikkeen ja toimeksiantajan on tehtävä keskenään *toimeksiantosopimus*, jossa määritellään toimeksiantaja, toimeksiannon vastaanottava välityслиike, toimeksiannon sisältö, välityслиikkeelle kuuluva yksilöity korvaus sekä toimeksiannon voimassaoloaika (KiintVälL 1:5). Toimeksiantajana on lähes aina myyjä. Toimeksiantajan vastapuoleksi

³⁶ HE 196/2012 vp, s. 2-3.

³⁷ Palo – Linnainmaa 2003, s. 680-681. Vastaavan hoitajan korvausvastuusta enemmän jäljempänä kappaleessa 4.1.2.

³⁸ HE 196/2012 vp, s. 6-8.

kutsutaan kauppa- tai vuokrasopimuksen toista osapuolta, joka taas yleensä aina on ostaja.³⁹ Toimeksiantajana voi kuitenkin aivan hyvin olla myös asuntoa etsivä ostaja, joka tekee toimeksiannon välittäjän kanssa, jolloin välittäjä lähestyy myyjää ostajan toimeksiannosta.⁴⁰

Toimeksiantosopimus on tehtävä kirjallisesti tai sähköisesti siten, että toimeksiantosopimuksen ehtoja ei voi yksipuolisesti muuttaa ja että ehdot säilyvät toimeksiantajan saatavilla (KiintVälL 1:5). Kun toimeksiantosopimus on tehty, se on välitysliikelain 10 §:n mukaan merkittävä toimeksiantopäiväkirjaan. Toimeksiantopäiväkirjaa on pidettävä ajan tasalla ja siihen on merkittävä muun muassa toimeksiantosopimukseen tehdyt muutokset. Kun toimeksiannon mukainen lopullinen kauppa- tai vuokrasopimus on tehty, on päiväkirjaan merkittävä viivytyksestä sopimuksentekopäivä, sopijapuolten nimet, sopimuksen kohde, kauppahinta tai vuokran määrä sekä välityspalkkio (välitysliikelaki 1:10.2). Päiväkirjaa ja toimeksiantosopimusta liitteineen, tarjousasiakirjoja, esitteitä sekä muita toimeksiantoon liittyviä asiakirjoja on säilytettävä viisi vuotta toimeksiannon päättymisestä.⁴¹

Jos toimeksiantosopimusta tai yksittäistä sopimusehtoa ei ole tehty lain vaatimalla tavalla, välitysliike ei voi vedota sopimusehtoon. Sen sijaan toimeksiantaja voi vedota sopimusehtoon, joka on tehty vastoin muutosäännöksiä.⁴² Näin Turun hovioikeuden ratkaisussa 20.5.1999, S 98/583, jossa välittäjä ja myyjä velvoitettiin yhteisvastuullisesti korvaamaan ostajalle aiheutettu vahinko siitä huolimatta, ettei toimeksiantosopimusta ei ollut tehty.

Turun HO 20.5.1999, S 98/583. Tapauksessa oli kysymys asunto-osakekaupasta, jossa ostaja vaati kaupan jälkeen myyjäyhtiöltä sekä välittäjältä kauppahintaa vastaavaa korvausta, koska kaupan kohde oli arvoton. Ostajan mukaan myyjä oli salannut sen, ettei huoneistolle ollut rakennuslupaa eikä alueella ollut lopullista kaavaa. Myöskään siitä hän ei ollut kertonut ostajalle, ettei tontti ollut asunto-osakeyhtiön, vaan myyjän omistuksessa. Tontti ja rakennukset olivat olleet myyjäyhtiön velkojen vakuutena. Kun yhtiö oli joutunut konkurssiin, oli tontti ja rakennus myyty konkurssihuutokaupassa, jolloin asunto-osakkeet olivat menettäneet arvonsa.

Välittäjä väitti, ettei hän ollut toiminut kaupassa välittäjänä, vaan hän oli vain laatinut kauppakirjan. Välittäjä vetosi siihen, ettei välityssopimusta ollut tehty. Käräjäoikeus katsoi, ettei tällä seikalla ollut merkitystä, koska ostajalla oli ollut

³⁹ Kasso 2011, s. 28.

⁴⁰ Jokimäki 2001, s. 41.

⁴¹ Nevala – Palo – Sirén – Haulos 2010, s. 38.

⁴² Palo – Linnainmaa 2003, s. 700.

perusteltu syy pitää välittäjää välittäjänä. Välittäjän yhteystiedot olivat olleet asunnon myynti-ilmoituksessa ja myyjä oli maksanut välittäjälle välityspalkkion.

Käräjäoikeus katsoi, että välittäjän olisi pitänyt huolehtia siitä, että ostaja olisi saanut tietoonsa ainakin rakennusluvan puuttumisen, kaavatilanteen ja maapohjan omistusjärjestelyihin liittyvät seikat. Tämän laiminlyödessään välittäjä ei ollut suorittanut välitystehtävää ammattitaitoisesti ja huolellisesti.⁴³

Välityslain 5 § 3 momentin mukaan toimeksiantosopimus saa olla voimassa enintään neljä kuukautta kerrallaan. Neljän kuukauden jälkeen toimeksiantosopimuksen voimassaolo päättyy ilman eri toimenpiteitä.⁴⁴ Toimeksiantoa voi kuitenkin toki aina jatkaa sopimuskauden jälkeen osapuolten sopimuksesta. Tällöin osapuolten on tehtävä uusi toimeksiantosopimus samalla tavalla kirjallisesti tai sähköisesti kuin tehtäisiin kokonaan uusi toimeksiantosopimus. Toimeksiantosopimusta ei kuitenkaan voida uusaa aikaisemmin kuin yhtä kuukautta ennen voimassaolevan sopimuksen päättymistä.⁴⁵

2.2.4 *Käsiraha, vakiokorvaus ja varausmaksu*

Käsirahalla tarkoitetaan ostajan vakuudeksi maksamaa rahasummaa, jonka ostaja menettää, jos tämä ei teekään sovittua asunto- tai kiinteistökauppaa sen jälkeen, kun myyjä on jo hyväksynyt ostajan tekemän tarjouksen.⁴⁶ Asunto-osakkeen kaupassa käsiraha voi olla korkeintaan neljä prosenttia kauppahinnasta (AsKL 3:6). Kiinteistön kaupan osalta maakaarella sen sijaan puhutaan kohtuullisista kustannuksista. Maakaaren 2 luvun 8 §:n mukaan kaupasta vetäytyvän osapuolen on korvattava toiselle osapuolelle ilmoittelusta, kiinteistöön tutustumisesta ja muista kaupantekoon liittyvistä tarpeellisista toimista aiheutuneet kohtuulliset kustannukset. Jos käsiraha on annettu, osapuolen on palautettava kohtuulliset kustannukset ylittävä osa. Koska kiinteistön kauppa on määrämuotoinen oikeustoimi, koko käsirahan menettämisestä voidaan sopia vain maakaaren 2 luvun 7 §:n 2 momentissa säädetyllä tavalla, määrämuotoisella esisopimuksella.

Välityslain 16 §:n mukaan vastaanottaessaan ostotarjouksen välityskohteesta välitysliike saa ottaa tarjouksen tekijältä toimeksiantajan lukuun käsirahan vain, jos tästä on toimeksiantosopimuksessa nimenomaisesti sovittu. Käsirahan vastaanottamisen jälkeen, välitysliike ei saa ottaa toista ostotarjousta tai käsirahaa ennen kuin ensimmäinen käsiraha on palautettu tarjouksen tekijälle tai on käynyt selväksi, että käsiraha jää toimek-

⁴³ Palo – Linnainmaa 2003, s. 743-744.

⁴⁴ Keskitalo 2012, s. 292.

⁴⁵ Palo – Linnainmaa 2003, s. 702.

⁴⁶ Kasso 2011, s. 37.

siantajan hyväksi.⁴⁷ Näin ollen välitysliike ei saa ottaa vastaan samanaikaisesti kahta eri käsirahaa samasta välityskohteesta.

Välitysliikkeen on viipymättä palautettava käsiraha ostajalle, mikäli tarjoukseen otetut ehdot eivät toteudu tai myyjä ei hyväksy tarjousta (KiintVälL 1:17). Jos myyjä on hyväksynyt tarjouksen, mutta sopimusta asunto- tai kiinteistökaupasta ei ole syntynyt myyjästä johtuvasta syystä, välitysliikkeen on myös tässä tapauksessa viipymättä palautettava käsiraha ostajalle siltä osin kuin sitä ei ole luovutettu myyjälle (KiintVälL 1:17). Jos toimeksiantajan kanssa sovitaan, että välitysliikkeellä on oikeus osaan käsirahasta, mikäli kauppa peruuntuu ostajasta johtuvasta syystä ja käsiraha jää myyjälle, välitysliikkeen osuus käsirahasta saa kuitenkin olla enintään sovitun välityspalkkion suuruinen.⁴⁸

Kuluttajariitalautakunnan ratkaisussa KRL 3778/82/11 oli kysymys siitä, oliko kauppa jäänyt tekemättä myyjien vai ostajien syystä ja olivatko ostajat oikeutettuja käsirahan palautukseen.

KRL 3778/82/11. Ostajat olivat tehneet huoneistosta 29.5.2011 ostotarjouksen, joka oli tullut osapuolia sitovaksi myyjän hyväksytyä tarjouksen. Käsirahaksi sovittiin 2 500 euroa ja kaupantekopäiväksi 22.6.2011 tarjouksen perusteella. Ostajat ilmoittivat 20.6.2011 myyjälle, että he joutuvat siirtämään kaupantekopäivää. Myyjä ei ollut hyväksynyt ehdotettua, uutta kaupantekopäivää ja lopulta kauppa oli peruuntunut kokonaan. KRL:n mukaan ostajat rikkoivat ostotarjousta siirtämällä kaupantekopäivää. Tästä syystä myyjä oli oikeutettu pidättämään ostotarjouksen perusteella annetun käsirahan.

Lautakunnan mukaan, kun ostajat ovat ehdottaneet uutta kaupantekopäivää, voidaan katsoa kyseessä olevan uusi ostotarjous, jossa ei ole sovittu käsirahasta. Näin ollen KRL katsoi kaupan jääneen alun perin syntymättä ostajien puolella olevasta syystä. Ostajat eivät olleet oikeutettuja käsirahan palautukseen.

Käsirahan sijaan voidaan tarjouksessa sopia *vakiokorvauksesta*. Vakiokorvauksella tarjoitetaan tarjouksen ehtoa, jossa tarjouksen tekijä sitoutuu maksamaan ennalta sovitun korvaussumman, mikäli sovittua kauppaa ei tehdä tarjouksen mukaisesti sen jälkeen, kun tarjous on hyväksytty. Vakiokorvaus on siis eräänlainen sopimussakko. Vakiokorvaukseen sovelletaan samankaltaisia periaatteita kuin käsirahaan.⁴⁹ Merkittävimpänä poikkeuksena on kuitenkin käsirahan soveltuvuus pelkästään asuntokauppoihin: välitys-

⁴⁷ Nevala 2011, s. 73.

⁴⁸ Kasso 2011, s. 59-66. Tällaiset sopimusehdot ovat käytännössä toimeksiantosopimuksissa hyvin tavallisia.

⁴⁹ Kasso 2011, s. 39.

lain vakiokorvaussäännöksiä ei sovelleta, mikäli välityskohteena on kiinteistö (KiintVälL 1:17a). Lisäksi erona on myös se, että tarjous, jossa on sovittu vakiokorvauksesta, ei estä käsirahallisen tarjouksen tavoin muiden tarjousten vastaanottamista samanaikaisesti.⁵⁰

Välityslakiin on lisäksi otettu säännös *varausmaksusta ennakkomarkkinoinnissa*. Varausmaksu maksetaan tavallisesti varaussopimuksen yhteydessä. Varauksia tehdään yleensä uusien asuntojen ennakkomarkkinoinnin aikana. Varaussopimus eroaa varsinaisesta ostotarjouksesta, sillä varausmaksu ei ole luonteeltaan tarjous, vaan nimensä mukaisesti varaus. Varauksella ostaja varaa oikeuden asunnon ostamiseen, mutta ei siis sitoudu asunnon ostamiseen, mikäli kohde on vielä rakentamisvaiheessa, eivätkä turvasiivoukset ole vielä kunnossa.⁵¹ Välityslain 17b §:n mukaan välityslähteen tulee varausmaksun vastaanottamisen yhteydessä laatia asiakirja, johon otetaan varauksen ehdot. Varausmaksun vastaanottamisen jälkeen välityslähteen ei saa ottaa muita varausmaksuja asunnosta ennen kuin varausmaksu on palautettu varauksen tekijälle. Jos kauppa jää syntymättä, on välityslähteen palautettava varausmaksu viipymättä varauksen tekijälle, ellei varausmaksua ole luovutettu myyjälle (KiintVälL 1:17b).

Niin käsiraha, vakiokorvaus, varausmaksu kuin muutkin asiakkaan varat on pidettävä erillään välityslähteen omista varoista. Asiakasvarat on talletettava pankkitilille tai säilytettävä muuten huolellisesti ja luotettavasti (välityslähtelaki 1:11).

2.2.5 Välityspalkkio

Välityslähteen on oikeus *välityspalkkioon* vain silloin, kun kauppa- tai vuokrasopimus tai muu käyttöoikeussopimus syntyy, jollei toimeksiantosopimuksessa ole muuta sovittu (KiintVälL 1:20). Säännöksellä pyrittiin estämään se, ettei toimeksiantaja joudu maksamaaan välityspalkkiota pelkästään välityksen yrittämisestä.⁵² Säännös ei kuitenkaan ole pakottava, vaan toimeksiantosopimuksella voidaan sopia myös muista maksuperusteista (KiintVälL 1:20). Välityslähteen ja toimeksiantajan voivat esimerkiksi sopia, että toimeksiantaja maksaa ilmoituskulut tai muut tietyt toimenpiteet huolimatta siitä, syntykö

⁵⁰ Kasso 2011, s. 39.

⁵¹ Nevala – Palo – Sirén – Haulos 2010, s. 183.

⁵² HE 58/2000 vp, s. 8.

kauppa vai ei. Tällaisista poikkeuksellisista maksuperusteista on kuitenkin nimenomaisesti sovittava.⁵³

Välityspalkkio voidaan periä vain toimeksiantajalta (KiintVälL 1:20.2). Laissa ei kuitenkaan säädetä sitä, kuka toimeksiantaja on. Toimeksiantajana voi siten olla ostaja tai myyjä taikka vuokra-asunnon hakija tai vuokranantaja.⁵⁴ Säännöksen taustalla on ollut ajatus siitä, että välityspalkkion suorittaja olisi sopimussuhteessa välityслиikkeeseen, jolloin myös välityspalkkion suorittajan oikeudellinen asema olisi paremmin suojattu. Säännöksen on myös katsottu lisäävän toimeksiantajan intressiä kilpailuttaa välityслиikkeitä välityspalkkioiden suuruuden osalta. Toisaalta ongelmaksi on muodostunut se, että vuokranantajat, jotka ovat tehneet toimeksiantosopimuksen välittäjän kanssa asunnon vuokraamisesta, ovatkin vuokralaisen löydyttyä välillisesti maksattaneet välityspalkkion vuokralaisella vuokrankorotuksin.⁵⁵ Jos välityskohdetta koskevan sopimuksen osapuolet ovat molemmat toimeksiantajina, voi välityслиike KiinVälL 20 §:n mukaan periä vain kuitenkin yhtä välityspalkkiota vastaavan määrän.

KKO 1997:1. Myyntitoimeksiannon saanut kiinteistönvälittäjä oli vaatinut myös ostajaa tekemään toimeksiantosopimuksen ja edustanut välityspalkkion ostajalta, joka oli luovuttanut asunto-osakkeensa myyjälle osana kauppahintaa. Katsottiin, että ostajan kanssa tehty välityssopimus oli pätemätön, ja velvoitettiin kiinteistönvälittäjä palauttamaan ostajalle sen nojalla perimänsä palkkio. (Ään.)

Kyseisessä tapauksessa jo markkinointivaiheessa lehti-ilmoituksessa ja myöhemmin esittelytilaisuudessa oli kerrottu vaihdon toiseen asuntoon voivan tulla kysymykseen. Ostajat olivat esittelytilaisuudessa sopineet kiinteistönvälittäjän kanssa asunto-osakkeiden arvioimisesta. Myöhemmin kiinteistönvälittäjä oli edellyttänyt myös ostajia tekemään välittäjän kanssa myyntitoimeksiantosopimuksen liittyen kauppaan. Välityssopimuksen mukaan välityspalkkio oli 10 000 markkaa. Korkeimman oikeuden mukaan yhtiölle oli selvää alusta lähtien, että ostajat luovuttavat asunto-osakkeet osana kiinteistön kauppahinnan maksua. Asunto-osakkeiden arviointi kuului osaksi jo olemassa olevan toimeksiantosopimuksen mukaisen välitystehtävän hoitamiseen. Täten myyjän maksamaan välityspalkkioon sisältyi myös asunto-osakkeiden arviointiin liittyvät toi-

⁵³ Nevala – Palo – Sirén – Haulos 2010, s. 116.

⁵⁴ HE 58/2000 vp, s. 8.

⁵⁵ Saarnilehto OT 2004, s. 22-24. Esimerkiksi Helsingissä, missä vuokra-asunnoista on kova kilpailu, vuokralaiset ovat maksaneet kyselemättä välityspalkkion saadakseen asunnon. *Saarnilehto* onkin pohtinut artikkelissaan, milloin vuokran väliaikainen korotus on välityslain 20 §:n pakottavan säännöksen kiertämistä.

menpiteet. Näin ollen välitysliike oli toiminut hyvän kiinteistönvälitystavan vastaisesti, eikä asunto-osakkeiden myyntitoimeksiannolle ollut perusteita.

Välityspalkkion määrän on oltava kohtuullinen ottaen huomioon välitystehtävän laatu, suoritettu työmäärä, välitystehtävän taloudellisesti tarkoituksenmukainen suoritustapa ja muut seikat (KiintVälL 1:20.3). Käytännössä välityspalkkioiden määrät vaihtelevat välillä 2-5,5 % kauppahinnasta.⁵⁶ Välityslain 13 §:n mukaan toimeksiantajalla on oikeus välitysliikkeen virheen johdosta vaatia välityspalkkion ja mahdollisesti sovitun kustannusten korvauksen alentamista, jos virheestä on aiheutunut toimeksiantajalle haittaa. Mikäli haitta on olennainen, välitysliikkeellä ei ole oikeutta palkkioon tai korvaukseen. Esimerkiksi Helsingin hovioikeuden tapauksessa 13.6.2008, S 08/540 toimeksiantajien maksettava välityspalkkion määrä alennettiin puoleen välitysliikkeen virheen johdosta.

Helsingin HO 13.6.2008, S 08/540. Tapauksessa välitysliikkeen suoritus oli virheellinen, koska yhtiö ei ollut täyttänyt lainmukaista tiedonantovelvollisuuttaan toimeksiantajan vastapuolta kohtaan, vaikka toimeksiantajat olivat nimenomaisesti edellyttäneet tiettyjen huoneistoa koskevien olennaisten tietojen antamista ostajaehdokkaalle. Koska toimeksiantajat hyväksyivät ensimmäisen kaupan peruunnuttua saman välitysliikkeen hankkiman uuden asiakkaan tekemän ostotarjouksen, ei purkuvaatimukselle olisi ollut enää lain mukaisia perusteita. Toimeksiantajat vaativat kuitenkin välitysliikkeeltä vahingonkorvauksia ja välityspalkkion poistamista kokonaan sekä tämän vaihtoehtona ainakin palkkion alentamista.⁵⁷

Välitysliikkeellä ei ole oikeutta välityspalkkioon sopimuksesta, joka on päätetty välitysliikkeen tai sen palveluksessa olevan lukuun (KiintVälL 1:20.4). Tällöin välityslain 8 §:n mukaan välitysliikkeen on myös ilmoitettava myyjälle, mikäli välitysliike aikoo tehdä kaupan omaan lukuunsa. Tämä johtuu siitä, että välitysliikkeellä on tällöin selkeä eturistiriita, koska välitysliikkeen tulisi valvoa myyjän etua, mutta myös sen oma taloudellinen tilanne on kaupassa merkityksellinen.⁵⁸ Kuluttajavalituslautakunnan tapauksessa KVL 02/81/2860 välitysliike ei ollut oikeutetta välityspalkkioon, koska välitysliikkeen palveluksessa oleva välittäjä omisti osaksi ostajana toimivan yhtiön.

KVL 02/81/2860. Lautakunta totesi, että kauppa oli päätetty sellaisen yhtiön lukuun, jossa välitysliikkeen palveluksessa ollut välittäjä toimi hallituksen toisena varsinaisena jäsenenä. Kaupantekohetkellä hän lisäksi omisti kolmanneksen yhtiön osakekannasta. Näistä seikoista ei ollut kerrottu toimeksiantajalle ennen kaupan päättämistä. Lautakunta katsoi, että kauppa oli päätetty välitysliikkeen palve-

⁵⁶ Nevala – Palo – Sirén – Haulos 2010, s. 117.

⁵⁷ Anttila OT 2009, s. 18.

⁵⁸ Palo – Linnainmaa 2003, s. 737.

luksessa olevan lukuun, eikä välitysliikkeellä siten ollut oikeutta välityspalkki-
oon.⁵⁹

2.2.6 Kiinteistönvälitystoimintaan liittyvä valvonta

Aluehallintoviranomaiset valvovat välitysliikkeiden toimintaa samoin kuin kuluttajaviranomaiset.⁶⁰ Aluehallintoviranomaiset pitävät julkista välitysliikerekisteriä, johon jokaisen välitystoimintaa harjoittavaa aikovan on tehtävä ilmoitus toiminnan aloittamisesta.⁶¹ Aluehallintoviranomaisen on rekisteröitävä kyseinen ilmoituksen tekijä, mikäli hakija täyttää välitysliikelain 8 §:n mukaiset edellytykset kiinteistön- tai vuokrahuoneiston välitysliikkeeksi.

Aluehallintoviranomaisen on kiellettävä välitystoiminta, jota harjoitetaan lain vastaisesti ilman rekisteröintiä (välitysliikelaki 1:18). Välitysliikelaisissa säädetään myös aluehallintoviranomaisen käytettävissä olevista pakkokeinoista rekisterissä olevia välitysliikkeitä kohtaan. Aluehallintoviranomaisen käytettävissä olevat pakkokeinot ovat kehoitus, varoitus ja määräaikainen, enintään kuusi kuukautta kestävä toimintakielto. Näiden lisäksi ankarimpana toimenpiteenä aluehallintoviranomainen voi poistaa välitysliikkeen välitysrekisteristä, jolloin liike menettää oikeutensa harjoittaa välitystoimintaa.⁶²

Koska kiinteistönvälityksessä on lähes aina kysymys kuluttajansuojaan liittyvistä kysymyksistä, myös kuluttajaviranomaiset valvovat kiinteistönvälitystä. Kuluttajansuojaa koskevia säännöksiä liittyen kiinteistönvälitykseen löytyy niin kuluttajansuojalaista, asuntotietoasetuksesta kuin myös välityslaista. Kuluttaja-asiamies valvoo yleisesti markkinoinnin ja sopimusehtojen noudattamista, mutta kuluttajalla on myös mahdollisuus saattaa hänen ja elinkeinonharjoittajan välinen riitainen asia ratkaistavaksi kuluttajariitalautakuntaan (ent. kuluttajavalituslautakunta).⁶³ Nämä erityiset oikeussuojakeinot ovat tehty heikompaa osapuolta eli kuluttajaa varten yleisten oikeussuojakeinojen lisäksi. Lain kuluttajariitalautakunnasta (8/2007) 3 luvun 14 §:n mukaan kuluttajariitalautakunta ei kuitenkaan saa ratkaista asiaa, jonka tiedetään olevan vireillä tai ratkaistu yleisessä tuomioistuimessa.

⁵⁹ Keskitalo 2012, s. 336.

⁶⁰ Kasso 2011, s. 18 ja 67.

⁶¹ Kasso 2011, s. 8.

⁶² HE 196/2012 vp, s. 3.

⁶³ Kasso 2011, s. 67–69.

2.3 Kiinteistönvälittäjän suhde myyjää ja ostajaa kohtaan

Kuten aiemmin on todettu, kiinteistönvälittäjä ei ole asunto- tai kiinteistökaupan varsinainen osapuoli. Asunto- tai kiinteistökaupan toteutuminen on aina kiinni kaupan osapuolista, myyjästä ja ostajasta, ja heidän välisestä sopimuksestaan. Tämä sopimussuhde on kiinteistönvälittäjän olemassaolosta riippumaton.⁶⁴ Sen sijaan kiinteistönvälitystoiminnan edellytyksenä on, yleensä kiinteistönvälittäjän ja myyjän välinen, toimeksiantosuhde. Välitystoimeksiannossa välittäjä toimii myyjän toimeksiannosta, mutta ei kuitenkaan *edusta* tätä siten kuin esimerkiksi asianajaja toimeksiannon antanutta asiakastaan.

Sopimusoikeudessa edustusmuodot jaetaan lakisääteiseen edustukseen sekä oikeustoimeen perustuvaan edustukseen.⁶⁵ Lakisääteiset sekä oikeustoimeen perustuvat edustajat tekevät päätöksiä päämiehensä lukuun. Lakisääteisellä edustajalla on asemaan perustuva välitön kelpoisuus tehdä oikeustoimia toisen lukuun, kun taas oikeustoimeen perustuvan edustuksen eli valtuutuksen takana on aina erillinen sopimus edustamisesta.⁶⁶

Lakisääteisestä ja oikeustoimeen perustuvasta edustuksesta on kuitenkin erotettava välittäjä. *Hemmon* mukaan välittäjä saattaa sopimuksen osapuolet, esimerkiksi kiinteistökaupassa myyjän ja ostajan, kosketuksiin toistensa kanssa.⁶⁷ Välittäjä ei siis tee sopimuksia päämiehen lukuun, vaan hän lähinnä edesauttaa sopimuksen syntymistä muulla tavoin. Tästä syystä, mikäli välittäjä tekee oikeustoimen päämiehensä lukuun, hän tarvitsee siihen erillisen valtuutuksen. Siten kiinteistönvälittäjällä ei ole oikeutta tehdä toimeksiantajaa sitovia sopimuksia tai ottaa vastaan kauppahintaa tämän puolesta, ellei välittäjää ole nimenomaisesti siihen valtuutettu.⁶⁸

Kiinteistönvälittäjän ja myyjän välinen toimeksiantosuhde perustuu välityslaisissa edellytettyyn toimeksiantosopimukseen. Kauppakaaren (3/1734) 18 luku sääntelee toimeksiantosopimuksia yleissäädöksenä edelleen, vaikka toimeksiantosopimuksesta riippuen myös moni muu laki voi tulla sovellettavaksi.⁶⁹ Välityslain edellyttämä toimeksiantoso-

⁶⁴ Jokimäki 2011, s. 39.

⁶⁵ Hemmo 2007, s. 451 – 453.

⁶⁶ Hemmo 2007, s. 451 – 453.

⁶⁷ Hemmo 2007, s. 452.

⁶⁸ Kinnunen – Kuhanen 1997, s. 110.

⁶⁹ Esimerkiksi kauppaedustajiin sovelletaan kauppakaaren ohella lakia kauppaedustajista ja myyntimiehistä (417/1992).

pimus on yksi *välityssopimuksen* muoto. Sopimusoikeudessa välityssopimus, eräänä edustussopimuksen alalajina, erotetaan kauppakaaren mukaisesta toimeksiantosopimuksesta. Syynä tähän on se, että välitystoimeksiannossa välittäjän asema on katsottu olevan itsenäisempi verrattuna toimeksisaajan asemaan yleensä.⁷⁰ Vuorijoen mukaan tämä johtuu siitä, että välittäjä ei ole vain toimeksiantajan edustaja, vaan itsenäinen elinkeinonharjoittaja, jolla on velvollisuuksia ainoastaan päämiestä kohtaan ennen neuvotteluvaihetta – neuvotteluvaiheessa välittäjän tulee sen sijaan toimia puolueettomasti molempia sopimuksen osapuolia kohtaan ja yrittää saattaa osapuolet yhteen.⁷¹

Kiinteistönvälittäjän asema asunto- ja kiinteistökaupassa on näin ollen moniulotteinen. Kiinteistönvälittäjä ei ole kaupan osapuoli, mutta ei myöskään puhtaasti vain, yleensä toimeksiantajana toimivan, myyjän edustaja. Kiinteistönvälittäjän tehtävänä toimeksiantajasta riippumatta on saattaa kaupan osapuolet yhteen. Näin välittäjä toimii osittain molempien kaupan osapuolten hyväksi. Kiinteistönvälittäjän ja ostajan välillä on siten nähtävissä oikeussuhde, vaikka he eivät olekaan sopimussuhteessa keskenään⁷². Kiinteistönvälittäjä toimii kuitenkin ensisijaisesti toimeksiantajan asiamiehenä ja siten välittäjän on ensisijaisesti valvottava toimeksiantajan intressejä.⁷³

Ruotsissa sen sijaan kiinteistönvälittäjän puolueetonta roolia korostetaan vielä enemmän kuin Suomessa.⁷⁴ Fastighetsmäklarlag 15 §:ssä säädetään esimerkiksi, että kiinteistönvälittäjä ei saa toimia kummankaan osapuolen asiamiehenä. Kiinteistönvälittäjä nähdään erityisenä *välilhenkilönä*.⁷⁵ Välittäjän onkin oltava ”*en fri och obunden mellanman som kan inta en oberoende och opartisk ställning gentemot båda parter*”.⁷⁶ Välittäjän on siis oltava vapaa ja riippumaton välilhenkilö, jolla on oltava riippumaton ja puolueeton asema molempia osapuolia kohtaan.

Kiinteistönvälittäjän asemasta johtuen on kiinteistönvälittäjälle säädetty lailla velvollisuuksia niin toimeksiantajaa kuin toimeksiantajan vastapuoltakin kohtaan. Mikäli välittäjä rikkoo näitä velvollisuuksia, voi välittäjä joutua vastuuseen laiminlyönnistään. Seuraavassa kappaleessa perehdytään tarkemmin kiinteistönvälittäjälle asetettuihin velvollisuuksiin.

⁷⁰ Saarnilehto ym. 2012, s. 1115-1132.

⁷¹ Saarnilehto ym. 2012, s. 1122-1126.

⁷² Jokimäki 2001, s. 45.

⁷³ Norros DL 2007, s. 711.

⁷⁴ Norros DL 2007, s. 711.

⁷⁵ Melin JT 2006-07, s. 71.

⁷⁶ Melin JT 2006-07, s. 71.

3 KIINTEISTÖNVÄLITTÄJÄN VELVOLLISUUDET VÄLITYS- TOIMINNASSA

3.1 Hyvä välitystapa

Sekä välitysliikelaisissa että välityslaissa säädetään *hyvästä välitystavasta*. Kiinteistövälittäjän on välitysliikelain 4 §:n mukaan noudatettava hyvää välitystapaa välitystoiminnassaan. Välitysliikelain 7 §:ssä laajennetaan kiinteistövälittäjän menettelyvaatimuksia velvoittamalla välittäjän toimimaan hyvän välitystavan lisäksi ammattitaitoisesti, huolellisesti sekä ottamaan huomioon niin toimeksiantajan kuin myös *vastapuolen edut*. Mikäli välitysliike ei toimi hyvän välitystavan mukaisesti, kyseeseen saattaa tulla välitysliikkeen virhevastuuta koskevien säännösten soveltaminen.⁷⁷

Välitysliikelain esitöiden mukaan hyvä välitystapa on laajempi käsite kuin kuluttajansuojalain mukainen hyvä markkinointitapa tai kuin hyvä liiketapa, josta on säädetty laissa sopimattomasta menettelystä elinkeinotoiminnassa. Välitystoiminnassa on hallituksen esityksen mukaan otettava huomioon välitysliikkeen asiakaskunta, niin toimeksiantaja kuin vastapuolikin, koska molemmat osapuolet ovat kuluttajia. Toisin kuin arvioitaessa taas hyvää liiketapaa, jolloin kysymys on yleensä kilpailevista elinkeinonharjoittajista.⁷⁸

Hyvää välitystapaa ei määritellä kuitenkaan sen tarkemmin laissa kuin sen esitöissäkään. Välitysliikelain esitöiden mukaan hyvä välitystapa normina on tarkoituksella jätetty joustavaksi, koska hyvää välitystapaa noudatettaessa huomioon on otettava myös ”uudet ja muuttuneet menettelytavat ja arvostukset”.⁷⁹ Kuitenkin hyvään välitystapaan katsotaan kuuluvan ainakin toiminnan luotettavuus, avoimuus, tunnollisuus tehtävien hoitamisessa sekä lojaalisuus myyjää että ostajaa kohtaan.⁸⁰

Hyvä välitystapa edellyttää esimerkiksi, että ostotarjousta harkitsevaa henkilöä ei asiattomasti painosteta tai houkutella päätöksentekoon. Hyvän välitystavan vastaista on esimerkiksi myös se, että välittäjä antaa myyjälle kohteesta liian korkean hinta-arvion

⁷⁷ Keskitalo 2012, s. 298.

⁷⁸ HE 61/2000 vp, s. 13.

⁷⁹ HE 61/2000 vp, s. 13.

⁸⁰ HE 61/2000 vp, s. 13.

houkutellakseen tämän välitysliikkeen asiakkaaksi.⁸¹ Välityslain 7 §:n mukaan kiinteistönvälittäjän ja välitysliikkeen suorituksen tulee myös vastata markkinoinnissa annettuja tietoja. Siten esimerkiksi hyvän välitystavan vastaista on ilmoittaa markkinoinnissa to-tuudenvastaisesti, että välitysliikkeen tiedossa olisi jo ostaja tietynlaisille kohteille.⁸² Kuluttajariitalautakunnan ratkaisussa KRL 373/81/07 välitysliikkeen myyntiesitteen mukaan kiinteistöllä oli hyvä hiekkaranta. Lautakunnalle myöhemmin esitetyn kuluttajaneuvojan lausunnon mukaan, rannasta ei voinut käyttää edes nimitystä hiekkarantainen pohja.

KRL 373/81/07. Kaupantekohetkellä järven pinta oli yli puoli metriä keskiveden tasoa ylempänä, joten rantaa oli mahdotonta tarkastaa. Välitysliike on myöntänyt, että toimeksiannon vastaanottaessaan sen edustaja on havainnut rannassa olevan kivikkoa, kivien välissä hiekkaa, mutta myös mutaa ja risua. Tekemistään havainnoista huolimatta välitysliike on markkinoinut rantaa ”hyvänä hiekkarantana”. Lautakunnan mukaan välitysliikkeen on suoritettava välitystehtävä ammattitaitoisesti, huolellisesti ja hyvää välitystapaa noudattaen sekä ottaen huomioon toimeksiantajan ja myös tämän vastapuolen edut. Välitysliikkeen suorituksen tulee myös vastata siitä markkinoinnissa annettuja tietoja. Lautakunta katsoo, että välitysliike on menetellyt kohdetta markkinoidessaan huolimattomasti. Välitysliikkeen suorituksessa on hyvitykseen oikeuttava virhe.

Hyvä välitystapa muotoutuu ja uudistuu käytännön myötä jatkuvasti ja noudattaakseen hyvää välitystapaa välittäjän onkin otettava huomioon välitystoiminnassa niin alan vaikiintunut käytäntö, kuluttaja-asiamiehen ohjeet, kuluttajariitalautakunnan suositukset kuin tuomioistuimen päätökset.⁸³ Kiinteistönvälitysalan Keskusliitto ry. on julkaissut ohjeen hyvästä välitystavasta,⁸⁴ jonka tarkoituksena on selventää nimenomaan hyvää välitystapaa konkreettisemmin sekä esimerkein siitä, miten välittäjän tulisi toimia eri tilanteissa välitystoimintaa harjoittaessaan. Lisäksi oikeuskäytäntö ja etenkin kuluttajariitalautakunnan ratkaisut antavat arvokasta tietoa ja rajanvetoa, mitä pidetään kiinteistönvälittäjän ammattitaitoon kuuluvana. Esimerkiksi tapauksessa KVL 97/81/1409, lautakunnan mukaan kiinteistönvälittäjän ammattitaitoon kuuluu tietää, mikä ero on jyvitetyn ja todellisen pinta-alan välillä.⁸⁵

Suomen lain säädösten sekä kotimaisten järjestöjen lisäksi Eurooppalainen standardisointiorganisaatio CEN on tehnyt eurooppalaisen kiinteistönvälitysstandardin (EN

⁸¹ Palo – Linnainmaa 2003, s. 684.

⁸² Palo – Linnainmaa 2003, s. 684.

⁸³ Palo – Linnainmaa 2003, s. 684.

⁸⁴ Kiinteistönvälitysalan Keskusliitto ry. 2012a. Hyvän välitystavan ohjeet on julkaistu ensimmäisen kerran vuonna 2008, mutta sitä on päivitetty vuosittain vastaamaan nykyhetken tilannetta.

⁸⁵ Keskitalo 2012, s. 298.

15733), jonka Suomen Standardisoimisliitto SFS on vahvistanut vuonna 2010.⁸⁶ Standardi määrittää tietynlaisen vähimmäistason eurooppalaiselle kiinteistönvälitykselle määräämällä muun muassa vaatimuksia kiinteistönvälittäjän ammatilliselle pätevyydelle sekä sisällyttämällä eettisiä sääntöjä kiinteistönvälityspalveluiden tasoon. Standardia ei myöskään ole rajattu pelkästään kuluttajakauppoihin, vaan sitä sovelletaan myös, kun kiinteistönvälittäjän asiakkaana on elinkeinonharjoittaja.⁸⁷

Standardiin kirjatut kiinteistönvälittäjän ammatilliseen pätevyyteen liittyvät vaatimukset ovat huomattavasti vaativammat kuin mitä Suomen lainsäädäntö tällä hetkellä edellyttää. Standardin mukaan kiinteistönvälittäjän koulutusvaatimukseen kuuluisi muun muassa 120 opintopistettä vastaavat opinnot sekä vähintään vuoden pituinen työkokemus tai harjoittelu alalta, jotta välittäjä voisi ryhtyä itsenäiseen kiinteistönvälitystyöhön. Ammatilliseen osaamiseen kuuluisi taloudellisten ja markkinatietojen hallitsemisen lisäksi muun muassa arvonmäärityksen, rakennustekniikan ja tarpeellisen lainsäädännön tunteminen. *Kasson* mukaan kuitenkin välitysliikkeet eivät ole toistaiseksi juurikaan ilmoittaneet noudattavansa standardia.⁸⁸

3.2 Tiedonantovelvollisuus

3.2.1 Yleistä

Kiinteistönvälittäjällä on *yleinen tiedonantovelvollisuus* niin toimeksiantajaa kuin toimeksiantajan vastapuoltakin kohtaan. Tiedonantovelvollisuuden tarkoitus yleisesti ottaen on kohottaa asiakasosapuolten tiedontasoa ja näin auttaa osapuolia arvioimaan sopimuksen kannattavuutta sekä sopivuutta heidän tarkoituksiinsa.⁸⁹ Kohottamalla osapuolten tiedontasoa tiedonantovelvollisuudella voidaan siten myös tasoittaa osapuolten sopimuksetekoasemaa suhteessa toisiinsa.

Välityslain 8 §:n mukaan kiinteistönvälittäjän on annettava toimeksiantajalle kaikki tiedot, jotka hän tietää tai hänen pitäisi tietävän vaikuttavan kaupantekoon tai vuokrasopimuksesta päättämiseen. Sama yleinen kiinteistönvälittäjän tiedonantovelvollisuus koskee myös toimeksiantajan vastapuolta – kiinteistönvälittäjän on annettava myös ostajalle tai vuokrahuoneiston hakijalle kaikki kauppaan tai vuokrasopimuksen solmimiseen vaikuttavat tiedot (KiintVälL 1:9).

⁸⁶ Kasso 2011, s. 57.

⁸⁷ Kasso 2011, s. 57–59.

⁸⁸ Kasso 2011, s. 58–59.

⁸⁹ Hemmo 2007, s. 288.

Välityslain 10 §:ssä on säädetty, mitä asiakirjoja välitysliikkeen on esitettävä ostajalle ennen asunto- tai kiinteistökauppa sopimuksentekoa. Myös asuntotietoasetuksessa ja Kuluttajansuojalain 10 luvussa on määritelty yksityiskohtaisesti, mitä tietoja ostajalle on markkinoinnissa annettava. Tiedonantovelvollisuuden laajuutta ja sisältöä ei kuitenkaan ole määritelty lain säännöksin tai sen esitöissä tyhjentävästi, vaan määritelmä on jätetty osittain avoimeksi. Näin ollen tiedonantovelvollisuuden laajuutta on arvioitava objektiivisesti ottaen huomioon niin asianomaiset lait, asetukset, esityöt kuin myös se, mitä katsotaan kuuluvan hyvään välitystapaan.⁹⁰

Kiinteistönvälittäjän tiedonantovelvollisuus rajoittuu ajallisesti kaupan päättämiseen. Siten esimerkiksi käsirahan vastaanottaminen ei vielä katkaise tiedonantovelvollisuutta.⁹¹ Kiinteistönvälittäjä ei myöskään tästä syystä vastaa, jos esimerkiksi taloyhtiö päättää kaupanteon jälkeen toteuttaa suunnitellun remontin laajempaan kuin alun perin oli tarkoitus.

KVL 01/81/3078. Lautakunta toteaa, ettei välittäjä ole vastuussa siitä, että taloyhtiön yhtiökokous päättää kaupan tekemisen jälkeen toteuttaa suunnittelemansa remontin laajempaan kuin ennen asunnon myynti on ollut arveltavissa.

3.2.2 Tiedonantovelvollisuus toimeksiantajalle

Kiinteistönvälittäjän tiedonantovelvollisuus toimeksiantajalle tarkoittaa, että välittäjän on kerrottava toimeksiantajalle kaikki keskeiset kaupan tai vuokrasopimuksen tekemiseen vaikuttavat asiat samoin kuin kohteen arvoon liittyvät seikat.⁹² Jos tiedot voivat vaikuttaa toimeksiantosopimuksen tekemiseen, tiedot on annettava välityslain 8 §:n mukaan ennen toimeksiantosopimuksen tekemistä.

Yksi keskeisimpiä välittäjän tiedonantovelvollisuuteen kuuluvia asioita on välityskohteen *hinta-arvio*.⁹³ Kiinteistönvälittäjän on annettava luotettava hinta-arvio kaupan kohteesta suhteuttaen arvio yleiseen hintatasoon. Välittäjän on myös korjattava myyjän mahdollinen virheellinen käsitys asunnon hinnasta, erityisesti, jos tavoitehinta poikkeaa merkittävästi samalla alueella sijaitsevista kohteista pyydettävistä hinnoista.⁹⁴ Mikäli

⁹⁰ Keskitalo 2012, s. 299–301.

⁹¹ Keskitalo 2012, s. 313.

⁹² Nevala – Palo – Sirén – Haulos 2010, s. 58.

⁹³ Jokimäki 2001, s. 66.

⁹⁴ Keskitalo 2012, s. 305.

hinta-arvio poikkeaa toteutuneesta myyntihinnasta ja hinta-arvio katsotaan virheelliseksi, voi välityslieki joutua korvausvastuuseen. Välityslaissa tai sen esitöissä ei ole määritelty, kuinka suuri poikkeama johtaa korvausvastuun toteutumiseen.⁹⁵ Kuluttajavalituslautakunnan ratkaisussa KVL 94/37/169 toteutuneen myyntihinnan ja hinta-arvion ero oli yli 25 %. Lautakunnan mukaan välittäjän menettely oli ammattitaidotonta. Kuluttajavalituslautakunnan tapauksessa KVL 97/81/1726 lautakunta katsoi, että 20 %:n poikkeama toteutuneen myyntihinnan ja hinta-arvion erossa riitti välitysliekin korvausvastuuseen. Myyjät olivat oikeutettuja hinnanalennukseen välityspalkkiosta.⁹⁶

Kiinteistönvälittäjän on annettava toimeksiantajalle tiedoksi myös muun muassa arvioitu myyntiaika ja mahdolliset *veroseuraamukset*.⁹⁷ Kiinteistönvälittäjän on siten esitettävä kohteen myynnistä aiheutuvat luovutusvoittoveroseuraamukset.⁹⁸ Korkeimman oikeuden tapauksessa KKO 1985 II 120 välittäjä ei ollut toimeksiantosopimusta tehdessään kiinnittänyt toimeksiantajan huomiota asunto-osakkeiden myynnin verotuksellisiin seuraamuksiin. Kiinteistönvälittäjä veloitettiin suorittamaan toimeksiantajalla korvautta seuraamusten johdosta aiheutuneesta vahingosta.

Kiinteistönvälittäjän on lisäksi kerrottava toimeksiantajalle, jos välittäjälle syntyy epäily, ettei vastapuoli pysty täyttämään sopimusvelvoitteitaan tai muista olosuhteiden muutoksista, kuten alueen kaavoitustilan muuttumisesta. Välityslain esitöiden mukaan välittäjä ei ole kuitenkaan velvollinen tarkastamaan vastapuolen luottotietoja tai muutoin ottamaan selvää tämän maksukyvyistä.⁹⁹ *Kasson* mukaan kuitenkin vuokralaisten välityksessä vuokralaisen luottotietojen tarkistaminen kuuluu huolellisen ja ammattitaitoisen välitysliekin velvollisuuksiin.¹⁰⁰ Kuten aiemmin mainittu välityspalkkion yhteydessä, välittäjän on myös ilmoitettava toimeksiantajalle, mikäli välityslieki aikoo tehdä kaupan omaan lukuunsa (KiintVälL 1:8.2).

⁹⁵ Keskitalo 2012, s. 306.

⁹⁶ Keskitalo 2012, s. 306-307.

⁹⁷ HE 58/2000 vp, s. 14-15.

⁹⁸ Nevala – Palo – Sirén – Haulos 2010, s. 59. Yleisin luovutusvoittoveroon liittyvä seikka on perheen vakituksena kotina käytetyn asunnon verovapaus. Luovutusvoitto on verovapaata, mikäli toimeksiantaja myy sellaisen asunnon, jota hän tai hänen perheensä ovat käyttäneet vakituksena asuntonaan yhtäjaksoisesti vähintään kahden vuoden ajan.

⁹⁹ HE 58/2000 vp, s. 14-15.

¹⁰⁰ Kasso 2011, s. 43-44.

3.2.3 Tiedonantovelvollisuus toimeksiantajan vastapuolelle

Välityslain 9 §:n mukaisesti kiinteistönvälittäjällä on edellä mainituin tavoin yleinen tiedonantovelvollisuus myös toimeksiantajan vastapuolta kohtaan. Kiinteistönvälittäjän on siten annettava toimeksiantajan vastapuolelle, eli yleensä ostajalle, kaikki tiedot, jotka saattavat vaikuttaa päätökseen tehdä asunto- tai kiinteistökauppa taikka vuokrasopimus. Välityslain 10 §:ssä, asuntotietoasetuksessa sekä kuluttajansuojalain 10 luvussa täsmennetään tiedonantovelvollisuuden sisältöä.

Välityslain 10 §:n mukaan kiinteistönvälittäjän on esitettävä ostajalle, maanvuokraajalle tai vuokrahuoneiston hakijalle ennen kaupan tai maanvuokrasopimuksesta päättämistä lainhuutotodistus, kiinteistörekisterin ote, rasiustodistus sekä muut asiakirjat, jotka osoittavat kiinteistön omistus- ja hallintaoikeudet tai kiinteistöön kohdistuvat rasitukset ja rasitteet. Huoneiston osalta kiinteistönvälittäjän on esitettävä ostajalle selvitys osakkeiden omistusoikeudesta ja osakkeiden mahdollisesta panttauksesta. Vuokrahuoneiston osalta välittäjän on esitettävä selvitys vuokranantajan oikeudesta vuokrata huoneisto. Lisäksi niin kiinteistön, huoneiston kuin vuokrahuoneiston osalta välittäjän on esitettävä asiakirja, jonka perusteella välittäjä on oikeutettu vastaanottamaan toimeksiantajalle tarkoitettuja rahasuorituksia (KiintVälL 1:10).

Kyseisiä asiakirjoja ei tarvitse esittää välityslain esitöiden mukaan välityskohdetta esitellessä, mutta ne on kuitenkin esitettävä kohteen ostamista tai vuokraamista harkitsevalle henkilölle ennen kuin hän tekee sitovan tarjouksen kohteesta. Välittäjän tulee esittää asiakirjat niin hyvissä ajoin, että ostajalle tai vuokraajalle jää kohtuullinen aika tutustua asiakirjoista ilmeneviin tietoihin. Hyvä välitystapa edellyttää lisäksi, että välittäjän on tarvittaessa selitettävä ostajalle tai vuokraajalle asiakirjoista ilmenevien tietojen merkitys, esimerkiksi mitä rasitus, kiinnitys tai hallintaoikeus tarkoittaa.¹⁰¹

Kun kiinteistönvälittäjä markkinoi kiinteistöä, sen osaa, rakennusta tai huoneistoa asumistarkoitukseen tai vastaista asumiskäyttöä varten, välittäjän on esitettävä lisäksi kaikki tiedot, jotka on määrätty annettavaksi kuluttajalle asuntotietoasetuksessa. Ilmoittaessa myytävästä asunnosta lehti-ilmoituksessa tai muulla tavoin markkinoiden *ilmoituksesta* on käytävä ilmi perustietoina asunnon tyyppi, asunnon sijainti, asunnon pinta-ala, huoneluku, välitysliikkeen nimi ja osoite, asunnon myyntihinta ja tarvittaessa velaton hinta

¹⁰¹ HE 58/2000 vp, s. 17.

sekä suunnitteilla tai rakenteilla olevan asunnon valmistumisaika (asuntotietoasetus 1:2).

Asuntotietoasetuksen 6-9 §:issä säädetään lisäksi *esitteestä* ja sen vähimmäisisällöstä. Esite on oltava nähtävillä esittelyssä eli tilaisuudessa, jossa ostajaehdokkaille annetaan mahdollisuus tutustua asuntoon (asuntotietoasetus 1:5). Esitteestä on käytävä ilmi kaikki kohteen olennaiset tiedot, koska se on keskeisin tietolähde asunto- tai kiinteistökauppaa suunnittelevalle.¹⁰² Asunto-osakkeen esitteestä tulee muun muassa käydä ilmi asunnon tyyppi, asunnon hallintaan oikeuttavat osakkeet, asunnon pinta-ala, arvio asunnon käyttökustannuksista, asuinalueen kaavoitustilanne sekä välittäjän nimi ja yhteystiedot. Asunnon esittelytilaisuudessa nähtävillä on oltava lisäksi yhtiöjärjestys, yhtiön taloussuunnitelma ja mahdollinen suunnitteilla oleva rakennustapaseloste sekä asunnon pohjapiirros (asuntotietoasetus 1:6).

Kiinteistön esitteestä on löydyttävä asuntotietoasetuksen 6 §:ssä vaadittujen tietojen lisäksi muun muassa kiinteistön tarkat yksilöintitiedot, pinta-ala, kiinteistöön kuuluvat rakennukset, kiinteistöä rasittavat käyttö- tai hallintaoikeudet, kiinnitykset tai muut rasitukset ja rasiitteet, pääasialliset rakennusmateriaalit, huoneluku ja keskimääräiset käyttökustannukset. Kiinteistön esittelyssä nähtävillä on lisäksi oltava kartta, mahdollinen maa-alueen vuokrasopimus, seloste suunnitteilla olevista rakennuksen varusteista sekä rakennuksen pohjapiirrokset (asuntotietoasetus 1:8).

Lähtökohtaisesti välitysliike vastaa esitteen virheellisistä tiedoista tai tiedoista, jotka tulisi esitteessä asuntotietoasetuksen mukaan olla. Kuluttajavalituslautakunnan tapauksessa KVL 04/81/1179 lautakunta katsoi, että välitysliike oli toiminut huolimattomasti, koska myyntiesite ei vastannut isännöitsijäntodistuksen tietoja, eikä ostajalle ollut muutoinkaan ilmoitettu mahdollisesta kylpyhuoneen remontoitotarpeesta.

KVL 04/81/1179. Välitysliikkeen myyntiesitteen kohdassa suoritettujen peruskorjaukset luki ”kylpyhuoneet -00”. Ostajalle ennen kauppaa annettussa isännöitsijäntodistuksessa kohdassa suoritettujen korjaukset/perusparannukset ilmoitettiin ”kylpyhuonekorjauksia 2000”. Lautakunta katsoi ostajan saaneen myyntiesitteessä olleen tiedon perusteella olettaa, että yhtiön kylpyhuoneissa ei olisi korjaustarpeita. Esitteen tieto ei tältä osin vastannut isännöitsijäntodistuksen sanamuotoa. Ostajalla oli oikeus 1 500 euron hyvitykseen. Tapauksessa yhtiökokous oli ostotarjouksen ja kaupan päättämisen välillä tehnyt päätöksen kylpyhuoneiden korjaustarpeiden kartoittamisesta. Tästä ei ollut annettu tietoa ostajalle. Kaupanteon jälkeen

¹⁰² Nevala – Palo – Sirén – Haulos 2010, s. 84.

yhtiö teki päätöksen kylpyhuoneremonttien aloittamisesta. Välitysliike ei myöskään ollut tarkastanut hyvän välitystavan mukaisesti isännöitsijäntodistuksen tietoja kaupantekopäivälle.¹⁰³

Myös tapauksessa KVL 3472/81/2005 välitysliike katsottiin toimineen huolimattomasti. Esitteessä ei ollut ilmoitusta, että jääkaappi kuuluisi asuntoon. Välitysliike ei ollut nimellisesti myöskään maininnut ostajalle, ettei keittiön kaapiston syvennykseen upotettu pakastinkaappi kuulunut asuntokauppaan. Kuluttajavalituslautakunta katsoi, että tapauksessa pakastinkaappi kuului asunnon tavanomaiseen tarpeistoon ja pakastinkaappin poisjäännistä olisi tullut erikseen sopia. Välitysliike oli velvollinen korvaamaan ostajalle aiheutetun vahingon.¹⁰⁴

Välityslain 10 §:ää ja asuntotietoasetusta ei sen sijaan sovelleta aikaosuuasuntoihin. Aikaosuuasunnolla tarkoitetaan kuluttajansuojalain 10 luvun 2 §:n mukaan asumiskäyttöön tarkoitettua rakennusta tai huoneistoa, jonka käyttöoikeus perustuu aikaosuuksiin eli sopimuksessa määritellyllä tavalla toistuviin ajanjaksoihin. Aikaosuuasunnoista käytetään yleensä nimitystä lomaosuu tai viikko-osake.¹⁰⁵ Kuluttajansuojalain 10 luvussa säädetään, mitä tietoja välittäjän on annettava ostajalle aikaosuuasuntojen osalta.

3.2.4 Tiedonantovelvollisuuden laajuus toimeksiantajan vastapuolta kohtaan

Kuten aiemmin on käynyt ilmi, kiinteistönvälittäjän tiedonantovelvollisuus ostajaa kohtaan ei rajoitu pelkästään välityslain 10 §:ssä, asuntotietoasetuksessa sekä kuluttajansuojalain 10 luvussa lueteltuihin tietoihin. Välityslain 9 §:n mukaan kiinteistönvälittäjän on annettava toimeksiantajalle kaikki tiedot, joiden *välitysliike tietää tai sen pitäisi tietää* vaikuttavan kaupantekopäätökseen. Siten välityslain 9 § ei edellytä välittäjän tietoisuutta tietyistä asiakirjoista, vaan kykyä arvioida hallussaan olevaa tietoa: onko tieto sellainen, joka vaikuttaa ostajan kaupantekopäätökseen.¹⁰⁶ Tiedonantovelvollisuuden laajuutta arvioitaessa huomioon on otettava säädösten lisäksi näin ollen myös se, mitä katsotaan kuuluvan hyvään välitystapaan.

Asunnon tai kiinteistön on ensinnäkin vastattava sitä, *mitä ostajalla on aihetta edellyttää*. Kiinteistönvälittäjän tulee kertoa ostajalle, mikäli hänen tiedossaan on, että kaupan-

¹⁰³ Keskitalo 2012, s. 301-302.

¹⁰⁴ Keskitalo 2012, s. 302.

¹⁰⁵ Palo – Linnainmaa – Alppi-Takkinen 2006, s. 23.

¹⁰⁶ Anttila OT 2010, s. 6.

kohteena olevassa asuinrakennuksessa tai asunto-osakkeessa on rakennusvirhe, joka estää normaalin asumiskäytön. Turun hovioikeuden ratkaisussa 19.6.2008, S 07/1279 välittäjän katsottiin rikkoneen tiedonantovelvollisuutta.

Turun hovioikeus 19.6.2008, S 07/1279. Tapauksessa oli kyse vuonna 2004 tehdystä kiinteistön kaupasta, jossa kauppahinta oli ollut 84 000 euroa. Ostajat vaativat myyjältä 25 132 euroa hinnanalennusta ja vahingonkorvauksena yhteisvastuullisesti välitysliikkeeltä samaa summaa. Hovioikeus totesi, että toimivan viemäröintijärjestelmän puute ja siitä seuraava veden tulviminen tarkoittivat, että kiinteistö poikkesi olennaisesti siitä, mitä ostajalla oli ollut aihetta edellyttää. Tieto tästä puuttui kokonaan esitteestä siitä huolimatta, että välittäjä oman kertomansa mukaan oli ollut tietoinen siitä, että viemäröinti ei toiminut. Välittäjän mukaan tieto puuttui esitteestä siksi, että kaikkien pitäisi tietää, että viemäröinti ei toimi 1950-luvulla rakennetussa talossa. Hovioikeus katsoi välitysliikkeen rikkoneen tiedonantovelvollisuuttaan. Ostajat saivat hinnanalennusta/vahingonkorvausta 15 000 euroa.¹⁰⁷

Samoin kuluttajavalituslautakunnan tapauksessa KVL 96/81/2202, kuluttajavalituslautakunta katsoi välittäjän toimineen huolimattomasti jättäessään kertomatta ostajille, ettei kiinteistöllä ollut riittävää vesijärjestelmää. Ostajat joutuivat kaupanteon jälkeen teettämään kiinteistölle porakaivon, koska vedentulo oli ollut riittämätön. Välittäjän esitteessä ei ongelmasta ollut mainintaa, vaan välittäjä oli maininnut asiasta vain suullisesti. Kuluttajavalituslautakunnan mukaan esitteessä on oltava maininta, jos ”asunto poikkeaa olennaisesti siitä, mitä kuluttajalla on kohtuudella aihetta olettaa”. KVL:n mukaan kiinteistöllä asumistarpeeseen riittävä vesijärjestelmä oli ostajien kannalta olennainen ja kaupasta päättämiseen vaikuttava seikka. Ostaja oli näin ollen oikeutettu vahingonkorvaukseen.¹⁰⁸

Korkeimman oikeuden mukaan tiedonantovelvollisuuden olemassaoloa harkittaessa on mietittävä, kuinka keskeinen merkitys tiedolla on muun muassa *asumisviihtyvyyteen*. Tapauksessa KKO 2001:121 korkein oikeus katsoi, että asunnon läheisyyteen rakennettavalla rautatiellä oli olennainen merkitys juuri asumisviihtyvyyteen ja välittäjän olisi pitänyt tietää tämän vaikuttavan kaupasta päättämiseen.

KKO 2001:121. Kiinteistönvälittäjä oli saanut asunto-osakeyhtiön isännöitsijältä tiedon, jonka mukaan välitettävänä olleen asunnon välittömään läheisyyteen ryhdyttäisiin rakentamaan rautatietä. Välittäjä oli tiedustellut asiaa kaavoitusviranomaiselta, joka oli ilmoittanut, ettei alueella ollut vireillä kaavamuutosta. Välittäjä ei ollut ilmoittanut ostajalle rautatiesuunnitelmasta saamastaan tiedosta. Kor-

¹⁰⁷ Koskinen-Tammi – Laurila 2010, s. 160.

¹⁰⁸ Palo – Linnainmaa 2003, s. 741.

keimman oikeuden tuomiosta ilmenevillä perusteilla välittäjän katsottiin laiminlyöneen tiedonantovelvollisuutensa ostajalle. (Ään.)

Yleinen tiedonantovelvollisuus edellyttää, että kiinteistönvälittäjä *oma-aloitteisesti* selvittää eri ulkopuolisilta tahoilta, kuten viranomaisilta, välityslain 9 ja 10 §:n tarkoittamat, kauppaan tai vuokrasopimuksen tekoon vaikuttavat tiedot. Esimerkiksi asunto-osaketta välittäessään kiinteistönvälittäjän on selvitettävä asuinalueella oleva kaavoitus-tilanne sekä vireillä olevat kaavamuutokset ja ilmoitettava näistä toimeksiantajan vastapuolelle.¹⁰⁹

KVL 983/81/2006. Lautakunnan ratkaisukäytännössä on pääsääntöisesti pidetty riittävänä, että ostajalle kerrotaan alueella voimassa olevasta kaavatilanteesta sekä vireillä olevista hankkeista ja annetaan kaavoituksesta vastaavan viranomaisen yhteystiedot asiasta tiedustelemista varten.¹¹⁰

Jos välityskohteeseen liittyy monimutkaisia oikeudellisia kysymyksiä tai erityistaitoa vaativia rakennusteknisiä ongelmia, välityслиikkeen ei tarvitse selvittää näitä ostajalle. Välityслиikkeen on kuitenkin ilmoitettava kyseisistä asioista toimeksiantajan vastapuolelle, jotta vastapuoli voi halutessaan itse hankkia asiantuntijalta selvityksen ongelmaan.¹¹¹

Mikäli taas toimeksiantajan vastapuolella on itsellä *asiantuntemusta* esimerkiksi rakennusosalta tai verotuskäytännöistä, kiinteistönvälittäjän tiedonantovelvollisuus voi olla rajoitetumpaa.¹¹² Näin esimerkiksi kuluttajavalituslautakunnan ratkaisussa KVL 97/81/1409, jossa toinen ostajista oli ollut isännöitsijä ja hänellä oli ollut isännöintiyritys. KVL:n mukaan ostajan asiantuntemus huomioon ottaen, ostajan olisi tullut saamansa yhtiöjärjestyksen perusteella ymmärtää, ettei asuinpinta-ala välttämättä olekaan kauppakirjassa mainittu ja yrittää selvittää asia.¹¹³

Hallituksen esityksessä todetaan, että toimeksiantajan vastapuolen on itse selvitettävä tai kysyttävä asioista, joilla on *erityistä merkitystä* hänelle ja jota kiinteistönvälittäjän ei

¹⁰⁹ KKO 2001:121.

¹¹⁰ Keskitalo 2012, s. 304.

¹¹¹ HE 58/2000 vp, s. 16.

¹¹² *Hemmon* mukaan asiantuntijapalveluissa tiedonantovelvollisuuden laajuuteen vaikuttaa olennaisesti se, millaista asiantuntemusta toimeksiantajalta voidaan edellyttää. Toimeksiantajan asiantuntemukseen ei silti poista tiedonantovelvollisuutta, sillä asiantuntijapalveluiden käyttö jo yksinään osoittaa, että toimeksiantaja katsoo palvelun tarjoavan itseään asiantuntevammaksi tai muutoin kykeneväksi tuomaan tiedollista lisäarvoa. Asiantuntijalta siten edellytetään omalla alallaan parempaa tietämystä kuin kuluttajalta. Ks. Hemmo 2007, s. 290-292.

¹¹³ Keskitalo 2012, s. 317.

voida olettaa tietävän.¹¹⁴ Kiinteistönvälittäjä ei toimi huolimattomasti, mikäli kaupan kohde ei vastaa ostajan erityisvaatimuksia, jos ostaja ei ole erityisvaatimuksista nimenomaisesti välittäjälle kertonut ennen kaupantekoa. Näin Turun hovioikeuden ratkaisussa 25.6.2007, S 06/1068, missä oli kysymys asuinhuoneiston pinta-alavirheestä.¹¹⁵

Turun HO 25.6.2007, S 06/1068. Ostaja vaati vahingonkorvausta myyjältä sekä välittäjältä yhteisvastuullisesti pinta-alavirheen johdosta. Välittäjä oli saanut pinta-alan tiedon yhtiöjärjestyksestä ja ilmoittanut, ettei pinta-alaa ole tarkistusmitattu. Ilmoitettu pinta-ala oli kuitenkin ollut asunnon kokonaisala eli huoneiston pinta-ala mitattuna ulkoseinien ulkopinnoista, eikä huoneistoala. Ostaja oli kertonut, että huoneiston pinta-alalla on erityinen merkitys hänelle ja hän oli etsinyt juuri 130–150 neliömetrin suuruista asuntoa ja sellaista, johon hänen nykyiset huonekalunsa sopisivat. Ostaja ei ollut kertonut kuitenkaan välittäjälle pinta-alan erityisestä merkityksestä, jolloin katsottiin, ettei välittäjälle ollut syntynyt velvollisuutta tarkastaa pinta-alaa. Koska ei näytetty, että välittäjällä olisi ollut aihetta epäillä pinta-alan virheellisyyttä, välitysliike ei ollut menetellyt huolimattomasti.

Myöskään kuluttajavalituslautakunnan ratkaisussa KVL 99/81/2393 välittä ei ollut toiminut huolimattomasti, koska ostaja ei ollut kertonut erityisvaatimuksistaan välittäjälle.

KVL 99/81/2393. Ostajalla oli allergia, jonka seurauksena hän sai allergisen reaktion altistuttuaan ostamassaan asunnossa olevien lastulevyhyllyjen hajulle. Koska ostaja ei ollut ilmoittanut erityisvaatimuksistaan myyjälle tai välittäjälle, välittäjän suorituksessa ei ollut virhettä.¹¹⁶

Kiinteistönvälittäjän yleinen tiedonantovelvollisuus ei siten ulotu kuin olennaisiin ja tavanomaisiin tietoihin. Toisaalta välittäjälle saattaa kuitenkin syntyä *laajempi tiedonantovelvollisuus* myös ostajan erityisvaatimusten vuoksi, mikäli välittäjä on tietoinen kyseisistä vaatimuksista.¹¹⁷ Kulutusvalituslautakunnan tapauksessa KVL 99/81/13061 ostaja oli selkeästi tuonut esille, että myönteisen kaupantekopäätöksen edellytyksenä oli se, että ostaja voisi tehdä huoneistossa laajamittaisia muutostöitä, kuten poistaa tai siirtää seiniä. Myös välittäjän mukaan ostaja on tämän vaatimuksen nimenomaisesti tuonut esiin ostotarjouksesta keskusteltaessa. Kiinteistönvälittäjä oli täten toiminut virheellisesti, koska välittäjä ei ollut kiinnittänyt ostajan huomiota kaupasta neuvoteltaessa asunto-kauppalain 7 luvun 72 §:n säännöksiin.¹¹⁸

¹¹⁴ HE 58/2000 vp, s. 16.

¹¹⁵ Turun HO 25.6.2007, S 06/1068.

¹¹⁶ Keskitalo 2012, s. 313.

¹¹⁷ Keskitalo 2012, s. 313.

¹¹⁸ Keskitalo 2012, s. 313.

Huolimatta siitä, ettei kiinteistönvälittäjä ole täyttänyt tiedonantovelvollisuuttaan, saattaa välittäjän virheellinen menettely jäädä kuitenkin korvausvastuun ulkopuolelle, mikäli kiinteistössä tai asunnossa oleva rakennusvirhe tai muu puute ei ylitä kaupan virhekynnystä.¹¹⁹

KVL 01/81/1245. Välitysliikkeen olisi pitänyt ilmoittaa ostajalle tiedossaan ollut vesikattovuoto. Koska laiminlyönti oli edellä sanotun mukaisesti sellainen, joka ei ole omiaan vaikuttamaan kauppahintaan, ostajalle ei kuitenkaan voida katsoa aiheutuneen laiminlyönnistä vahinkoa, josta välitysliike olisi vastuussa.¹²⁰

3.3 Selonottovelvollisuus

3.3.1 Yleistä selonottovelvollisuudesta

Kiinteistönvälittäjän selonottovelvollisuudesta säädetään välityslain 11 §:ssä. Säännöksen mukaan kiinteistönvälittäjän on *varmistuttava* tiedon oikeellisuudesta ja oikaistava mahdollinen virheellinen tai puutteellinen tieto, jos kiinteistönvälittäjä epäilee, että hänen saamansa välityslain 8 ja 9 §:ssä tarkoitetut tiedot ovat virheellisiä tai puutteellisia (KiintVälL 1:11). Selonottovelvollisuus ja tiedonantovelvollisuus ovat yhteydessä toisiinsa ja osittain limittäisiä. Kun tiedonantovelvollisuuden mukaan välittäjän on esitettävä toimeksiantajalle ja tämän vastapuolelle säädöksissä määritellyt sekä muut hyvän välitystavan mukaiset tiedot, selonottovelvollisuus velvoittaa välittäjän varmistamaan epävarmojen tietojen oikeellisuuden.

Oikeuskirjallisuudessa välitysliikkeen selonottovelvollisuus on usein jaoteltu *yleiseen* ja *erityiseen* selonottovelvollisuuteen. Yleiseen selonottovelvollisuuteen on nähty kuuluvan se, että välitysliikkeen on aina selvitettävä ja hankittava vähimmäistiedot välityskohteesta, kuten välityslaissa, asuntotietoasetuksessa ja kuluttajansuojalaissa säädetään sekä mitä katsotaan selvitettäväksi hyvän välitystavan mukaan. Erityisellä selonottovelvollisuudella taas on tarkoitettu nimenomaan tilannetta, missä välittäjä on saanut tiedot esimerkiksi toimeksiantajalta ja välittäjällä on tullut aihe epäillä saatujen tietojen olevan virheellisiä tai puutteellisia. Välittäjän on tällöin selvitettävä tietojen oikeellisuus (erityinen selonottovelvollisuus).¹²¹

¹¹⁹ Keskitalo 2012, s. 316.

¹²⁰ Keskitalo 2012, s. 316.

¹²¹ Palo – Linnainmaa 2003, s. 745-766, Keskitalo 2012, s. 310 ja Kiinteistönvälitysalan Keskusliitto ry. 2012a, s. 20-21.

Kiinteistönvälittäjä saa välityskohteeseen liittyviä tietoja useasta eri paikasta, kuten toimeksiantajalta, taloyhtiön isännöitsijältä, eri viranomaisilta, ja myös välityskohteeseen itse tutustumalla.¹²² Selonottovelvollisuus liittyy kaikkiin näihin tietoihin siitä riippumatta, miten kiinteistönvälittäjä on saanut tiedot. Saadut tiedot voivat olla virheellisiä tai puutteellisia. Siten kiinteistönvälitystoiminnassa ei ole riittävää, että välittäjä tiedonantovelvollisuutensa nojalla vain esittää tiedot ostajalle tarkastamatta niitä ensin. Tästä syystä laissa on säädetty selonottovelvollisuudesta, jonka mukaan välitysliikkeen on varmistuttava tiedon oikeellisuudesta ja mikäli tieto osoittautuu virheelliseksi, virhe on oikaistava. Välitysliikkeen velvollisuus on selvittää oikea tieto ja esittää se ostajalle lähtökohtaisesti ennen kuin ostaja tekee tarjouksen välityskohteesta.¹²³ Turun hovioikeuden ratkaisussa 25.7.2007, S 06/1695 välittäjän kuitenkin katsottiin toimineen huolellisesti, eikä välittäjä ollut laiminlyönyt selonottovelvollisuuttaan.

Turun HO 25.7.2007, S 06/1695. Kaksi viikkoa asuntokaupan jälkeen taloyhtiössä oli pidetty yhtiökokous, jossa oli päätetty putkiremontin suunnittelun käynnistämisestä, asuinrakennusten ja autotallin vesikattojen bitumikermikatteen uusimisesta sekä vesikattojen uusimisen rahoituksesta. Välittäjä oli saanut tietää myyjiltä sekä isännöitsijäntodistuksesta putkiston kuntotutkimuksesta. Hovioikeuden mukaan välittäjän olisi tullut pyytää kuntotutkimus nähtäväkseen. Tapauksessa kuntotutkimuksesta ei kuitenkaan olisi selvinnyt, että käyttövesiverkoston uusiminen olisi tehtävä lähiaikoina, sillä tutkimukseen se oli aikataulutettu noin 6-8 vuoden päähän. Koska välittäjä oli saanut asuntoa ja yhtiötä koskevat tiedot myyjältä, joka toimi tällöin yhtiön hallituksen puheenjohtajana, katsottiin, ettei välittäjä olisi voinut saada muualtakaan tarkempia tietoja yhtiön aikomista korjaustoimenpiteistä. Näin ollen välitysliikkeen suorituksessa ei ollut virhe, koska välittäjä ei ollut laiminlyönyt selonottovelvollisuuttaan tai menetellyt muutoinkaan asiassa huolimattomasti tai siten, että ostajalle olisi aiheutunut vahinkoa.

Jotta kiinteistönvälittäjälle syntyy selonottovelvollisuus, on välittäjällä oltava *aihe epäillä* tietojen oikeellisuutta. Välittäjä ei voi siten tavallisesti joutua vastuuseen esimerkiksi kosteusvauriosta, joka tulee myöhemmin ilmi, jos kiinteistönvälittäjällä ei ole aihetta epäillä kosteusvauriota kaupantekovaiheessa.¹²⁴

KVL 96/81/1036. Ostajat ostivat 28.12.1994 kiinteistönvälittäjän välityksellä vuonna 1992 valmistuneen omakotitalon. Ostajat epäilivät jo taloon tutustuessaan kylpyhuoneen kuntoa, sillä osa lattialaatoista oli kohollaan ja silikonisaumaukset olivat osittain irti ja laatoitus oli tehty epäsiististi. Keväällä 1995 ostajille selvisi, että kylpyhuoneen seinä- ja lattiarakenteet olivat kostuneet ja osittain homehtuneet. Vaurioiden korjauksesta heille aiheutui 11 000 markan kustannukset.

¹²² HE 58/2000 vp, s. 18.

¹²³ Palo – Linnainmaa 2003, s. 745-746.

¹²⁴ Kasso 2011, s. 53.

Lautakunta totesi, että ostajat ovat voineet varautua mahdollisiin kosteusvaurioihin jo ennen kaupan päättämistä sekä jääneen näyttämättä että kiinteistönvälittäjä olisi antanut ostajille virheellisiä tietoja. Tämän vuoksi lautakunta katsoi, ettei välittäjä ollut velvollinen korvaamaan ostajille aiheutuneita kosteusvaurioiden korjauskustannuksia.¹²⁵

3.3.2 Asiakirjojen luotettavuus

Kiinteistönvälittäjän velvollisuuteen kuuluu hankkia kaikki välityskohdetta koskevat tarpeelliset *asiakirjat*, kuten välityslaissa, asuntotietoasetuksessa sekä kuluttajansuojalaissa on säädetty sekä mitkä muutoin katsotaan vaikuttavan kaupantekopäätökseen hyvän välitystavan puitteissa. Lähtökohtaisesti kiinteistönvälittäjä voi luottaa asiakirjojen oikeellisuuteen, kuten isännöitsijätodistuksesta tai kiinteistörekisteriotteesta saamiinsa tietoihin.

KVL 04/81/1. 20.2.2003 päivätyssä isännöitsijäntodistuksessa ei ole mainintaa tulevasta julkisivukorjauksista. Lautakunta toteaa, että välitysliikkeen edustaja saa luottaa isännöitsijäntodistuksen tietoihin. Lautakunta katsoo, ettei välitysliikkeen edustajalla ole ollut mitään syytä epäillä isännöitsijäntodistuksen tietoja. Toimeksiantajat ovat oman selvityksensä mukaan olleet jo vuosia ennen kaupantekoa tietoisia siitä, että julkisivumaalauksista on keskusteltu. Toimeksiantajat eivät ole kuitenkaan kertoneet asiasta välitysliikkeelle, mikä heidän olisi pitänyt tehdä.

KVL 05/81/1065. Lautakunta katsoo, että välitysliikkeellä on lähtökohtaisesti oikeus luottaa kiinteistörekisterissä kaupantekohetkellä olevaan tietoon. Välittäjälle syntyy erityinen selonottovelvollisuus vain, jos hänellä on aihetta epäillä saamiinsa tietoja.¹²⁶

Kuten jälkimmäisessä kuluttajavalituslautakunnan ratkaisusta käy ilmi, välittäjällä on lähtökohtaisesti oikeus luottaa myös kiinteistörekisterissä saatavaan tietoon. Kiinteistönvälittäjälle voi kuitenkin syntyä erityinen selonottovelvollisuus kiinteistörekisterissä olevasta tiedosta. Korkeimman oikeuden tapauksessa KKO 1993:38 kiinteistörekisteriotteesta oli ilmennyt, että kiinteistöä rasittaa uittajalle perustettu pysyvä käyttöoikeus kantatilan maa-alueeseen. Kiinteistönvälittäjä oli esittänyt kiinteistörekisteriotteen ostajalle, mutta välittäjä ei ollut selvittänyt, mitä uittajan käyttöoikeus piti sisällään. Korkeimman oikeuden mukaan välittäjä oli toiminut virheellisesti jättäessään selvittämättä käyttöoikeuden sisällön, koska välitysliikkeen olisi pitänyt tietää kyseisen seikan vaikuttavan ostajan kaupantekopäätökseen ja siten välitysliikkeen olisi pitänyt varmistua käyttöoikeuden tarkemmasta sisällöstä.

¹²⁵ Kasso 2011, s. 53.

¹²⁶ Keskitalo 2012, s. 318-319.

Kiinteistönvälittäjä ei kuitenkaan voi luottaa asiakirjoihin, jos esimerkiksi asiakirjat eivät ole enää kaupantekovaiheessa ajantasaiset.¹²⁷ Tällöin välittäjän on tarkistettava tietojen oikeellisuus. Hyvän välitystavan mukaan kiinteistönvälittäjä ei esimerkiksi saa luottaa isännöitsijäntodistukseen, mikäli se on yli kolme kuukautta vanha.¹²⁸ Kiinteistönvälittäjälle syntyy selonottovelvollisuus esimerkiksi silloin, kun isännöitsijäntodistuksen päiväyksen jälkeen pidetään asunto-osakeyhtiön yhtiökokous.¹²⁹ Isännöitsijäntodistus ei siten ole luotettava, mikäli asunto-osakeyhtiössä on pidetty yhtiökokous otteen päiväyksen jälkeen. Kuluttajavalituslautakunnan ratkaisussa KVL 01/81/1996 katsottiin kuitenkin, että välittäjällä oli oikeus luottaa siihen, että isännöitsijäntodistuksessa oli huomioitu yhtiökokouksessa päätetyt korjaukset, kun isännöitsijäntodistus oli päivätty yhtiökokouksen pitämisen jälkeen.

3.3.3 Myyjän ilmoittamat tiedot

Se, onko välittäjällä oikeus luottaa myyjältä saamiin tietoihin, on osittain tulkinnanvaraista. *Keskitalon* mukaan välittäjä voi lähtökohtaisesti luottaa myyjän antamiin sellaisiin tietoihin, joita ei ole luontevasti muualta saatavissa.¹³⁰ *Kasso* sen sijaan viittaa kuluttajavalituslautakunnan ratkaisukäytäntöön, joiden linjan mukaan välittäjällä olisi oikeus luottaa myyjän ilmoitukseen, jos välittäjällä ei ole aihetta epäillä tietoa.¹³¹ Seuraavissa tapauksissa välittäjä on voinut kuluttajavalituslautakunnan mukaan luottaa myyjältä saamiin tietoihin.

KVL 90/37/1957. Esitteen mukaan huoneiston keittiön tasot ja muovimatto oli uusittu ja perusremontti tehty vuotta aikaisemmin. Ostaja vaati sittemmin välittäjältä vahingonkorvausta, koska ilmoitetut uusimistyöt oli tehty osittain puutteellisesti ja vastoin hyvää rakennustapaa. Ostaja ei ollut esittelyssä käydessään havainnut puutteita korjausten tasossa. – Välittäjän ei tarvitse erityisesti tarkistaa myyjän ilmoittamia korjauksia. Lautakunta ei suosittanut vahingonkorvausta.¹³²

KVL 02/81/3272. Välittäjä on kirjannut esitteeseen rakennuksen iäksi myyjien ilmoittaman tiedon, joka on myös vastannut niitä tietoja, joilla kohdetta oli joitakin vuosia aiemmin markkinoitu. Lautakunta katsoo, että välittäjällä ei ole ollut velvollisuutta varmistaa myyjän ilmoittaman tiedon paikkansapitävyyttä viran-

¹²⁷ HE 58/2000 vp, s. 18.

¹²⁸ Kiinteistönvälitysalan Keskusliitto ry. 2012a, s. 22.

¹²⁹ Palo - Linnainmaa 2003, s. 746.

¹³⁰ Keskitalo 2012, s. 322.

¹³¹ Kasso 2011, s. 50.

¹³² Kasso 2011, s. 50.

omaisrekistereistä, ottaen huomioon, että kohdetta oli markkinoitu ja se oli myyty vastaavilla tiedoilla vain muutamaa vuotta aiemmin.¹³³

Mikäli kiinteistönvälittäjällä on kuitenkin aihetta epäillä myyjän ilmoitusta, syntyy välittäjälle selontotovelvollisuus. Korkeimman oikeuden tapauksessa KKO 1995:150 kiinteistönvälittäjä oli laiminlyönyt selontotovelvollisuuttaan. Kyseisessä tapauksessa myydyssä huoneistossa oli ollut vesivahinko, josta myyjä oli kertonut välittäjälle. Kiinteistönvälittäjä ei kuitenkaan ollut tiedustellut myyjältä, miten vesivahinko oli korjattu, eikä myöskään maininnut vahingosta mitään ostajalle. Korkein oikeus katsoi, että välittäjän olisi tullut ottaa selvää vahingosta isännöitsijältä tai taloyhtiön hallitukselta, koska vesivahinko oli sellainen seikka, joka olisi vaikuttanut kaupantekopäätökseen. Näin ollen välitysliike oli velvollinen korvaamaan aiheutuneen vahingon ostajalle.

Huomioon on otettava myös välityslain 15 §, jossa säädetään takautumisoikeudesta. Kyseisen säännöksen mukaan mikäli toimeksiantaja on tahallaan tai huolimattomuudesta antanut välittäjälle virheellisiä tietoja tai jättänyt ilmoittamatta välitysliikkeelle sellaisen seikan, jolla hänen on käsittänyt tai hänen olisi tullut käsittää olevan merkitystä ostajalle, on välitysliikkeellä oikeus vaatia toimeksiantajalta kohtuullista korvausta siltä osin kuin välittäjä on välityslain 14 §:n mukaan ollut velvollinen suorittamaan korvausta ostajalle. Näin ollen toimeksiantaja voi joutua korvausvelvolliseksi kiinteistönvälittäjää kohtaan, mikäli välitysliikkeen virheellinen menettely on johtunut toimeksiantajasta ja välitysliike on virheensä johdosta joutunut maksamaan korvausta toimeksiantajan vastapuolelle.¹³⁴

3.3.4 Välityskohteen tarkastus

Kiinteistönvälittäjän tehtäviin kuuluu selontotovelvollisuuden puitteissa tehdä tarkastus välityskohteeseen. Asunto-osakkeen kohdalla välittäjän tulee tarkastaa huoneiston lisäksi myös muut osakkaan hallinnassa olevat tilat, kuten varastot ja kylmäsäilytystilat. Tarkastus tulee ulottaa lisäksi yhtiölle kuuluvat sellaiset yhteiskäytössä olevat tilat, joihin osakkaalla on vapaa pääsy. Kiinteistön osalta on katsottu, että välittäjän tulisi muun muassa tarkastaa kiinteistön rajat.¹³⁵

¹³³ Keskitalo 2012, s. 322.

¹³⁴ Takautumisoikeudesta lisää jäljempänä kappaleessa 4.4.2.

¹³⁵ Keskitalo 2012, s. 323-324.

KRL 176/81/08. Lautakunta katsoo, että kiinteistönvälittäjän olisi pitänyt ammatitaitoisesti ja huolellisesti menetellessään tarkistaa maastosta kiinteistön rajapyykkien sijainti ja havaita niistä sekä kiinteistöä koskevista asiakirjoista, ettei ranta-alue vastoin myyjien antamaa tietoa kuulunut myytävään kiinteistöön.¹³⁶

Välittäjän ei kuitenkaan tarvitse selvittää seikkoja, jotka eivät tule ilmi huolellisesta ja kiinteistönvälittäjältä edellytetyllä ammattitaidolla tehdystä tarkastuksesta.¹³⁷ Huoneiston ja kiinteistön tarkastuksen osalta riittävänä on pidetty välityskohteen silmämääräistä tarkastusta. Kiinteistönvälittäjän ei siten edellytetä tekevän pintapuolista tarkempaa tutkimusta, kuten ryömintätiloihin menemistä tai pinnoitteiden alla olevien rakenteiden tutkimusta.¹³⁸ Tästä syystä kiinteistönvälittäjä ei myöskään vastaa kaupankohteessa mahdollisesti olevasta *salaisesta virheestä*, toisin kuin myyjä maakaaren 2 luvun 17 §:n mukaisesti.¹³⁹ Salaisella virheellä tarkoitetaan kiinteistön vikaa tai puutetta, jota kaupan osapuolet eivät ole ennen kauppaa havainneet, eikä heidän olisi pitänytkaan sitä havaita. Salainen virhe ilmenee usein kiinteistön rakennuksessa,¹⁴⁰ esimerkiksi kosteus- ja homeauriona.

Huolimatta siitä, että välittäjän selonottovelvollisuus rajautuu kohteen pintapuoliseen tarkastukseen, kiinteistönvälittäjä on kuitenkin alansa ammattilainen ja välittäjältä odotetaan maallikkoa parempaa *asiantuntemusta* esimerkiksi rakennusteknisissä seikoissa. Siten välittäjältä esimerkiksi edellytetään valmiutta lukea rakennuspiirustuksia.¹⁴¹ Mikäli ostajalla on itsellä asiantuntemusta esimerkiksi rakennusalalta, voi tällä olla vaikutusta arvioitaessa kiinteistönvälittäjän selonottovelvollisuuden laajuutta.

Vaasan HO tapauksessa 28.1.2002, S 00/1395 toinen ostajista oli rakennusmestari. Hovioikeuden mukaan välittäjä ja ostaja olivat tapauksessa koulutuksensa ja alan kokemuksen perusteella yhtä kykeneviä tulkitsemaan rakennuspiirustuksia. Välittäjä oli kuitenkin toimeksiantosopimuksen perusteella asiantuntija-asemassa. Hovioikeus katsoikin, että lähtökohdaksi oli otettava kiinteistönvälittäjän asema alansa ammattilaisena. Välittäjä ei siten voinut toimia ainoastaan passiivisena tietojen edelleen toimittajana suhteessa kuluttaja-asemassa olevaan ostajaan.

Kiinteistönvälittäjä ei siten voi pelkästään välittää hankkimiaan tietoja eteenpäin ostajalle, vaikka ostajalla olisikin omaa asiantuntemusta. Välittäjän on selonottovelvollisuutensa nimissä tarkistettava tietojen oikeellisuus, mikäli hänellä on aihetta epäillä tietojen

¹³⁶ Keskitalo 2012, s. 324.

¹³⁷ Kasso 2011, s. 52.

¹³⁸ Keskitalo 2012, s. 324.

¹³⁹ Kasso 2011, s. 52.

¹⁴⁰ Jokela – Kartio – Ojanen 2004, s. 124.

¹⁴¹ Palo – Linnainmaa 2003, s. 749.

olevan puutteellisia tai vääriä. Sen sijaan ostajan asiantuntemuksella voisi mahdollisesti olla merkitystä arvioitaessa onko välittäjä toiminut hyvän välitystavan vastaisesti, kun välittäjä ei ole selittänyt ostajalle kaupantekovaiheessa esimerkiksi rakennusteknistä sanastoa, mikäli ostaja on koulutukseltaan rakennusalan ammattilainen. Tällöin ostajan olisi hankala vedota välitysliikkeen huolimattomuuteen, mikäli ostajan tulisi koulutuksensa puolesta jo ymmärtää kyseinen sanasto.

3.3.5 *Pinta-ala erityiskysymyksenä*

Pinta-alapoikkeamista asunto- ja kiinteistökaupassa on merkittävä määrä oikeustapauksia. Yksi syy tähän on se, että pinta-alakäsitteitä on lukuisia ja puhuttaessa pinta-alasta ei aina ole selvää, mitä pinta-alalla tarkoitetaan. Lisäksi pinta-alojen mittaustavat ovat muuttuneet vuosikymmenten aikana, mutta pinta-alakäsitteitä ei ole määritelty edelleenkään laissa, vaan standardein.¹⁴² Asunto-osakeyhtiöissä, jotka on perustettu 1.1.1992 jälkeen, on yhtiöjärjestykseen tullut merkata huoneiston pinta-ala mitattuna SFS 5139-standardin¹⁴³ mukaista huoneistoalan laskemismenetelmään käyttäen.¹⁴⁴ Siten ennen vuotta 1992 perustetussa asunto-osakeyhtiön yhtiöjärjestyksessä ilmoitetut pinta-alat eivät välttämättä vastaa kyseisen standardin huoneistoalaa ja tästä syystä välittäjän tuleekin olla erityisen huolellinen vanhempien asunto-osakkeiden pinta-alojen suhteen.

Korkeimman oikeuden tapauksessa KKO 2003:61 asunto-osakeyhtiön talo oli rakennettu vuonna 1935 ja sen voimassa oleva yhtiöjärjestys oli vuodelta 1990. Käräjäoikeuden mukaan, jonka perusteluihin ylemmät tuomioistuimet myöhemmin tältä osin nojautuivat, ammattitaitoisen kiinteistönvälittäjän olisi pitänyt asiakirjoista havaita, että huoneiston pinta-ala perustui ennen vuotta 1992 vahvistettuun yhtiöjärjestykseen. Tästä syystä olikin hyvin todennäköistä, että yhtiöjärjestyksestä ilmennyt pinta-alaa ei ollut mitattu SFS 5139 standardin mukaisesti tai muutoin siihen rinnastettavalla luotettavalla menettelytavalla. Näin ollen kiinteistönvälittäjä ei ollut täyttänyt selonottovelvollisuuttaan, kun tämä ei ollut selvittänyt huoneiston todellista pinta-alaa.

¹⁴² Kasso 2010a, s. 180.

¹⁴³ SFS 5139 standardi on uudistettu vuoden 2011 lopulla muun muassa lisäämällä standardiin uusia käsitteitä sekä piirroksia olemassa olevien käsitteiden tulkintojen täsmentämiseksi. Ks. Suomen Standardisoimisliitto SFS ry. 2012.

¹⁴⁴ Nevala – Palo – Sirén – Haulos 2010, s. 69.

Vakiintuneen käytännön mukaan asuinpinta-alalla tarkoitetaan huoneistoalaa, ei kerrosalaa. Kiinteistöllä sijaitsevan rakennuksen kuin myös asunto-osakkeen osalta välittäjän on mainittava esitteessä pinta-ala eriteltyinä asuin- ja muihin tiloihin.¹⁴⁵ Mikäli pinta-alaan liittyy pieninkään epävarmuus, pinta-ala tulee mitata. Vaihtoehtoisesti ostajalle on tuotava ilmi esitteessä, kauppakirjassa tai muutoin selkeästi pinta-alatietoon liittyvä epävarmuus.¹⁴⁶ Usein esitteessä tai kauppakirjassa käytetään mainintaa ”pinta-ala ei ole tarkistusmitattu”. Kuluttajavalituslautakunnan tapauksessa KVL 04/81/1632 lautakunta katsoi, että kyseinen maininta yhdessä kauppakirjan likiarvoisesti ilmoitetun pinta-alatiedon kanssa oli riittävää. Välittäjä oli näin ollen tuonut selkeästi ostajien tietoon pinta-alaan liittyvän epävarmuuden.

Kiinteistönvälittäjän vastuuta pinta-alavirheestä on arvioita aina siten, olisiko välittäjän objektiivisesti arvioiden tullut huomata pinta-alavirhe. Lähtökohtaisesti välittäjä ei voi kuitenkaan joutua vastuuseen, mikäli pinta-alapoikkeama on alle 10 prosenttia pienempi kuin asiakirjoista käy ilmi. Yli 10 prosentin erotakaan välittäjä ei välttämättä joudu vastuuseen. Ratkaisevana on yleensä pidetty sitä, kuinka selkeästi virhe on ollut havaittavissa.¹⁴⁷ Kuluttajavalituslautakunta on tapauksessa KVL 04/81/1632 todennut, että välittäjän ei tarvitse selvittää vastaavatko asiakirjojen mukaiset pinta-alat nykystandardin mukaisesti laskettua, ellei välittäjällä ole aihetta epäillä, että asiakirjoissa on kaupan vaikuttavia virheitä. Erityinen selonottovelvollisuus syntyy sen sijaan esimerkiksi, mikäli asiakirjojen mukainen pinta-alatieto on niin selvästi virheellinen, että välittäjän voidaan edellyttää havaitsevan sen huoneistoon tutustuessaan tai yhtiöjärjestyksen tiedetään olevan muutoin virheellinen. Näin ollen välittäjältä ei vaadita myöskään pinta-alojen suhteen silmämääräistä tarkempaa tarkastusta.

3.3.6 Ristiriitaiset tiedot

Kiinteistönvälittäjän velvollisuuteen kuuluu hankkia kaikki asuntoa koskevat asiakirjat ja käydä läpi kyseiset asiakirjat sekä itsenäisesti että myyjän kanssa sekä suorittaa välityskohteeseen tarkastus. Mikäli selonottovelvollisuuden piiriin kuuluvien seikkojen välillä on olemassa *ristiriita*, on välittäjällä syytä epäillä saamia tietojansa.¹⁴⁸ Tällöin

¹⁴⁵ Palo – Linnainmaa 2003, s. 756.

¹⁴⁶ Nevala – Palo – Sirén – Haulos 2010, s. 76.

¹⁴⁷ Palo – Linnainmaa 2003, s. 756.

¹⁴⁸ Keskitalo 2012, s. 327.

välittäjän on selvitettävä ristiriita esimerkiksi asiakirjan tietojen ja muuten saadun selvityksen välillä ja varmistettava, mikä tieto oikein.

Kuluttajavalituslautakunnan tapauksessa KVL 04/81/1935 välittäjä oli havainnut eron myyjän haastattelun ja katselmuksen välillä piha-alueisiin liittyen, mutta ei ollut ottanut asiasta tarkemmin selvää esimerkiksi tarkistamalla, mitä yhtiöjärjestyksessä sanotaan piha-alueiden jaosta. Jättäessään selvittämättä asia, kiinteistönvälittäjän menettelyssä oli näin ollen virhe. Myöskään korkeimman oikeuden tapauksessa KKO 2001:121 välittäjä ei ollut selvittänyt tietojen oikeellisuutta, vaikka välittäjä oli saanut ristiriitaisia tietoja asunto-osakeyhtiön isännöitsijältä ja kaavoitusviranomaiselta asunnon läheisyyteen mahdollisesti rakennettavasta rautatiestä. Korkeimman oikeuden mukaan välittäjän olisi tullut kertoa tästä asunnon ostajille, vaikka kaavoitusviranomaiselta saadun tiedon mukaan alueelle ei oltaisi rakentamassa rautatietä.¹⁴⁹

3.3.7 Ilmoitus epävarmoista tiedoista

Selonottovelvollisuus ei kuitenkaan ole rajoittamaton. Mikäli kiinteistönvälittäjällä ei ole mahdollisuus varmistaa tietojen oikeellisuutta *ilman kohtuutonta vaivaa*, välittäjän on ilmoitettava toimeksiantajan vastapuolelle, ettei tietoja ole voitu tarkistaa (KiintVälL 1:11). Oikeuskäytännössä on katsottu muun muassa, ettei välittäjälle ole velvollisuutta tarkistaa kodinkoneiden toimivuutta.¹⁵⁰

Tapauksessa KKO 2009:81 korkein oikeus punnitsi kuuluiko kiinteistönvälittäjän selvonotto- ja tiedonantovelvollisuuteen selvittää *mahdollisesta putkiremontin tarpeesta* ostajalle, kun remonttipäätöstä ei ollut vielä tehty asunto-osakeyhtiössä ja kun kyseessä oli vuonna 1961 rakennettu kerrostalo, jolloin vastaajan mukaan ostajan olisi joka tapauksessa tullut varautua lähitulevaisuudessa putkiremonttiin.

KKO 2009:81. Kiinteistönvälittäjä oli tietoinen vuoden taloyhtiön tehdystä kuntotutkimuksesta, mutta ei sen sisällöstä. Kuntotutkimuksen mukaan 4-6 vuoden päästä putkien uusiminen olisi tarpeen. Isännöitsijäntodistuksesta ei käynyt ilmi kuntotutkimuksen sisältö. Kun ostaja oli tiedustellut välittäjältä mahdollisesta putkiremontista, kiinteistönvälittäjä ei ollut ottanut asiasta enempää selvää tutustumalla kuntotutkimuksen sisältöön, vaan antanut ostajan sen sijaan ymmärtää, ettei putkiremonttia ole tulossa.

¹⁴⁹ Keskitalo 2012, s. 310-311.

¹⁵⁰ Tepora – Kartio – Koulu – Lindfors 2010, s. 91.

Korkein oikeus katsoi, että riidatonta oli, ettei välittäjä itsekään ollut tiennyt mahdollisesta putkiremontin tarpeesta. Välittäjä oli kuitenkin tietoinen tehdystä kuntotutkimuksesta, ja lisäksi huomioon ottaen talon ikä ja putkiremontin merkittävyys kaupantekopäätökseen, KKO:n mukaan välittäjällä oli velvollisuus selvittää kuntotutkimuksen sisältö. Jollei välittäjän olisi ollut mahdollista saada kuntotutkimusta käsiinsä, korkein oikeus viittasi välityslain 11 §:n mukaiseen velvollisuuteen ilmoittaa tietojen puutteellisuudesta ostajalle. Välittäjän olisi tullut ilmoittaa tietojen puutteellisuudesta ostajalle, jolloin tämä olisi voinut lisätietoja halutessaan itse hankkia omaa päätöksentekoa vasten tarpeelliseksi katsomansa lisäselvitykset kohteen kunnosta.

Koska kiinteistönvälitysvälitysliike ei ollut ilmoittanut ostajalle tiedon puutteellisuudesta, oli välitysliike velvollinen korvaamaan ostajalle aiheutetun vahingon. *Anttilan* mukaan kyseinen korkeimman oikeuden ennakkopäätös ei kuitenkaan laajenna kiinteistönvälittäjän vastuuta, sillä kiinteistönvälittäjän tehtävänä ei ole ollut ennakoida taloyhtiössä mahdollisesti joskus tulevaisuudessa tehtäviä remonteja, eikä ole vastaisuudessaakaan.¹⁵¹ Sen sijaan kiinteistönvälittäjän velvollisuutta lisätiedustelujen tekemiseen on painotettu. Kiinteistönvälittäjä oli tullut kuitenkin tietämään, että asunto-osakeyhtiössä oli tehty putkistojen kuntotutkimus, mutta ei ollut ottanut tutkimuksen sisällöstä selvää. Tapauksessa on myös korostettu välitysliikkeen ammattitaitoisuus- ja huolellisuusvaatimusta tulkinnallisesti haastavissa tilanteissa Näissä olosuhteissa välitysliikkeen olisi tullut käsittää, että putkiremontti on sellainen ostajan kaupantekopäätökseen vaikuttava asia, joka kiinteistönvälittäjän tulee selvittää välityslain 9 §:n mukaan.¹⁵² Tästä syystä välittäjän olisi tullut tutustua kuntotutkimuksen sisältöön tai olisi vähintäänkin tullut ilmoittaa ostajalle tietojen olevan puutteellisia.

3.3.8 Ostajan ennakkotarkastusvelvollisuus

Välittäjän tiedonanto- ja selonottovelvollisuutta rajaa myös ostajan oma *ennakkotarkastusvelvollisuus*. Ostajan ennakkotarkastusvelvollisuudesta kiinteistökaupassa säädetään maakaaren 2 luvun 22 §:ssä sekä asuntokaupassa käytetyn asunnon osalta asuntokauppalain 6 luvun 12 §:ssä ja uuden asunnon kaupassa asuntokauppalain 4 luvun 16 §:ssä. Ennakkotarkastusvelvollisuus velvoittaa ostajan tutustumaan kaupan kohteeseen ennen kaupan tekemistä, oli kysymys sitten kiinteistöstä tai asunto-osakkeesta. Ostaja ei nimittäin voi vedota virheeseen tai sellaiseen seikkaan, jonka hän havaitsi tai hänen olisi pitänyt havaita kiinteistöä tai asuntoa tarkastaessaan.¹⁵³ Oikeuskäytännössä ostajan on

¹⁵¹ Anttila OT 2010, s. 7.

¹⁵² Anttila OT 2010, s. 7.

¹⁵³ Nevala – Palo – Sirén – Haulos 2010, s. 304.

tullut havaita ennakkotarkastuksessa muun muassa katon vuotaminen, parketin halkeama, kylpyhuoneen ja WC:n laatoituksen normaalista poikkeavalla tavalla tehty epäsiisti laatoitus sekä junaliikenteen aiheuttama tärinä.¹⁵⁴ Ennakkotarkastusvelvollisuus on myös tehtävä sitä huolellisemmin mitä vanhempi kaupankohde on.¹⁵⁵

Ostajalla ei kuitenkaan ole velvollisuutta ilman erityistä syytä tarkistaa myyjän kiinteistöstä antamia tietoja tai tutkia seikkoja, joiden selvittäminen vaatii teknisiä tai muita tavanomaisesti poikkeavia toimenpiteitä.¹⁵⁶ Tilat, joihin ei ole esteetöntä pääsyä, eivät esimerkiksi kuulu ostajan ennakkotarkastusvelvollisuuteen.¹⁵⁷ Ostajalle ei myöskään ole erityistä velvollisuutta tarkistaa kiinteistönvälittäjältä saatuja tietoja.¹⁵⁸ Korkeimman oikeuden tapaus KKO 1992:51 koski kiinteistön kauppaa, jossa ostaja oli havainnut jälkeensä vakavan rakennusvirheen, mikä aiheutti sokkelin murtumisen ja lattian epätasaisen painumisen. Tapauksessa todettiin ostajan ennakkotarkastusvelvollisuuden osalta, että koska rakennus oli tarkastusvaiheessa ollut asuttu ja kalustettu, ei lattian kaltevuuden havaitseminen näissä tarkastusolosuhteissa ollut ”tavanomaista huolellisuutta noudattaen” mahdollista. Ostajan ei voitu näin ollen kohtuudella edellyttää kiinnittävän huomiotaan myöskään talon perustusten mahdolliseen painumiseen.

Ostajalle voi kuitenkin syntyä velvollisuus tarkistaa myyjältä tai välittäjältä saadut tiedot, mikäli hänellä on erityinen syy epäillä, etteivät tiedot pidä paikkansa. Oikeuskirjallisuudessa on katsottu, että ostajan kannalta välittäjältä saadut tiedot ovat periaatteessa luotettavampia kuin myyjältä saadut tiedot.¹⁵⁹ Näin ollen ostajan on tarkistettava välittäjältä saadut tiedot vain silloin, kun hänellä on tosiasiallisesti parempi asiantuntemus ja tieto seikasta tai kun jokin tieto on hänelle erityisen tärkeä. Ostajan on lisäksi syytä tarkistaa tiedot, mikäli välittäjä on ilmoittanut tiedon olevan puutteellinen tai kehottanut ostajaa tarkastamaan tiedon.¹⁶⁰

Yleensä ottaen ostajan ei edellytetä turvautuvan tarkastuksessa asiantuntija-apuun. Joissain tilanteissa voi kuitenkin olla syytä käyttää asiantuntijaa ja ostajalle voi syntyä jopa velvollisuus turvautua asiantuntija-apuun, mikäli ennakkotarkastuksessa ostaja havait-

¹⁵⁴ Palo – Linnainmaa – Alppi-Takkinen 2006, s. 475.

¹⁵⁵ Keskitalo 2012, s. 74.

¹⁵⁶ Kasso 2010b, s. 241.

¹⁵⁷ Keskitalo 2012, s. 74.

¹⁵⁸ Palo – Linnainmaa 2003, s. 495.

¹⁵⁹ Palo – Linnainmaa – Alppi-Takkinen 2006, s. 475.

¹⁶⁰ Palo – Linnainmaa – Alppi-Takkinen 2006, s. 475.

see esimerkiksi merkkejä kosteusvaurioita.¹⁶¹ Vaikka lähtökohtaisesti ostajan itsenäisesti ja huolellisesti tehty ennakkotarkastus kohteesta riittää, tavallista kuitenkin nykyään on, että asunto- ja kiinteistökaupan yhteydessä tehdään kuntotarkastus joko ostajan, myyjän, molempien tai kiinteistönvälittäjän toimesta.¹⁶²

Ostajalla on oikeus vedota virheeseen, vaikka hän olisi sen tiennyt tai ennakkotarkastuksessa havainnut, mikäli häneltä ei voida kohtuudella edellyttää kauppaa tehdessään hänen käsittäneen kyseisen seikan merkitystä. Tällainen tilanne voi olla, jos ostaja on esimerkiksi kiinnittänyt huomiota johonkin asunnon ominaisuuteen, mutta ei ole ymmärtänyt kyseisen ominaisuuden johtuvan esimerkiksi virheellisestä rakentamistavasta. Sen sijaan, mikäli ostajalla on asiantuntemusta rakennus- tai asuntokauppa-alalta, ostajalle voi syntyä erityinen selonottovelvollisuus esimerkiksi kuntotarkastuksessa tehdyn huomion osalta.¹⁶³

Oikeuskäytännössä on kuitenkin todettu, että ostajan oma selonottovelvollisuus ei voi olla laajempi kuin välitysliikkeen selonottovelvollisuus.¹⁶⁴ Korkeimman oikeuden tapauksessa KKO 2009:81 oli kysymys asuntokaupasta, jossa välittäjä oli ilmoittanut ostajalle, ettei asunto-osakeyhtiöön ole tulossa putkiremonttia, vaikkei välittäjä ollut tarkistanut tiedon oikeellisuutta ja näin antanut ostajalle virheellisen tiedon. Ratkaisussa todettiin, ettei ostajan oma selonottovelvollisuus voinut olla välitysliikkeen velvollisuutta laajempi, eikä ostajalta voitu näin ollen vaatia, että hän olisi ottanut itse selvää putkien tarkemmasta kunnosta. Siten voidaan todeta, että ostajan tulee tiedustella asuntoa ostaessaan mahdollisesta putkiremontin tarpeesta, mutta mikäli kiinteistönvälittäjä antaa ymmärtää, ettei putkiremonttia ole tulossa, ostaja voi luottaa kiinteistönvälittäjän antamaan tietoon, eikä hänen tarvitse alkaa tietoa varmistamaan erikseen muilta tahoilta.

3.4 Sopimuksen laatiminen ja osapuolten avustaminen

Välityslain 12 §:n mukaan välitysliikkeen on laadittava kauppakirja tai vuokrasopimus tai muu käyttöoikeussopimus sekä huolehdittava muista sopimuksen toteutumiseen liittyvistä tehtävistä, ellei muuta sovita. Välityslain esitöiden mukaan, koska kiinteistönvä-

¹⁶¹ Palo – Linnainmaa 2003, s. 495.

¹⁶² Hoffrén OT 2012, s. 4. Ks. lisäksi Jokimäki 2001, s. 85: Kiinteistönvälittäjät ovat alkaneet suosia kuntotarkastuksia yhä enemmän välttyäkseen myöhemmin mahdollisilta vahingonkorvausvaatimuksilta ja siirtääkseen näin vastuuta osittain myös kuntotarkastajille.

¹⁶³ Palo – Linnainmaa 2003, s. 496.

¹⁶⁴ KKO 2009:81.

littäjän on toimittava ammattitaitoisesti ja huolellisesti, on välittäjän huolehdittava siitä, että kauppakirja sisältää kaikki osapuolten kannalta olennaiset ehdot ja että laaditut ehdot kuvaavat mahdollisimman selkeästi asianosaisten asemaa.¹⁶⁵ Välitysliikkeen tulee huolehtia myös siitä, että sopimusehdot ovat kohtuullisia molempien osapuolten kannalta. Mikäli välittäjä laatii kauppakirjan huolimattomasti niin, että se aiheuttaa epäselvyyttä osapuolten välillä, voi kiinteistönvälittäjä joutua korvausvastuuseen tästä. Näin esimerkiksi kuluttajavalituslautakunnan ratkaisussa KVL 1461/81/2005, jossa välittäjän katsottiin toimineen huolimattomasti.

KVL 1461/81/2005. Välitysliike on laatinut sopimuksen alan ammattilaisena ja sen tulisi ottaa huomioon sekä ostajan että myyjän edut sekä selvittää heille sopimuksen keskeisten kohtien merkitys. Koska sopimusehto on kirjoitettu epäselvästi, on välitysliike hoitanut toimeksiannon huolimattomasti. Välitysliike ei myöskään ole osoittanut selvittäneensä ehtoa kaupantekotilaisuudessa ostajalle ja myyjälle siten, että osapuolten voitaisiin katsoa vallitsevan yksimielisyys kohdan tulkinnasta. Näin ollen palveluksessa on virhe.¹⁶⁶

Välityslain esitöiden mukaan muita sopimuksen toteutumiseen liittyviä tehtäviä ovat muun muassa osakekirjaan tehtävät siirtomerkinnät, osakkeiden luovuttaminen ostajalle ja varainsiirtoverolaskelman laatiminen. Välitysliikkeen on lisäksi ilmoitettava osakkeiden siirtymisestä yhtiön hallitukselle, jos yhtiöjärjestykseen sisältyy lunastuslauseke. Välitysliikkeen ei kuitenkaan tarvitse huolehtia muista lunastuslausekkeeseen liittyvistä toimenpiteistä, ellei näin erikseen ole sovittu. Välitysliikkeellä ei myöskään ole velvollisuutta hakea lainhuutoa. Osapuolet voivat kuitenkin esitöiden mukaan keskenään sopia myös, että toimeksiantaja tai toimeksiantajan vastapuoli huolehtii itse näistä tehtävistä.¹⁶⁷

Kiinteistönvälittäjällä on kuitenkin suuri vastuu turvallisesta kaupasta, joka ilmeneekin korkeimman oikeuden tapauksesta KKO 1998:57, jossa myyjäyhtiön edustaja erehdytti ostajan maksamaan kauppahinnan omalle tililleen.

KKO 1998:57. Osakeyhtiö B myi A:lle asunto-osakkeensa, jotka olivat pankissa vakuutena yhtiön velasta. Kauppaa tehtäessä kaupan osapuolten ja kiinteistönvälittäjän edustajan lisäksi läsnä ollut pankin edustaja ilmoitti A:lle B:n pankkitilin tarkoituksin, että osakkeet vapautuvat A:lle tämän maksaessa loppukauppahinnan tuolle tilille. Myöhemmin B:n edustaja erehdytti A:n maksamaan loppukauppahintaa edustajan omalle tilille ja käytti varat muuhun kuin B:n velan maksuun.

¹⁶⁵ HE 58/2000 vp, s. 18.

¹⁶⁶ Keskitalo 2012, s. 328.

¹⁶⁷ HE 58/2000 vp, s. 18.

Korkein oikeus katsoi, että välittäjällä oli erityinen syy varmistua ostajan tietoisuudesta siitä, että osakkeet olivat panttina ja että kauppahinnan loppusuoritukset oli tästä syystä ehdottomasti suoritettava myyjäyhtiön tilille. Korkeimman oikeuden mukaan välittäjä ei ollut kirjallisesti tai suullisesti riittävän selvästi ja yksityiskohtaisesti selvittänyt ostajalle, mille tilille loppusuoritukset tuli maksaa. Tästä syystä välitysliike ei ollut suorittanut välitystehtävää niin ammattitaitoisesti ja huolellisesti kuin ostajan olennaisten etujen valvomiseksi edellytettiin. Välitysliike velvoitettiin korvaamaan myyjän 500 000 markan vahinko ostajalle korkoineen.

Oikeuskirjallisuudessa osapuolten avustamisesta puhuttaessa on myös käytetty käsitteitä välittäjän *lojaliteetti- ja huolenpitovelvoitteet*.¹⁶⁸ Lojaliteettivelvollisuudella elinkeinonharjoittajan yleisenä velvollisuutena tarkoitetaan sitä, että elinkeinonharjoittajan on otettava oman etunsa lisäksi huomioon myös kuluttajan etu niin sopimusta tehtäessä kuin sopimuksen voimassaolon ajanakin.¹⁶⁹

Välittäjällä voidaanakin katsoa olevan lojaliteettivelvollisuus elinkeinonharjoittajana niin toimeksiantajaa kuin toimeksiantajan vastapuoltakin kohtaan. Välittäjällä on, kuten edellä mainitusta korkeimman oikeuden tapauksesta käy ilmi, varsin laaja vastuu siitä, että kauppa toteutuu suunnitellulla tavalla ja osapuolet pääsevät oikeuksiinsa.¹⁷⁰ Huomioon on otettava kuitenkin, että välittäjälle ei ole esimerkiksi *kaupanvastuuta*.¹⁷¹ Eikä välittäjä voi siten joutua vastuuseen esimerkiksi kiinteistöä rasittavasta oikeudellisesta virheestä, joka on seurausta siitä, että kiinteistö on luovutettu eteenpäin pätemättömän saannon perusteella.

Koska kiinteistönvälitys on myös yksi asiantuntijapalvelun muoto, kiinteistönvälittäjän velvollisuuksiin voidaan katsoa myös kuuluvan muita yleisiä asiantuntijapalveluihin liittyviä periaatteita ja velvoitteita. Asiantuntijapalvelullahan tarkoitetaan aineetonta palvelua, jonka ydinsisältö on asiantuntijan asiantuntemuksen tarjoaminen asiakkaalle.¹⁷² Esimerkiksi aina ei ole riittävää, että asiantuntija tekee vain toimeksiantosopimuksessa mainitut asiat, vaan asiantuntija voi olla velvollinen hoitamaan muitakin tehtäviä,

¹⁶⁸ Niemi 2002, s. 284 ja Taxell 1993, s. 116-120.

¹⁶⁹ Ämmälä 2006, s. 78.

¹⁷⁰ Niemi 2002, s. 284.

¹⁷¹ Saarikoski DL 2006, s. 227.

¹⁷² Norros LM 2008, s. 637.

jos ne ovat asiakkaan edun mukaisia. Asiantuntijalle asetetaan yleensä laaja vastuu toimeksiannon tarkoituksenmukaisesta rajaamisesta. Asiantuntijalta edellytetään myös omalta alaltaan parempaa tietämystä ja asiantuntemusta kuin maallikolta.¹⁷³ Kiinteistönvälityksessä olennaista onkin oikean ja riittävän informaation antaminen kaupan osapuolille, kuin myös varmistaminen tiedon sisällön ymmärtämisestä, heidän kannaltaan tärkeissä asioissa.¹⁷⁴ Kiinteistönvälittäjälle asetettaviin yleisiin asiantuntijapalveluihin liittyviä velvollisuuksiin on kuitenkin suhtauduttava varovasti, kun kyseessä on välittäjän velvollisuudet ostajaa kohtaan. Muistettava on, ettei välittäjä ole sopimussuhteessa ostajaan ja näin ollen välittäjän velvollisuudet myyjää kohtaan ovat kuitenkin sopimussuhteen kautta laajemmat.

3.5 Yhteenveto

Kiinteistönvälittäjän velvollisuuksiin kuuluu siis tiedonanto- sekä selonottovelvollisuus toimeksiantajaa kuin myös toimeksiantajan vastapuolta kohtaan. Välittäjän on lisäksi harjoitettava välitystoimintaa hyvän välitystavan mukaisesti ja huolehdittava, että kauppa saadaan asiallisesti ja turvallisesti tehtyä. Kiinteistönvälittäjän on annettava toimeksiantajalle ja tämän vastapuolelle kaikki laissa määritellyt tiedot. Tiedonantovelvollisuuden alaisuuteen kuuluvia tietoja ei kuitenkaan ole määritelty tyhjentävästi ja siten välittäjän tulee antaa tiedoksi esimerkiksi ostajalle kaikki muutkin kaupantekopäätökseen vaikuttavat, olennaiset tiedot. Lisäksi välittäjän on varmistuttava, että tiedot, jotka hän esittää myyjälle ja ostajalle ovat oikeita. Mikäli kiinteistönvälittäjä ei kuitenkaan voi selvittää tietojen oikeellisuutta ilman kohtuutonta vaivaa, välittäjän on ilmoitettava, ettei tietoja ole voitu tarkistaa.

Koska kiinteistönvälittäjän velvollisuuksista ei ole tyhjentävästi säädetty laissa – eikä näin ole ollut tarkoitukseen – on tiedonanto- ja selonottovelvollisuuksien laajuus osin tulkinnanvaraista. Oikeuskäytännössä kuin myös oikeuskirjallisuudessa onkin otettu kantaa laajasti välittäjän velvollisuuksien sisältöön. Kiinteistönvälittäjän tiedonanto- ja selonottovelvollisuuden laajuutta rajaa muun muassa ostajan erityisvaatimukset, ostajan oma asiantuntemus, salainen virhe sekä ostajan ennakkotarkastusvelvollisuus.

¹⁷³ Hemmo 2007, s. 291.

¹⁷⁴ Pistemaa OT 2002, s. 8.

Kiinteistönvälittäjän on otettava huomioon kaikki nämä velvollisuudet välitystoimintaa harjoittaessaan tai muuten välittäjän toiminnassa on virhe. Tällöin nousee esiin kysymys kiinteistönvälittäjän vastuusta. Välittäjän vastuuta käsitelläänkin tarkemmin seuraavassa kappaleessa.

4 KIINTEISTÖNVÄLITTÄJÄN VASTUU

4.1 Yleistä kiinteistönvälittäjän vastuusta

4.1.1 Välityslain vastuusäännökset

Maakaaren 2 luvun 20 §:n mukaan, mikäli myyjää edustaa kiinteistönvälittäjä tai muu edustaja, myyjä vastaa hänen antamista tiedoistaan sekä tiedonantovelvollisuuden laiminlyönnistä. Myös asuntokauppalain 6 luvun 27 §:n mukaan myyjä vastaa ostajaan nähden myös sellaisesta virheestä, joka johtuu myyjän käyttämän kiinteistönvälittäjän antamista virheellisistä tai puutteellisista tiedoista. Kun kiinteistönvälittäjä edustaa myyjää, myyjä voi siis joutua vastuuseen kiinteistönvälittäjän antamista tiedoista.

Myyjän vastuu välittäjän antamista tiedoista todettiin jo ennen uudistetun maakaaren voimaantuloa korkeimman oikeuden tapauksessa KKO 1979 II 27. Korkein oikeus katsoi, että myyjä oli vastuussa kiinteistönvälittäjän kaupanteon yhteydessä antamista, huoneistoa koskevista tiedoista. Myyjä velvoitettiin suorittamaan ostajalle hinnanalennusta kaupan kohteessa virhettä vastaava määrä.

Kuitenkin vain vuotta myöhemmin, vielä vanhan lainsäädännön aikaan, korkein oikeus linjasi tapauksessa KKO 1980 II 70, että kiinteistönvälittäjällä oli tietty sopimusoikeudellinen vastuu myös toimeksiantajan vastapuolta kohtaan.

KKO 1980 II 70. Kiinteistönvälittäjä, joka oli ilmoittanut ostajille kaupan kohteena olleen kiinteistön pinta-alan todellista suuremmaksi ja laiminlyönyt antaa ostajille kaupantekotilaisuuteen mennessä ne tilan todellista pinta-alaa koskevat tiedot, jotka olisivat saattaneet kaupan päättämisessä vaikuttaa heidän ratkaisunsa, ja muutoinkin valvoa ostajien etua hyvän liiketavan mukaisesti, katsottiin olevan kaupasta vastuussa ja velvoitettiin korvaamaan ostajille näin syntynyt vahinko.

Näin kiinteistönvälittäjän vastuu katsottiin jo tällöin laajemmaksi. Kiinteistönvälittäjä ei ollut pelkästään vastuussa toimeksiantajalle, vaan myös toimeksiantajan vastapuolelle. Nykyisin maakaaren 2 luvun 20 §:n 2 momentin mukaan kiinteistönvälittäjän korvausvastuusta ja siitä, mitä tietoja tämän on annettava kiinteistöä markkinoitaessa, säädetään

erikseen (MK 2:20.2).¹⁷⁵ Kiinteistönvälitysliikkeen vastuusta toimeksiantajalle säädetään välityslain 13 §:ssä ja vastuusta toimeksiantajan vastapuolelle välityslain 14 §:ssä. Vastaavan hoitajan korvausvastuusta säädetään välitysliikelain 6 §:ssä.

Jotta välitysliike olisi vahingonkorvausvelvollinen myyjän maakaaren 2 luvun 20 §:n mukaisen vastuun sijaan, on välitysliikkeen suorituksessa oltava *virhe*, josta on aiheuttanut vahinkoa.¹⁷⁶ Välityslain 13 §:n mukaan välitysliikkeen suoritus on virheellinen, jos se poikkeaa laissa säädetyistä tai osapuolten sopimasta. Tällöin välitysliike on vastuussa toimeksiantajalle virheellisestä menettelystään. Välitysliikkeen vastuu edellyttää siten aina *tahallisuutta* tai vähintään *tuottamusta*.¹⁷⁷ Korvausvastuun edellytyksenä on myös löydyttävä *syy-yhteys* vahingon ja seurauksen väliltä.¹⁷⁸ Välitysliikkeen suoritus on virheellinen esimerkiksi, jos kiinteistönvälittäjä antaa virheellisiä tietoja toimeksiantajalle tai tämän vastapuolelle, välittäjä ei ole ryhtynyt suorittamaan välitystehtävää viivytyksettä toimeksiantosopimuksen tekemisen jälkeen tai kiinteistönvälittäjä on laiminlyönyt tiedoksiantovelvollisuutensa.¹⁷⁹

Jos välitysliikkeen suorituksessa on virhe, on toimeksiantajalla tietyin edellytyksin oikeus purkaa toimeksiantosopimus tai mahdollisuus vaatia välitysliikkeeltä välityspalkkion ja mahdollisten muiden kustannusten korvauksen alentamista. Mikäli välitysliikkeen virheestä on aiheutunut olennaista haittaa, välitysliikkeellä ei ole oikeutta palkkioon tai korvaukseen. Toimeksiantajalla on myös oikeus saada vahingonkorvausta välitysliikkeeltä aiheutuneesta haitasta (KiintVälL 1:13).

Välityslain 14 §:n mukaan myös toimeksiantajan vastapuolella, eli yleensä ostajalla, on oikeus saada vahingonkorvausta välitysliikkeeltä vahingosta, jonka välitysliikkeen virheellinen menettely on tälle aiheuttanut. Välitysliike on toiminut virheellisesti, mikäli se ei ole täyttänyt laissa säädetyistä velvollisuuksiaan suhteessa toimeksiantajan vastapuoleen. Välityslain esitöiden mukaan tyypillisimpiä välitysliikkeen suoritusvirheitä ovat tiedonanto- tai selonottovelvollisuuden laiminlyönti tai virheellisten tietojen antaminen.¹⁸⁰

¹⁷⁵ Samoin asuntokauppalain 6 luvun 27 §:ään on otettu maininta välitysliikkeen korvausvastuun erillissääteystä välityslaissa.

¹⁷⁶ Palo – Linnainmaa 2003, s. 687.

¹⁷⁷ Kasso 2011, s. 88.

¹⁷⁸ Vaasan HO 9.4.2002, S 00/1579.

¹⁷⁹ HE 58/2000 vp, s. 19.

¹⁸⁰ HE 58/2000 vp, s. 20.

Kiinteistönvälittäjän vastuu toimeksiantajan vastapuolelle, samoin kuin toimeksiantajalle, edellyttää siis, että kiinteistönvälittäjän toiminnassa on virhe, josta on aiheutunut vahinkoa ostajalle. Välitysliikkeen vastuu toimeksiantajan vastapuolta kohtaan edellyttää siten tahallisuutta tai vähintään tuottamusta, kuin myös syy-yhteyttä vahingon ja seurauksen välillä, aivan kuin välittäjän vastuussa toimeksiantajaa kohtaan. Esimerkiksi kuluttajariitalautakunnan ratkaisussa KRL 2403/81/06 lautakunta katsoi, ettei asiassa ollut tapahtunut virhettä, eikä kiinteistönvälittäjä ollut tällöin vastuussa salaojituksen korjauksesta aiheutuvista kustannuksista.

KRL 2403/81/06. Lautakunnan mukaan välitysliike voi joutua korvausvastuuseen toimeksiantajan vastapuolelle, jos se on laiminlyönyt selonottovelvollisuutensa ja jättänyt kertomatta tämän velvollisuuden piiriin kuuluvista tiedossaan olevista seikoista. Tapauksessa lautakunta katsoi, ettei salaojituksen korjausten laajuus ollut tiedossa kaupantekohetkellä, vaan vaurioiden ja korjaustarpeen todellinen suuruus kävi ilmi vasta myöhemmin. Näin ollen välitysliike oli antanut ostajalle kaikki kaupantekopäätökseen vaikuttavat tiedot ja täyttänyt tiedonanto- ja selonottovelvollisuutensa. Tästä johtuen ei ole todettavissa, että välitysliike olisi toiminut virheellisesti aiheuttaen ostajalle vahinkoa. Ostajan sen sijaan olisi tullut itse havaita virhe yhtiökokouksen pöytäkirjoista. Tällä asialla ei kuitenkaan ollut merkitystä ratkaisun kannalta, koska lautakunta ei katsonut asiassa tapahtuneen virhettä. Kuluttajariitalautakunta ei suosittanut asiassa hyvitystä.

Toimeksiantajan vastapuolen oikeus vaatia vahingonkorvausta välitysliikkeeltä ei välityslain esitöiden mukaan rajoita oikeutta vaatia vahingonkorvausta myös toimeksiantajalta eli myyjältä.¹⁸¹ Ostaja voikin joissain tapauksissa menestyksekkäästi vaatia esimerkiksi myyjältä kaupan purkua ja vahingonkorvausta sekä välitysliikkeeltä vahingonkorvausta yhteisvastuullisesti myyjän kanssa.¹⁸²

Kuten aiemmin on käynyt ilmi, välityslain säännökset ovat lähtökohtaisesti pakottavia toimeksiantajan ja tämän vastapuolen hyväksi kiinteistönvälityksen kuluttajansuojaoikeudellisen luonteen vuoksi. Tästä syystä myöskään kiinteistönvälittäjä yhdessä tai erikseen toimeksiantajan kanssa eivät voi rajata välittäjän vastuuta toimeksiantajan vastapuolta kohtaan esimerkiksi vastuunrajoitusehdolla toimeksiantosopimuksessa, koska vastuusta on säädetty välityslaissa.¹⁸³

¹⁸¹ HE 58/2000 vp, s. 19.

¹⁸² Palo – Linnainmaa 2003, s. 784.

¹⁸³ Norros DL 2007, s. 715.

4.1.2 Vastaavan hoitajan korvausvastuu

Huomattava on, että välityslain mukainen vahingonkorvausvelvollisuus koskee välitysliikettä, ei kiinteistönvälittäjää. Välityslain esitöissä on viitattu vakiintuneeseen oikeuskäytäntöön ja todettu, että ”välitysyhtiön toimeksiannon suorittanut henkilö ei ole henkilökohtaisesti vastuussa ostajalle yhtiön sopimusvelvoitteiden virheellisestä täyttämisestä aiheutuneesta vahingosta”.¹⁸⁴ Kysymys on niin työsuhteessa olevista kiinteistönvälittäjistä kuin myös välitysliikkeen johtoon kuuluvista, toimitusjohtajasta hallituksen jäseniin.¹⁸⁵ Korkeimman oikeuden tapauksessa KKO 1999:27 otettiin nimenomaisesti kantaa yhtiön toimihenkilöiden vastuukysymykseen. KKO katsoi, että yhtiö on toiminnan harjoittajana vastuussa toiminnan yhteydessä aiheutuneista vahingoista, eikä yhtiön toimihenkilöiden vahingonkorvausvastuuta ostajalle aiheutuneesta haitasta välitysliikkeen vastuun ohella pidetty kohtuullisena seuraamuksena.

Vastaavan hoitajan korvausvastuusta säädetään erikseen välitysliikelain 6 §:ssä. Säännöksen mukaan vastaava hoitaja voi joutua erikseen tai yhdessä välitysliikkeen kanssa vahingonkorvausvastuuseen aiheutuneesta vahingosta välitysliikkeen toimeksiantajalle, tämän vastapuolelle tai muulle henkilölle. Välitysliikkeen esitöiden mukaan korvausvastuun edellytyksenä kuitenkin on vastaavan hoitajan ”erityisen moitittava menettely” eli virhe tai vahinko on johtunut siitä, että vastaava hoitaja on laiminlyönyt välitysliikelain 5 §:ssä säädetyn velvollisuuden tahallisesti tai törkeän huolimattomasti.¹⁸⁶ Helsingin hovioikeuden tapauksessa 16.4.2010, S 08/3348 välitysliikkeen katsottiin olevan vahingonkorvausvastuussa, mutta vastaavaa hoitajaa kohtaan esitetyt väitteet hylättiin.

Helsingin HO 16.4.2010, S 08/3348. Tapauksessa oli kyse asunto-osakeyhtiömuotoisen erillistalon kaupasta, jossa kaupan kohteena olevat osakkeet oikeuttivat hallitsemaan erillistaloa, saunarakennusta, aittaa sekä n. hehtaarin kokoista maa-aluetta. Talo oli rakennettu vuonna 1937 ja myöhemmin myyjän puolisoi purkanut talon huonokuntoisen laajennusosan ja rakentanut sen uudelleen vuonna 2000. Kaupanteon jälkeen ostajat kuitenkin saivat tietoonsa, että myös rakennuksen vanha osa oli vakavasti lahovaurioitunut, jonka johdosta he joutuivat purkamaan koko rakennuksen ja rakentamaan tilalle uuden. Ostajat vaativat virheiden perusteella vahingonkorvausta ja hinnanalennusta yhteisvastuullisesti myyjiltä, välitysliikkeeltä ja vastaavalta hoitajalta. Kiinteistönvälittäjä oli saanut välitystoiminnan aikana tietää, että rakennuksesta oli tehty vuonna 2000 ympäristötarkastajan pöytäkirja. Välittäjä oli hankkinut kyseisen pöytäkirjan itselleen ja tiedustellut asiaa myyjältä. Myyjä oli ilmoittanut, että pöytäkirja koskee vain jo purettua rakennuksen osaa, jolloin välittäjä ei ollut pitänyt asiakirjaa merkityksel-

¹⁸⁴ HE 58/2000 vp, s. 19.

¹⁸⁵ HE 58/2000 vp, s. 19.

¹⁸⁶ HE 61/2000 vp, s. 16.

lisenä, eikä ollut esitelty sitä ostajille. Pöytäkirjassa oli kuitenkin havaintoja merkittävistä lahovaurioista, eikä sitä ollut rajattu koskemaan vain laajennusosaa.

Hovioikeus katsoi, että välitysvälikkeelle oli laiminlyönyt selontoto- ja tiedonantovelvollisuuttaan, kun välitysvälikkeelle ei ollut ilmoittanut pöytäkirjan sisällöstä ostajille. Hovioikeuden mukaan vastaava hoitaja oli myös menetellyt huolimattomasti jättäessään ilmoittamatta pöytäkirjasta ostajille. Koska vastaava hoitaja oli kuitenkin pyrkinyt selvittämään pöytäkirjan sisältöä sekä myyjän että terveystarkastajan kanssa, hovioikeus totesi, ettei vastaavan hoitajan menettelyä pidetty törkeänä huolimattomuutena, mistä syystä kante hylättiin vastaavan hoitajan osalta.

Näin ollen vastaavan hoitajan menettely törkeästä huolimattomuudesta aleni huolimattomuuteen, kun vastaava hoitaja oli pyrkinyt ottamaan selkoa asiasta ja tutustunut pöytäkirjaan. Yleisesti ottaen vastaavan hoitajan korvausvastuun täyttymisedellytykset ovatkin verrattain korkeat. Käytännössä korvausta vaaditaan yleensä ainoastaan välitysvälikkeeltä, jolla on myös pakollinen vastuuvakuutus virhetilanteiden varalta.¹⁸⁷ *Kasso* on myös kritisoinut vastaavan hoitajan korvausvastuun erityissääntelyn tarvetta, koska korvausvastuu olisi saavutettavissa myös yleisen vahingonkorvauslain sekä välitysvälikkeen isännänvastuun kautta.¹⁸⁸

4.2 Vahingonkorvausvastuun perusteet ja edellytykset

4.2.1 Vahingonkorvausoikeuden vastuumuodot

Vahingonkorvausoikeuden vastuumuodot on perinteisesti jaettu sopimusvastuuseen ja sopimuksenulkoiseen eli ulkokontrahdilliseen vastuuseen.¹⁸⁹ Sopimusperustaisen vahingonkorvausvelvollisuuden perustana on osapuolten välillä tehty sopimus, kun taas sopimuksenulkoisen vahingonkorvausvelvollisuus eli deliktivastuu perustuu lakiin.¹⁹⁰ Sopimuksenulkoista vastuuta säätelee yleislakina vahingonkorvauslaki (412/1974), mutta vahingonkorvausoikeuden alueella on runsaasti myös erityissääntelyä, kuten esimerkiksi liikennevakuutuslaki (279/1959) ja potilasvahinkolaki (585/1986), jotka erityislaakkeina syrjäyttävät vahingonkorvauslain.¹⁹¹

Vahingonkorvauslakia ei sovelleta vahinkoon, joka perustuu sopimukseen tai muussa laissa säädettyyn korvausvastuuseen (VahL 1:1). Sopimusvastuu perustuu sopijapuolten

¹⁸⁷ Kasso 2011, s. 12-13.

¹⁸⁸ Kasso 2011, s. 12-13.

¹⁸⁹ Routamo – Ståhlberg – Karhu 2006, s. 60.

¹⁹⁰ Hemmo 1998, s. 1-2.

¹⁹¹ Saarnilehto ym. 2012, s. 503.

tekemään sopimukseen sopimusoikeudellisten periaatteiden ja sopimustyypikohtaisen lainsäädännön kautta.¹⁹² Sopimuksen tärkein tehtävä on sitoa sopimuksen osapuolet sopimukseen ja sopimuksessa tarkoitetun tavoitteen saavuttamiseen.¹⁹³ Taustalla on sopimusoikeudellinen periaate *pacta sunt servanda*, jonka mukaan sopimukset on pidettävä. Mikäli sopijapuoli kuitenkin rikkoo sopimuksen, tulee hänen saattaa toinen sopijapuoli tilanteeseen, jossa hän olisi, mikäli sopimus olisi täytetty oikein.¹⁹⁴ Yleensä ennen sopimuksen tekoa on syytä käydäkin läpi riskit siitä, mikäli sopimus ei toteudukaan niin kuin on sovittu. Sopimuksen tehosteeksi voidaan sopia esimerkiksi rahamääräinen sopimussakko, joka sopimusta rikkoneen osapuolen tulee suorittaa toiselle osapuolelle, mikäli sopimusta ei noudateta.¹⁹⁵ Huomioon on otettava myös se, että sopimusvastuussa vahingonkorvaus ei ole ainoa eikä ensisijainen seuraus. Sen sijaan sopimusrikkomus tulisikin ensisijassa pyrkiä korjaamaan eli täyttämään sopimus tai suorittaa hinnanalennusta vahingonkärsijälle.¹⁹⁶

Sopimus on traditionaalisesti nähty *kaksiasianosaissuhteena* eli sopimuksen oikeusvaikutusten rajoittuminen kahden osapuolen suhteeseen.¹⁹⁷ Kaksiasianosaissuhde tunnetaan myös nimellä *privity of contract*. Tällä tarkoitetaan sitä, että sopimuksella ei voi asettaa ylimääräisiä velvollisuuksia tai toisaalta antaa oikeuksia henkilölle, joka ei ole sopimuksen osapuolena.¹⁹⁸ Siten sopimus antaa oikeuksia ja velvoittaa vain sopimuksen osapuolia, mutta sopimuksella ei voida perustaa suoritusvelvollisuutta ulkopuoliselle.¹⁹⁹

Mikäli ulkopuolinen henkilö kärsii vahinkoa toisen henkilön aiheuttamana, vastuu perustuukin *sopimuksenulkoiseen vastuuseen*. Esimerkkinä voidaan käyttää asunto-osakeyhtiön kunnossapitovastuusta. Asunto-osakeyhtiö on lähtökohtaisesti vastuussa rakennuksen piha-alueiden kunnossapidosta (AsOYL 4:2.1). Mikäli henkilö liukastuu rakennuksen pihalla, koska pihaa ei ole esimerkiksi hiekoitettu, on asunto-osakeyhtiö vahingonkorvausvastuussa kunnossapidon laiminlyönnin vuoksi, mikäli henkilö on saanut vammoja liukastumisesta johtuen. Liukastunut henkilö ja asunto-osakeyhtiö eivät

¹⁹² Hemmo 1998, s. 29.

¹⁹³ Saarnilehto ym. 2012, s. 312.

¹⁹⁴ Norros 2007, s. 109.

¹⁹⁵ Sopimussakko on varsin yleinen erityisesti rakennusurakka-, toimitus- ja kilpailukieltosopimuksissa. Sopimussakko toimiikin hyvänä uhkana velallisen asianmukaiselle suoritukselle ja painostaa pysymään sopimuksessa, koska velallinen tietää etukäteen, mitä sopimuksen rikkomisesta seuraa. Ks. Hemmo 2008, s. 504.

¹⁹⁶ Routamo – Ståhlberg – Karhu 2006, s. 63.

¹⁹⁷ Hemmo 1998, s. 253.

¹⁹⁸ Collins 2003, s. 302.

¹⁹⁹ Saarnilehto ym. 2012, s. 319.

ole sopimussuhteessa keskenään, mutta asunto-osakeyhtiö on erityislainsäädännön kautta korvausvastuussa velvoitteensa laiminlyönnin seurauksesta vahinkoa kärsineelle. Lähtökohtana sopimuksenulkoisessa vastuussa onkin saattaa vahingonkärsijä siihen asemaan, jossa hän olisi ollut, ellei vahinkoa olisi sattunut.²⁰⁰

Näin ollen sopimusvastuu ja sopimuksenulkoisen vastuu eroavat toisistaan perusasetelmaltaan. Sopimusvastuun osalta sopimusosapuolet eivät ole vieraita toisilleen ja heidän välinen sopimus määrittää, mitä velvoitteita heillä on toisiaan kohtaan. Sen sijaan sopimuksenulkoisessa vastuussa vahinko aiheutetaan sopimussuhteen ulkopuolella ja vahingon synnä on usein tahallinen tai tuottamuksellinen teko, jolla rikotaan yleistä käyttäytymisnormia tai huolellisuusvelvoitetta. *Tuottamusvastuu* eli tahalliseen tai tuottamuksellisen vahingon aiheuttamiseen perustuva vastuu onkin yleinen lähtökohta vahingonkorvausoikeudessa. Sopimusoikeudellinen vahingonkorvausvastuu syntyy pääosin tuottamuksen perusteella, kun sopijapuoli rikkoo sopimussuhteesta johtuvaa velvoitetta. Myös vastuu sopimussuhteen rinnasteisessa tai sen kaltaisessa suhteessa syntyy sopimusoikeudellisen velvoitteen laiminlyönnistä.²⁰¹

Jako sopimusvastuuseen ja sopimuksenulkoiseen vastuuseen ei kuitenkaan käytännössä ole aina näin jyrkkä. Tämä johtuu muun muassa siitä, että sopimussuhteet ovat nykyään moniulotteisempia kuin ennen ja aina ei ole selvää, kumman vastuuperusteen alle vahinko sijoittuu vai sijoittuuko vahinko molempien vastuuperusteiden alle. Oikeuskirjallisuudessa kutsutaan tällaista vahingonkorvausvastuun raja-alueita niin sanotuksi ”*harmaaksi alueeksi*”.²⁰² Kysymyksessä on vastuumuotojen väliin jäävä alue, jossa ”kummankin vastuumuodon sisällölliset ominaisuudet sekoittuvat keskenään”.²⁰³

Kun perinteisesti vahinkotilanteessa ensin on tunnistettu vastuumuoto ja tämän jälkeen löydetty soveltuva normi, ongelmana on, että harmaalla alueella tällainen jäsennostapa ei sovellu. Oikeuskirjallisuudessa onkin pohdittu tulisiko harmaan alueen vahinkotilanteissa jättää vastuumuodot selvittämättä ja ratkaista sovellettava normisto puhtaasti reaalisena harkinnan perusteella.²⁰⁴ Tällaisella tulkinnalla kuitenkin tärkeä prosessioikeus-

²⁰⁰ Norros 2007, s. 109.

²⁰¹ Routamo – Ståhlberg – Karhu 2006, s. 61, 82-83 ja 87.

²⁰² Routamo – Ståhlberg – Karhu 2006, s. 68.

²⁰³ Norros 2007, s. 126.

²⁰⁴ Norros 2007, s. 134. Reaalisella harkinnalla tarkoitetaan sitä, että ratkaisukäytännössä vedotaan reaaliin tekijöihin. Toisin sanoen abstraktinen lainsäädännös kytketään todellisuuteen ottamalla huomioon yleis-

dellinen periaate, ratkaisutoiminnan ennakoitavuus, kärsii merkittävästi, mikäli kaikki harmaan alueen ongelmat jätetään reaalisen argumentoinnin varaan.²⁰⁵

Oikeuskirjallisuudessa on myös puhuttu *sopimuksenkaltaisista vastuutilanteista*. Tällaisissa tilanteissa sopimuksen vastuuvaikutukset ulottuvat kaksiasianosaisuuden ulkopuolelle. Sopimuksen ulkoisissa tilanteissa vastuuseen ei tällöin sovelleta vahingonkorvauslakia, vaan vastuu ratkaistaan sopimusvastuun periaatteita noudattaen.²⁰⁶ Esimerkiksi juuri kiinteistönvälitykseen liittyen korkein oikeus, jo ennen nykyistä lainsäädäntöä, katsoi ennakkoratkaisussa KKO 1980 II 70, että kiinteistönvälittäjän vastuu ulottuu myös ostajaan kohtaan virheellisen suorittamisen perusteella.

Norrosen mukaan kaksiasianosaisuutta ei tulekaan nähdä jäykkänä ja muodollisena sääntönä. Sen sijaan sitä on pidettävä ”käytännön sanelemana pääsääntönä, joka toisaalta voidaan sivuuttaa yksittäisessä tapauksessa tai tarkkarajaisessa tapausryhmässä, jos tätä voidaan puoltaa painavilla reaalilla syillä”.²⁰⁷ Riittävinä reaalina perusteina virhevastuun ulottumiselle varsinaisen sopimussuhteen ulkopuolelle *Norros* esittää kahta edellytystä. Välittömän sopimussuhteen ylittävä vastuu voisi syntyä ainoastaan, mikäli vahingonaiheuttaja on voinut riittävän hyvin ennakoida seuraukset, jotka hänen toiminnastaan aiheutuu. Kysymys on oikeussuhteen läheisyyden vaatimuksesta. Toiseksi *Norros* esittää, että myös ensisijaisuusperiaatteen olisi täytyttävä. Kyseisen periaatteen mukaan vahingonkärsijä voi esittää vaatimuksia yli välittömän sopimussuhteen vain, jos korvauksen vaatiminen varsinaiselta sopimuskumppanilta on selvästi epätarkoituksenmukaisempaa.²⁰⁸

Kiinteistönvälitystoiminnassa voidaan perustellusti katsoa kyseisten edellytysten täyttyvän. Mikäli kiinteistönvälittäjä laiminlyö esimerkiksi selonottovelvollisuuttaan huoneiston pinta-alan suhteen, on selvää, että kiinteistönvälittäjä voi ennakoida vahingon, joka ostajalle laiminlyönnistä seuraa. Koska kiinteistönvälittäjän velvollisuuteen kuuluu esittää ostajalle kaikki kaupantekopäätökseen vaikuttavat tiedot, kuten huoneiston pinta-ala, on ostajan tarkoituksenmukaisempaa tällöin vaatia vahingonkorvausta kiinteistönvälittäjältä kuin kaupan toiselta osapuolelta eli myyjältä.

set elämän säännöt ja yksityisen tapauksen erikoisolosuhteet. Oikeusongelmaa lähestytään näin laajemmin, koko yhteiskunnasta käsin. Ks. Makkonen 1998, s. 44.

²⁰⁵ Norros 2007, s. 134.

²⁰⁶ Virtanen 2011, s. 277.

²⁰⁷ Norros LM 2007, s. 912.

²⁰⁸ Norros LM 2007, s. 912.

Sopimusvastuun soveltamista sopimuksenkaltaisiin vastuutilanteisiin on kuitenkin myös kritisoitu. Sopimusvastuu on tyypillisesti ankarampaa vastuuta kuin tavallinen tuottamusvastuu. Vaarana onkin sattumanvaraisuus ja tapauskohtaisuus.²⁰⁹ Kaksiasianosaisuhteen ylittävää sopimusvastuuta leimaa siten tietty epämääräisyys. Vaarana on myös *floodgate*-ilmiö eli ongelma vastuuriskien hallitsemattomasta kasvusta.²¹⁰ *Virtanen* painottaakin, että oikeusvarmuuden kannalta on sopimusvastuu liitettävä edelleen sopimukseen ja ilman sopimusta sopimusvastuun soveltamiseen on aina löydyttävä erityisiä perusteita.²¹¹

Toisaalta taas *Norros* on todennut, että varsinaisen sopimussuhteen ylittävässä vastuussa ei juuri deliktivastuun sisällöllisiä piirteitä ole, joten sopimuksenkaltaista vastuutilannetta on pikemminkin pidettävä sopimusvastuun soveltamisena sille epätyypillisessä henkilörelaatiossa. *Norros* perustelee kantaansa KKO:n ratkaisukäytännöllä. Korkein oikeus kun on sijoittanut vastuumuodoltaan epäselvissä tapauksissa vastuun mieluummin sopimusvastuun alle kuin vastuumuotojen väliselle harmaalle alueelle. *Norros* lisäksi painottaa, että vastuumuotojen erottelun ongelmatilanteissa sovellettava normisto tulisi valita puhtaasti reaalisen harkinnan perusteella, koska vastuumuotojen väliin jäävään tapauksen sovellettavaa normistoa on vaikea ennakoida, ainakin verrattuna jomankumman vastuumuodon ydinalaan.²¹²

4.2.2 Syy-yhteyden vaatimus ja todistustaakka

Jotta vahingonkorvausvelvollisuus syntyy, on vahingonkorvausvastuun edellytyksien täytyttävä. Korvausvelvollisuudelle on ensinnäkin oltava jokin vastuuperuste, kuten tuottamusvastuu tai isännänvastuu. Lisäksi vaaditaan, että vahinko on sellainen, joka perusteen yhteydessä on korvattava. Esimerkiksi sopimussuhteissa, joihin ei sovelleta vahingonkorvauslakia, pääsääntönä on varallisuusvahingon korvaaminen.²¹³ Ns. puhdas varallisuusvahinko, eli vahinko, joka ei ole yhteydessä henkilö- ja esinevahinkoon, on sopimusvastuussa korvauskelpoinen ilman erityisedellytyksiä, toisin kuin sopimuk-

²⁰⁹ *Virtanen* 2011, s. 277.

²¹⁰ *Mononen* BLF 2005, s. 112. Ks. myös *Norros* DL 2007, s. 708.

²¹¹ *Virtanen* 2011, s. 282.

²¹² *Norros* 2007, s. 135.

²¹³ *Routamo – Ståhlberg – Karhu* 2006, s. 302-303.

senulkoisessa vastuussa.²¹⁴ Sopimuksenulkoisessa vastuussa sen sijaan päävahinkolajeina ovat perinteisesti olleet henkilö- ja esinevahingot.²¹⁵

Jotta vahingonkorvausvelvollisuus syntyy, vahingon on lisäksi oltava *syy-yhteydessä* korvausvastuuseen johtavaan tekoon, toimintaan tai laiminlyöntiin, jota sovellettava säännös edellyttää.²¹⁶ Korvausvelvollinen ei voi olla vastuussa sellaisesta vahingosta, joka on aiheutunut hänen menettelystään riippumatta.²¹⁷ Siten tuottamusvastuun syntyminen sopimussuhteen ulkopuolella edellyttää sitä, että vahingonkärsijä pystyy osoittamaan syy-yhteyden vahingon ja vastuuperusteen välillä. Kuten aiemmin on käynyt ilmi, esimerkiksi kiinteistönvälittäjä ei voi joutua vastuuseen laiminlyönnistään, mikäli ei voida osoittaa, että välitystoiminnassa olisi tapahtunut virhe ja josta olisi aiheutunut haittaa vahingonkärsijälle.²¹⁸ Teon tai laiminlyönnin sekä vahingon välisen syy-yhteyden syntyminen edellyttää lisäksi, että vahinko on ollut *ennalta arvattava*. Toisin sanoen vahingonaiheuttajan on tullut ymmärtää yleisen elämäkokemuksen tai erikoisosaamisensa perusteella, että tekoon tai laiminlyöntiin liittyy vahingon mahdollisuus.²¹⁹

Syy-yhteys voi olla kuitenkin hankala näyttää ja tämän vuoksi onkin säädetty todistustaakkasäännöistä, joiden avulla voidaan ratkaista, kenen vahingoksi näytön puuttuminen koituu.²²⁰ Todistustaakkasäännöksillä määritellään toisin sanoen kenellä on näyttövelvollisuus oikeusprosessissa eli kenen täytyy näyttää toteen ne seikat, jotka tukevat kannetta.²²¹ Sopimuksenulkoisessa vastuussa näyttötaakka on lähtökohtaisesti vahingon kärsineellä, kun taas sopimusvastuussa yleinen lähtökohta on ns. ekskulpaatiovastuu eli suoritusvelvollisuuden laiminlyönti on velvollinen näyttämään, ettei vahinko ole seurasta tuottamuksesta.²²² Ekskulpaatiovastuussa on kysymys siis käännettyyn todistustaakkaan perustuvasta tuottamusvastuusta. *Hemmon* mukaan tyypillisiä sopimuksia, joihin sovelletaan ekskulpaatiovastuuta, ovat henkilöön tai esineeseen kohdistuvat palvelusuoritukset sekä aineettomat asiantuntijapalvelut.²²³

²¹⁴ Hemmo 2002, s. 3.

²¹⁵ Routamo – Ståhlberg – Karhu 2006, s. 62.

²¹⁶ Routamo – Ståhlberg – Karhu 2006, s. 331.

²¹⁷ Hemmo 2002, s. 85.

²¹⁸ Ks. esimerkiksi kuluttajariitalautakunnan ratkaisu KRL 2403/81/06, jossa lautakunta katsoi, ettei asiassa ollut tapahtunut virhettä, eikä kiinteistönvälittäjä ollut tällöin vastuussa salaojituksen korjauksesta aiheutuvista kustannuksista.

²¹⁹ Kasso 2011, s. 99-100.

²²⁰ Routamo – Ståhlberg – Karhu 2006, s. 331-332.

²²¹ Frände ym. 2012, V Todistelu: 3. Näytön arviointi.

²²² Hemmo 2002, s. 3.

²²³ Hemmo 2002, s. 190.

Välityslain esitöiden mukaan sopimusvastuuta koskevien periaatteiden mukaisesti on riittävää, että toimeksiantajan vastapuoli osoittaa, että hänelle on aiheutunut vahinkoa ja vahinko johtuu välitysliikkeen menettelystä.²²⁴ Näin ollen vapautuakseen vahingonkorvausvastuusta välitysliikkeen on osoitettava, ettei vahinko ole johtunut välitysliikkeen menettelystä, vaan välitysliike on sen sijaan toiminut ammattitaito- ja huolellisuusvaatimusten mukaisesti välitystoiminnassaan. Välitysliikettä koskee siis käänteinen todistustaakka.²²⁵ Kysymys on näin ollen eskulpaatiovastuusta.

4.3 Kiinteistönvälittäjän vastuu toimeksiantajan vastapuolelle

4.3.1 Välittäjän vahingonkorvausvastuun perusteet ja lainsäädäntö

Useimmiten toimeksiantajana kiinteistönvälityksessä on myyjä. Toimeksiantosopimuksen perusteella myyjä ja kiinteistönvälittäjä ovat sopimussuhteessa keskenään. Kiinteistönvälittäjää velvoittaa toimeksiantosopimuksen lisäksi lainsäädäntö kuin myös yleiset sopimusoikeudelliset periaatteet. Kiinteistönvälittäjän vastuu myyjää eli toimeksiantajaa kohtaan perustuu siis sopimusvastuuseen. Selvää on, että kiinteistönvälittäjä on myös vastuussa toimeksiantajan vastapuolta eli yleensä ostajaa kohtaan, mikäli kiinteistönvälittäjän toimesta aiheutuu ostajalle vahinkoa, mutta kysymys kuuluukin mihin kyseinen vastuu perustuu?

Kiinteistönvälittäjän ja ostajan välinen suhde ei perustu konkreettiseen toimeksiantosopimukseen ja sitä kautta sopimusvastuuseen, kuten taas välittäjän ja myyjän välinen suhde perustuu. Kiinteistönvälittäjä edustaa periaatteessa vain myyjää. Silti käytännössä ostaja käyttää hyväkseen kiinteistönvälittäjän palveluja, kun välittäjä saattaa kaupan osapuolet eli myyjän ja ostajan yhteen. Toimeksiantosopimuksella on näin ollen tosiasiallista merkitystä ostajalle. Myös kiinteistönvälittäjän antamat tiedot ostajalle ovat hyvin olennaisia sen kannalta, millaisen kuvan ostaja saa kaupankohteesta.²²⁶ Tästä syystä kiinteistönvälittäjän ja ostajan väliseen suhteeseen liittyy sopimusoikeudellisia piirteitä, vaikka välittäjä ja ostaja eivät olekaan tehneet sopimusta keskenään.

²²⁴ HE 58/2000 vp, s. 10.

²²⁵ Palo – Linnainmaa 2003, s. 784.

²²⁶ Norros LM 2007, s. 911.

Näin ollen kiinteistönvälittäjän ja ostajan välinen suhde voidaankin katsoa sijoittuvan aiemmin mainitulle niin sanotulla harmaalle alueelle, koska kiinteistönvälittäjän ja ostajan välinen suhde jää sopimusvastuun ja sopimuksenulkoiseen vastuun välimaastoon. Toisaalta kiinteistönvälittäjän vastuu ostajaa kohtaan voidaan nähdä myös edellä mainitunlaisesti sopimuksen kaltaiseksi vastuutilanteeksi, jossa sopimuksenulkoisessa tilanteessa ei sovelletakaan vahingonkorvauslakia, vaan sopimusvastuun periaatteita.

Kuten aiemmin on käynyt ilmi, kiinteistönvälittäjän vastuu toimeksiantajan vastapuolta kohtaan on säädetty erityislainsäädännön kautta. Kiinteistönvälittäjä on välityslain mukaan vahingonkorvausvelvollinen toimeksiantajan vastapuolta kohtaan vahingosta, jonka välitysläike virheellisellä menettelyllä on aiheuttanut (KiintVälL 1:14). Erityislainsäädäntö puoltaisi sitä, ettei vahingonkorvauslakia sovelleta kiinteistönvälittäjän vastuuseen ostajaa kohtaan, sillä vahingonkorvauslain 1 luvun 1 §:n mukaan vahingonkorvauslakia ei sovelleta sopimusvastuuseen tai mikäli asiasta on olemassa erityislainsäädäntöä.

Oikeuskirjallisuudessa on kuitenkin pohdittu vahingonkorvauslain asemaa täydentävänä lakina, kun erityislaki jättää tulkinnanvaraa.²²⁷ Vahingonkorvauslain esitöissä jo tuotiin ilmi, että vaikka vahingonkorvauslailla onkin toissijainen luonne, vahingonkorvauslaki ei kuitenkaan ole ”suppea-alainen poikkeuslaki, vaan sopimussuhteesta riippumatonta vahingonkorvausta sääntelevät perusnormit sisältävä ja vähitellen täydentyvä yleinen laki, jonka säännökset täydentävät sopimussuhteissa noudatettavia vahingonkorvaussääntöjä ja erityislainsäädännön korvausnormeja”.²²⁸ Näin ollen onkin epäselvää, tuleeko vahingonkorvauslaki kuitenkin osittain sovellettavaksi kiinteistönvälittäjän vastuuseen ostajaa kohtaan.

4.3.2 Oikeuskirjallisuuden kannanottoja välittäjän vastuuperusteisiin

Oikeuskirjallisuudessa on erilaisia näkemyksiä siitä, perustuuko kiinteistönvälittäjän vastuu toimeksiantajan vastapuolta kohtaan sopimuksenulkoiseen vastuuseen, sopimusvastuuseen vai niiden välille. Esimerkiksi *Kasso* on todennut, että välitysläike voisi olla sopimusvastuussa vain toiseen sopimusosapuoleen eli yleensä myyjään. *Kasson* mukaan sopimusvastuusta ei olisi kyse, kun vahinko on kohdistunut toimeksiantajan vastapuo-

²²⁷ Saarnilehto ym. 2012, s. 505–507.

²²⁸ HE 187/1973 vp, s. 12.

leen.²²⁹ *Vuorijoen* näkemys taas on, että välittäjä ei ole vain toimeksiantajan edustaja, vaan itsenäinen elinkeinonharjoittaja, jolla on velvollisuuksia ainoastaan päämiestä kohtaan ennen neuvotteluvaihetta, mutta neuvotteluvaiheessa välittäjän tulisi sen sijaan toimia puolueettomasti molempia sopimuksen osapuolia kohtaan ja yrittää saattaa osapuolet yhteen.²³⁰

Toisaalta oikeuskirjallisuudessa on kuitenkin katsottu, että kiinteistönvälittäjän ja toimeksiantajan vastapuolen välinen suhde on hyvin lähellä varsinaista sopimussuhdetta.²³¹ Jo vuonna 1979, ennen KSKiintL:ia, *Wilhelmsson* esitti väitöskirjassaan, että kiinteistönvälittäjä on vastuussa niin toimeksiantajaa kuin tämän vastapuoltakin kohtaan.²³² Koska kiinteistönvälittäjän tarkoituksena on eräällä tavalla toimia uskottuna henkilönä molemmille osapuolille, välittäjän vastuun tulisi olla samankaltaista molempia osapuolia kohtaan. Vastuuperusteet ovat kuitenkin erilaiset johtuen toisistaan poikkeavista oikeudellisista suhteista kiinteistönvälittäjän ja toimeksiantajan välillä verrattuna välittäjän ja toimeksiantajan vastapuolen suhteeseen.²³³ *Wilhelmssonin* mukaan kiinteistönvälittäjä on vastuussa toimeksiantajalle sopimusvastuun kautta, kun taas kiinteistönvälittäjän ja ostajan välisen suhteen voisi nähdä eräänlaisena *kvasisopimussuhteena*, johon voitaisiin soveltaa samoja sopimusoikeudellisia korvauseriaatteita kuin varsinaiseen sopimussuhteeseen.²³⁴

Niemi on kannattanut *Wilhelmssonin* näkemystä ja vienyt ajatuksen jopa pidemmälle kyseenalaistamalla, miksei kiinteistönvälittäjän ja ostajan (välityspalvelun käyttäjänä ja niistä hyötyvänä) suhdetta katsota suoraan varsinaisena sopimussuhteena.²³⁵ *Niemi* perustelee kannanottoaan sillä, ettei käsitteellinen erottelu ole tarpeen, mikäli normatiivista tai sisällöllistä eroa ei muuten ole. *Niemen* mukaan kiinteistön tai asunnon ostajan ja kiinteistönvälittäjän suhde ei eroa millään lailla normaalista palvelualan asiakkaan ja liikkeenharjoittajan välisestä suhteesta ja välityspalkkiokin tulee ainakin välillisesti kauppahinnan kautta ostajan kannettavaksi.²³⁶

²²⁹ Kasso 2011, s. 90.

²³⁰ Saarnilehto ym. 2012, s. 1122–1126.

²³¹ Niemi 2002, s. 282.

²³² Myöhemmin lainsäädännöllä (aiemmin KSKiintL 6, 8, 9 ja 13 §, nykyään KiintVälL 7, 9, 10, 11 ja 14 §) on vahvistettu välityслиikkeen vastuu ja velvollisuudet toimeksiantajan vastapuolta kohtaan.

²³³ *Wilhelmsson* 1979, s. 180–181 ja 220.

²³⁴ *Wilhelmsson* 1979, s. 181. Myös Ruotsissa sopimuksenkaltaiseen vastuutilanteeseen ratkaisuksi tarjotaan kvasisopimussuhdetta. Kysymys ei ole tällöin varsinaisesta sopimussuhteesta, vaan varsinaisen sopimussuhteen kaltaisesta tilanteesta. Ks. Ramberg – Ramberg 2007, s. 253.

²³⁵ Niemi 2002, s. 282.

²³⁶ Niemi 2002, s. 283.

Norros on sen sijaan kritisoinut Niemen näkemystä varsinaisesta sopimussuhteesta. *Norroksen* mukaan sopimusoikeudellisia vastuuvaikutuksia ei ole välttämätöntä sitoa muodolliseen sopimussuhteeseen, vaan olennaista olisi kiinnittää huomio tosiasiallisiin olosuhteisiin. *Norros* näkeekin, että ostaja on tosiasiallisesti riippuvainen kiinteistönvälittäjän toiminnan asianmukaisuudesta, eikä sopimuksenulkoisen vastuunormisto suojaa ostajaa riittävästi. Kiinteistönvälittäjän vastuu toimeksiantajan vastapuolta kohtaan onkin poikkeus kaksiasinosaisuuteeseen eli sopimuksenkaltainen vastuutilanne, johon tulee soveltaa sopimusvastuun periaatteita, vaikkei sopimusta kiinteistönvälittäjän ja ostajan välillä olekaan. Tätä puoltaa *Norroksen* mukaan myös oikeuskäytäntö, jossa juuri kaksiasianosaisuuteen rajoituksesta on poikettu muutenkin asiantuntijanvastuuta koskevissa tapauksissa.²³⁷

4.3.3 Hallituksen esitys taustalla

Välityslain hallituksen esityksen yleisperustelujen mukaan kiinteistönvälittäjän vastuu toimeksiantajaa ja tämän vastapuolta kohtaan määräytyy sopimusoikeudellista vastuuta koskevien periaatteiden mukaisesti, vaikka kyse välittäjän ja vastapuolen välisessä suhteessa ei olekaan kysymys suoranaisesta sopimussuhteesta.²³⁸ Samoin todettiin välittäjän vastuusta toimeksiantajan vastapuolelle jo myös KSKiintL:n esitöissä.²³⁹

Välityslain esitöissä on kuitenkin viitattu myös sopimuksenulkoista vastuuta koskevien säännösten soveltumiseen. Hallituksen esityksessä todetaan, että varallisuusvahinkojen korvaaminen ei edellyttäisi vahingonkorvauslain 5 luvun 1 §:n mukaisia erittäin painavia syitä.²⁴⁰ KSKiintL:n esitöissä oli viittaus lisäksi vahingonkorvauslain soveltumisesta muutoin kiinteistönvälittäjän vastuuseen vahingonkorvauslain 5 luvun 1 §:ää lukuun ottamatta.²⁴¹ Välityslain esitöihin tällaista viittausta ei kuitenkaan enää ole otettu. *Hemmo* onkin todennut, että esityölausumat johtavat siihen, että kiinteistönvälittäjän vastuu toimeksiantajan vastapuolta kohtaan ei sijoitu selkeästi kummankaan vastuualueelle, vaikka vastuu voidaankin nähdä vahvasti sopimustyyppisenä.²⁴² Vastuuseen soveltuvat sopimusvastuun keskeisten piirteiden, ekskulpaatiovastuu ja varallisuusvahinkojen kor-

²³⁷ Norros 2007, s. 52-54 ja 238.

²³⁸ HE 58/2000 vp, s. 9.

²³⁹ HE 179/1987 vp, s. 11.

²⁴⁰ HE 58/2000 vp, s. 10.

²⁴¹ Hemmo 1998, s. 312-313.

²⁴² Hemmo 1998, s. 313.

vauskelpoisuus, lisäksi eräät vahingonkorvauslain säännökset huolimatta vahingonkorvauslain 1 luvun 1 §:n soveltamisalan rajoituksesta. *Hemmo* kuitenkin toteaa, ettei viittaus vahingonkorvauslakiin muuta merkittävästi oikeustilaa, sillä muun muassa vahingonaiheuttajien keskinäistä vastuunjakoa on oikeuskäytännössä sovellettu muutenkin vahingonkorvauslain soveltamisalan ulkopuolella. Soveltamista on perusteltu tällöin vahingonkorvauslaista ilmenevillä periaatteilla.²⁴³

Välityslain esitöiden yksityiskohtaisissa perusteluissa välittäjän vastuusta toimeksiantajan vastapuolta kohtaan on sittemmin KsKväll:n esitöiden jälkeen selvennetty entisestään ja erikseen on mainittu, että ”pykälästä on poistettu sana suoritus, koska se viittaa sopimusvelvoitteen täyttämiseen, josta ei kuitenkaan ole kyse suhteessa toimeksiantajan vastapuoleen”.²⁴⁴ Toisin sanoen välityslain esitöiden mukaan kiinteistönvälittäjän vastuussa toimeksiantajan vastapuoleen ei ole kysymys suoranaisestä sopimusvastuusta, mutta siihen kuitenkin sovelletaan sopimusvastuuta koskevia oikeusohjeita. Näin ollen välityslain esityöt näyttäisivät rinnastavan kiinteistönvälittäjän vastuun sopimuksenkaltaiseen vastuutilanteeseen.

4.3.4 Oikeuskäytäntöä kiinteistönvälittäjän vastuusta ostajaa kohtaan

Kiinteistönvälittäjän vastuusta toimeksiantajan vastapuolta kohtaan löytyy oikeuskäytäntöä laajalti, koska välittäjän vastuuta säätelevät säännökset ovat olleet ja ovat edelleenkin tulkinnanvaraisia. Korkein oikeus vahvisti jo ennakkoratkaisussa KKO 1980 II 70, vuoden 1968 kiinteistönvälittäjäasetuksen aikaan, että kiinteistönvälittäjän vastuu toimeksiantajan vastapuolta kohtaan on laajempaa kuin sopimuksenulkoisen vastuu. Kun kiinteistönvälittäjä ei ollut esittänyt ostajille ennen kaupan tekoa todellista pinta-alaa koskevia tietoja, jotka olisivat voineet vaikuttaa heidän ratkaisuunsa kaupan päättämisessä, välittäjä oli laiminlyönyt valvoa ostajien etua hyvän liiketavan mukaisesti. Tästä johtuen ostajat olivat erehtyneet otaksumaan ostamansa tilan todellista suuremmaksi. Korkein oikeus katsoi kiinteistönvälittäjän olevan ”kaupasta vastuussa” (otsikossa) ja asetti välittäjän myyjien kanssa yhteisvastuullisesti korvaamaan ostajalle aiheutetun vahingon.

²⁴³ Hemmo 1998, s. 313.

²⁴⁴ HE 58/2000 vp, s. 19.

Hemmo on pohtinut, mitä korkein oikeus on tarkoittanut puhuessaan kaupanvastausta. Ilmaisusta kun voisi saada käsityksen, että välittäjä samastettaisiin myyjään ja häntä arvioitaisiin myyjän suoritusvelvollisuudesta vastaavana. *Hemmon* mukaan välittäjää ei voi kuitenkaan samastaa myyjän kanssavelalliseksi, vaan riippumatta vastuun sijoittumisesta sopimusvastuun tai sopimuksenulkoisen vastuun alueelle, kiinteistönvälittäjä vastaa ostajaa kohtaan heidän välisen suhteen perusteella.²⁴⁵

KSKiintL:n voimassaolon aikana, korkein oikeus katsoi tapauksessaan KKO 1993:38, että välitysluokka oli vahingonkorvausvelvollinen ostajalle, kun tämä ei kiinteistönvälittäjänä ollut antanut riittäviä, kaupantekopäätökseen vaikuttavia tietoja ostajalle.

KKO 1993:38. Ostaja oli ostanut rantatontin tarkoituksenaan rakentaa vapaa-ajan rakennus määräalalle. Ostaja oli ollut tietoinen, että uittajalla oli pysyvä käyttöoikeus maa-alueeseen. Kaupanteon jälkeen ostajalle oli vasta selvinnyt käyttöoikeuden merkittävyys: naapurikiinteistölle tulisi tukkien pudotuspaikka ja uittaja käyttäisi ostajan hankkiman määräalan läpi kulkevaa tietä tukkien kuljetukseen päivittäin n. 500 rekka-auton voimin. Kiinteistönvälittäjä oli ollut tietoinen mahdollisesta tukkien pudotuspaikasta, mutta ei ollut kertonut tästä ostajalle.

KKO perusteli välitysluokan vahingonkorvausvelvollisuutta vedoten voimassa olleeseen lakiin huomauttaen, että kiinteistönvälittäjän on suoritettava välitystehtävä ammattitaitoisesti ja huolellisesti huomioon ottaen myös toimeksiantajan vastapuolen edut sekä annettava oikeat ja riittävät tiedot toimeksiantajan vastapuolelle. Toimeksiantajan vastapuolella on oikeus saada korvausta vahingosta, joka on aiheutunut välittäjän virheellisestä suorituksesta. KKO:n mukaan näillä perusteilla, kiinteistönvälittäjän ja toimeksiantajan vastapuolien välinen suhde on sellainen, että ”välittäjän vahingonkorvausvelvollisuutta vastapuolelle on arvioitava vahingonkorvausta sopimussuhteissa koskevien oikeusohjeiden perusteella”. Näin KKO tulkitsi kiinteistönvälittäjän vastuun toimeksiantajan vastapuolta kohtaan jo aiemman lainsäädännön aikana vastuumuodoksi, joka ei perustu sopimussuhteeseen, mutta johon kuitenkin sovelletaan sopimusoikeudellisia korvausperiaatteita.

4.3.5 Yhteenveto

Kiinteistönvälittäjän vastuu toimeksiantajan vastapuolta kohtaan edellyttää välityslain mukaan aina tahallisuutta vai vähintäänkin tuottamusta. Sillä välityslain mukaan toimeksiantajan vastapuoli voi vaatia välitysluokasta korvausta vain sellaisesta taloudelli-

²⁴⁵ Hemmo 1998, s. 311.

sesta vahingosta, joka on aiheutunut välitysliikkeen virheellisestä menettelystä.²⁴⁶ Tästä johtuen jäävät myös salaiset virheet välittäjän korvausvastuun ulkopuolelle. Kiinteistönvälittäjän tuottamus ilmenee useimmiten väärin tietojen antamisena tai selonotto- tai tiedonantovelvollisuuden laiminlyöntinä. Näin ollen kiinteistönvälittäjän vastuun toimeksiantajan vastapuolta kohtaan voidaanankin todeta olevan tuottamuserusteista korvausvastuuta. Tuottamuserusteiden tarkoitetaan tahallisella teolla tai moitittavalla huolimattomuudella aiheutettua vahinkoa, joka on vahingonaiheuttajan korvattava, mikäli korvausvastuusta on erikseen säädetty.²⁴⁷

Koska kiinteistönvälittäjä ja ostaja eivät ole sopimussuhteessa, siten kuin välittäjä ja myyjä, voi toimeksiantajan vastapuoli saada välittäjän virheellisestä suorituksesta seuraamuksena vain vahingonkorvausta.²⁴⁸ Vahinkolajina kysymykseen tulee vain ns. puhdas varallisuusvahinko eli henkilö- ja esinevahinkoon liittymätön taloudellinen vahinko. Välityslain esitöiden mukaan vahingonkorvauksen saamiseen ei kuitenkaan edellytetä vahingonkorvauslain 5 luvun 1 §:n erityisen painavia syitä.²⁴⁹ Sen sijaan riittää, että toimeksiantajan vastapuolen tulee osoittaa, että hänelle on aiheutunut vahinkoa ja vahinko on johtunut välitysliikkeen menettelystä.²⁵⁰ Kysymyksessä on siis sopimusvastuulle tyypillinen ekskulpatiovastuu eli käännettyyn todistustaakkaan perustuva tuottamuseruste. Välityslain esitöiden mukaan todistustaakkaan sovelletaankin sopimusvastuuta koskevia oikeusohjeita ja periaatteita.²⁵¹

Koska välittäjän ja toimeksiantajan vastapuolen välillä ei ole varsinaista sopimussuhdetta, mutta suhteen ei voida katsoa kuuluvan puhtaasti myöskään sopimuksenulkoisen vastuun alueelle – suhteen sopimusoikeudellisten piirteiden vuoksi – välittäjän vahingonkorvausoikeuden vastuuperusteet eivät ole yksiselitteisiä. Vastuumuodon tulkintaa vaikeuttaa se, että kiinteistönvälittäjän vastuusta on olemassa erityislainsäädäntöä, mutta vahingonkorvauslain soveltavuuskaan ei ole täysin poissuljettua.

²⁴⁶ Keskitalo 2012, s. 353.

²⁴⁷ Jokimäki 2001, s. 51-52.

²⁴⁸ Toisin kuin myyjä, joka voi välityslain 13 §:n mukaan vaatia välitysliikkeeltä välityspalkkion alentamista, poistamista ja/tai vahingonkorvausta. Ks. Kasso 2011, s. 92.

²⁴⁹ HE 58/2000 vp, s. 10.

²⁵⁰ Palo – Linnainmaa 2003, s. 784.

²⁵¹ Kasso 2011, s. 94.

4.4 Myyjän ja kiinteistönvälittäjän yhteisvastuu

4.4.1 Yhteisvastuun perusteet

Välityslain 14 §:n mukainen toimeksiantajan vastapuolen oikeus vaatia välitysliikkeeltä korvausta vahingosta, jonka välitysliikkeen virheellinen menettely on tälle aiheuttanut, ei kuitenkaan välityslain esitöiden mukaan rajoita toimeksiantajan vastapuolen oikeutta vaatia vahingonkorvausta toimeksiantajalta.²⁵² Kuten edellä on mainittu, jos kiinteistönvälittäjä edustaa myyjää, myyjä vastaa välittäjän antamista tiedoista ja tiedonantovelvollisuuden laiminlyönnistä (MK 2:20). Maakaaren 2 luvun 20 §:n mukainen myyjän vastuu ei kuitenkaan poista kiinteistönvälittäjän vastuuta, mikäli välittäjän menettelyssä on virhe, josta on aiheutunut vahinkoa. Toisaalta taas kiinteistönvälittäjän korvausvastuu ei poista tai millään tavoin rajoita myyjän vastuuta ostajalle asunto- tai kiinteistökaupan virheestä.²⁵³

Maakaaren esitöiden yksityiskohtaisissa perusteluissa on nimenomaisesti mainittu, että ostaja voi valita hakeeko tämä vahingonkorvausta myyjältä vai kiinteistönvälittäjältä taikka molemmilta.²⁵⁴ Kiinteistönvälittäjä ja myyjä voivat joutua siis *yhteisvastuuseen* kiinteistönvälittäjän välitystoiminnassa tehdyn laiminlyönnin seurauksena. Ostaja voi vaatia myyjältä maakaaren mukaisesti joko kauppahinnan alennusta (MK 2:31), kaupan purkua (MK 2:33) tai vahingonkorvausta (MK 2:32) ja/tai kiinteistönvälittäjältä välityslain mukaista vahingonkorvasta (KiintVälL 1:14). Useimmiten ostaja vaatiikin suoraan myyjää sekä kiinteistönvälittäjää yhteisvastuullisesti korvaamaan kaupan virheistä johduneet vahingot.

Itä-Suomen hovioikeuden ratkaisussa 29.4.2010, S 09/782 ostaja vaati ensisijaisesti kaupan purkua ja toissijaisesti hinnanalennusta sekä vahingonkorvausta yhteisvastuullisesti myyjältä että välitysliikkeeltä korvauksena kiinteistön kaupan virheistä. Tapauksessa kaupan virhe oli olennainen, mistä syystä kauppa purettiin. Myös välittäjän katsottiin toimineen huolimattomasti ja välitysliike asetettiinkin yhteisvastuullisesti myyjän kanssa korvaamaan ostajalle aiheutunut vahinko.

²⁵² HE 58/2000 vp, s. 19.

²⁵³ Tepora – Kartio – Koulu – Lindfors 2010, s. 289.

²⁵⁴ HE 120/1994 vp, s. 55.

Itä-Suomen HO 29.4.2010, S 09/782. Kaupanteon jälkeen ostaja oli havainnut, että muun muassa myyntiesitteessä annetut tiedot rakennuksen pinta-alasta, huone-luvusta, kerrosluvusta sekä runkorakenteesta olivat virheellisiä. Hovioikeuden mukaan välitysliike on velvollinen ryhtymään kohtuullisiin toimiin selvittääkseen kaupantekopäätökseen vaikuttavat tiedot kaupan kohteesta. Kohtuullisena hovi-oikeus piti muun muassa sitä, että välitysliike selvittää rakennuslupaviranomaisil-ta, onko rakennuksesta olemassa piirustuksia, joiden perusteella huoneistoala voidaan laskea. Välitysliikkeen ostajalle antamassa myyntiesitteessä oli ollut lu-kuisia ja huomattavia virheitä – esimerkiksi huoneistoalan virhe oli yli 30 pro-senttia. Tällaisen luokan virheellä oli hovioikeuden mukaan jo ”olennainen mer-kitys kiinteistön arvoon”. Näin ollen välitysliike ei ollut toiminut huolellisesti ja välitysliikkeen suorituksessa oli virhe. Kiinteistön kauppa purettiin ja myyjä sekä välitysliike velvoitettiin yhteisvastuullisesti suorittamaan ostajalle vahingonkor-vausta virheestä aiheutuneista kuluista.

4.4.2 Takautumisoikeus

Välityslain 15 §:ssä säädetään välitysliikkeen *takautumisoikeudesta* toimeksiantajaa kohtaan ja päinvastoin. Pykälän mukaan välitysliikkeellä on oikeus vaatia korvausta toimeksiantajalta, jos toimeksiantaja on tahallaan tai huolimattomuudesta antanut väli-tysliikkeelle virheellisiä tietoja tai jättänyt ilmoittamatta sellaisen tiedossaan olevan seikan välittäjälle, jonka toimeksiantajan olisi tullut ymmärtää olevan merkitystä ostajan kannalta (KiintVälL 1:15). Välityslain esitöiden mukaan tällaisia tyypillisiä seikkoja, joilla toimeksiantajan olisi pitänyt käsittää olevan merkitystä, ovat ”kohdetta tai sen lähiympäristöä koskevat seikat, jotka aiheuttavat ylimääräisiä kustannuksia, alentavat kohteen arvoa taikka heikentävät sen käytettävyyttä, kuten putki- tai julkisivuremontti taikka kaavoituksen muuttuminen”.²⁵⁵

Toimeksiantajalta saatava korvauksen suuruus on oltava kuitenkin kohtuullinen huomi-oon ottaen toimeksiantajan ja välitysliikkeen huolimattomuuden laatu ja toimeksianta-jan saama etu (KiintVälL 1:15). Mitä huolimattompaa välitysliikkeen toiminta on, sitä pienempi korvaus välitysliikkeellä on oikeus saada toimeksiantajalta. Jos taas väli-tysliikkeen huolimattomuus on ollut lievää ja toimeksiantaja on myös hyötynyt menette-lystään esimerkiksi korkeampana kauppahintana, välityslain esitöiden mukaan välitys-liikkeellä voi olla oikeus saada koko suoritettu korvausmäärä toimeksiantajalta.²⁵⁶ Väli-tysliikkeen huolimattomuutta arvioitaessa on otettava kuitenkin huomioon se, onko asi-an selvittäminen kuulunut ensisijaisesti välitysliikkeelle laissa säädettyjen hyvän väli-tystavan tai selonottovelvollisuuden kautta. Välitysliike ei siis voi vapautua vastuusta

²⁵⁵ HE 58/2000 vp, s. 20.

²⁵⁶ HE 58/2000 vp, s. 20.

turvautumalla toimeksiantajalta saatuihin tietoihin, mikäli asia kuuluu välityслиikkeen selonottovelvollisuuden alaisuuteen.²⁵⁷

Jos toimeksiantaja taas joutuu maksamaan vahingonkorvausta vastapuolelleen välityслиikkeen virheen johdosta, on samoin toimeksiantajalla oikeus vaatia korvausta välityслиikkeeltä (KiintVälL 1:15.2). Toimeksiantaja voi kuitenkin vaatia korvausta välityслиikkeeltä vain siinä määrin kuin välityслиike olisi jäänyt yksin vastaamaan vahingosta, jos korvausta olisi vaadittu suoraan välityслиikkeeltä (KiintVälL 1:15.2). Edellä mainittu tarkoittaa sitä, että välityслиike voisi olla vastuussa vain sellaisesta määrästä, mitä välityслиike ei voisi vaatia toimeksiantajalta oman takautumisoikeutensa nojalla.²⁵⁸ Hallituksen esityksen mukaan taustalla on ajatus siitä, että toimeksiantajan ja välityслиikkeen keskinäiseen vastuun jakautumiseen ei vaikuttaisi se, onko toimeksiantajan vastapuoli vaatinut korvausta välityслиikkeeltä vai toimeksiantajalta vai yhteisvastuullisesti molemmilta.²⁵⁹

Ruotsissa säädetään myös kiinteistönvälittäjän takautumisoikeudesta toimeksiantajaa kohtaan (FML 25 §), mutta toimeksiantajan takautumisoikeudesta välittäjää kohtaan ei sen sijaan ole säädetty laissa.²⁶⁰ Säännöksiä toimeksiantajan takautumisoikeudesta ei säädetty aiemmassa FML:ssa, eikä uudistettu FML tuonut asiaan muutoksia. Syyksi tähän on nähty se, että toimeksiantajan takautumisoikeus välittäjää kohtaan on selvä jo yleisten velvoiteoikeudellisten periaatteiden johdosta.²⁶¹

Vanhemman lainsäädännön aikaan korkeimman oikeuden ratkaisussa KKO 1983 II 92 käsiteltiin toimeksiantajan takautumisoikeutta välityслиikkeeltä. Tapauksessa myyjä vaati muun muassa kiinteistönvälittäjää korvaamaan myyjälle myyjän hinnanalennuksena maksama pääoma ostajalle, joka myyjä oli velvoitettu suorittamaan ostajalle aiemmassa oikeudenkäynnissä. Asunto oli myyty 33 neliömetrin kokoisena, vaikka todellisuudessa asunnon pinta-ala oli 29 neliometriä.

KKO 1983 II 92. Asunto-osakeyhtiön huoneiston hallintaan oikeuttavien osakkeiden omistajan annettua osakkeet kiinteistönvälityслиikkeen myytäväksi asunto-osakeyhtiön isännöitsijä oli antanut myyntitehtävää hoitaneelle välityслиikkeen edustajalle isännöitsijäntodistuksen, johon huoneiston pinta-ala oli merkitty todellista suuremmaksi, ja myyntitehtävää hoitanut henkilö oli tietoja esim. yhtiöjärjestyksestä tarkastamatta myynyt huoneiston ilmoittaen siitä virheelliset pinta-

²⁵⁷ HE 58/2000 vp, s. 20.

²⁵⁸ Kasso 2011, s. 95.

²⁵⁹ HE 58/2000 vp, s. 20.

²⁶⁰ Melin JT 2006-07, s. 77.

²⁶¹ Saarikoski DL 2006, s. 225-226.

alatiedot. Aikaisemmassa oikeudenkäynnissä myyjä oli veloitettu maksamaan ostajalle korvauksia. Nyt asunto-osakeyhtiö, kiinteistönvälitysliike ja sen palveluksessa ollut myyntitehtävää hoitanut henkilö veloitettiin yhteisvastuullisesti suorittamaan myyjälle vahingonkorvaukseksi tämän ostajalle maksamat korvaukset ja edellisestä oikeudenkäynnistä aiheutuneet kulut. (Ään.)

Eriävän mielipiteen mukaan myyjä ei ollut osoittanut, että asunnosta olisi saatu korkeampi hinta kuin mitä nyt hinnanalennuksen jälkeen, mikäli pinta-ala olisi ollut todummukainen. Näin ollen myyjä ei ollut kärsinyt vahinkoa hinnanalennuksen pääoman osalta. Toisen eriävän mielipiteen mukaan myyjä oli myös itse myötävaikuttanut vahingon syntymiseen, kun tämä oli jättänyt esittämättä hänen hallussaan olleen yhtiöjärjestyksen, mistä ilmeni asunnon pinta-alan olevan 29 neliömetriä. Näin ollen myyjän olisi tullut myös itse vastata osittain vahingosta aiheutuneista kuluista.

Saarikoski on kritisoinut kyseistä korkeimman oikeuden tapausta. Enemmistö ei ollut perustellut kiinteistönvälittäjän velvollisuutta hyvittää myyjälle tämän hinnanalennuksena maksama pääoma muuten kuin toteamalla, että välittäjä oli toiminut huolimattomasti, mutta myyjä ei. *Saarikosken* mukaan se, että joku on menetellyt huolimattomasti, ei vielä osoita, että joku toinen olisi kärsinyt huolimattomuuden seurauksena korvauskelpoista vahinkoa.²⁶²

Korkeimman oikeuden ennakkopäätös KKO 2003:61 koskee myös toimeksiantajan ja välitysliikkeen korvausvastuun jakautumista. Tapauksessa oli kysymys asunto-osakkeen kaupasta, jota rasitti pinta-alavirhe.

KKO 2003:61. Välitysliikkeen ostajalle antamassa myyntiesitteessä, isännöitsijäntodistuksessa sekä yhtiöjärjestyksessä asunnon pinta-alaksi oli merkitty 58 neliömetriä, kun huoneiston pinta-ala todellisuudessa oli vain 49 neliömetriä. Talo oli rakennettu vuonna 1935 ja sen voimassaoleva yhtiöjärjestys oli vuodelta 1990. Tästä johtuen pinta-alaa ei ollut mitattu nykyisten standardien mukaan.

Ostaja vaatii myyjää ja välitysliikettä suorittamaan yhteisvastuullisesti korvausta tälle kaupan virheen johtuen: myyjältä hinnanalennuksena sekä välitysliikkeeltä vahingonkorvauksena. Välittäjän katsottiin laiminlyöneen selonottovelvollisuuttaan, kun välitysliike ei ollut varmistanut pinta-alatietoa, vaikka oli yleisesti tiedossa, että tämän ikäisissä rakennuksissa pinta-alatiedot saattoivat olla virheellisiä. Myyjän katsottiin olevan velvollinen suorittamaan hinnanalennusta ostajalle kaupassa olevan virheen johdosta. Myyjä vaati, että välitysliike vahvistettaisiin yksin vastaamaan yhteisvastuullisesta korvauksesta, kun taas välitysliike vaati myyjää yksin vastuuseen. Korkein oikeus katsoi, että korvausvastuu myyjän ja välitysliikkeen keskinäisessä suhteessa kuului välitysliikkeelle, jonka selonottovelvollisuuden laiminlyönnistä pinta-alavirhe oli johtunut.

²⁶² Saarikoski DL 2006, s. 222.

Välitysliike vetosi siihen, että myyjä oli saanut kaupassa pinta-alavirheen johdosta perusteetonta etua myydessään pienemmän huoneiston korkeammalla hinnalla, koska ostajien maksama hinta oli huoneiston käypää arvoa korkeampi. Tästä syystä hinnanalennuksen suorittaminen ei välitysliikkeen mukaan aiheuttanut myyjälle sellaista vahinkoa, jonka välitysliike olisi velvollinen toimeksiantajalleen korvaamaan.

Korkeimman oikeuden mukaan edellä mainitussa tapauksessa toimeksiantajalla oli kuitenkin oikeus luottaa siihen, että välitysliike toimii ammattimaisesti ja kauppa toteutuu toimeksiantosopimuksessa sovituilla ehdoilla. Jos näin ei kuitenkaan toteudu, on toimeksiantajalla oikeus korvaukseen välittäjän aiheuttamasta vahingosta. Mikäli myyjä suorittaa hinnanalennusta ostajalle, menettää myyjä osan siitä kauppahinnasta, josta välitysliikkeen kanssa on jo sovittu. Tästä johtuen myyjälle aiheutuu korkeimman oikeuden mukaan toimeksiantosuhteessa korvattavaa taloudellista vahinkoa.

Kyseistä korkeimman oikeuden tapausta on kuitenkin laajasti kritisoitu oikeuskirjallisuudessa. *Keskitalon* mukaan ongelmana ratkaisussa on muun muassa se, että korkein oikeus kieltäytyy ulottamasta tarkastelua myyjän ja välitysliikkeen välisen sopimussuhteen ulkopuolelle, kun taas aiempien oikeusasteiden perustelut siitä, että myyjän saama etu ei olisi ollut perusteetonta, ei ole vakuuttava. Hovioikeuden perustelut johtavat lähinnä siihen, että välitysliikkeen tuottamusvastuu katoaa. *Keskitalo* myös toteaa, että korkeimman oikeuden ratkaisu voidaan nähdä myös yleisenä merkinä asiantuntijan vastuun ankaroitumisesta.²⁶³ *Kasso* taas kritisoi, ettei takautumisoikeuden tarkoituksena voi olla se, että välitysliike viime kädessä vastaa kaupan kohteen virheellisyydestä, mikäli myyjä saa pitää täyden kauppahinnan, ilman kauppahinnan alentavaa vaikutusta. Sillä myyjä saa näin perusteetonta etua, vaikka välitysliike olisikin toiminut huolimattomasti.²⁶⁴

Myös *Saarikoski* on kritisoinut voimakkaasti korkeimman oikeuden ratkaisua. *Saarikoski* on kyseenalaistanut, millä perusteella Suomen oikeusjärjestelmän mukaan hinnanalennuksen pääomaa voitaisiin pitää myyjälle aiheutuneena taloudellisena vahinkona ja siitä johtuen, millä perusteella välittäjä voitaisiin velvoittaa korvaamaan myyjälle hinnanalennuksen pääoma, jota ei ole pidettävä myyjälle aiheutuneena vahinkona. *Saari-*

²⁶³ Keskitalo 2012, s. 350–351.

²⁶⁴ Kasso 2011, s. 97.

koski huomauttaa, että välittäjä ei ole kaupan osapuoli, eikä siten velvollinen täyttämään kauppasopimusta. Välittäjä ei näin ollen voi myöskään joutua kaupanvastuuseen esimerkiksi laaturvirheen johdosta. Välittäjään ei voi kohdistaa muitakaan kaupan osapuolten välisiä velvoitteita, kuten viivästysseuraamuksia. Hinnanalennuksellahan tarkoitetaan nimenomaan suoritusta, jolla korjataan kaupan virheestä johtuva sopimustasapaino myyjän ja ostajan väliseen suhteeseen. *Saarikoski* toteaaakin, että ”hinnanalennuksen pääoman katsominen kiinteistönvälittäjän korvattavaksi vahingoksi pitää sisällään rangaistuksenluonteisen elementin, joka on pohjoismaisille oikeusjärjestyksille vieras”. Tästä syystä ei korkeimman oikeuden linjaa, myyjän oikeudesta vahingonkorvaukseen maksamansa hinnanalennusseuraamuksen pääoman osalta ratkaisutoiminnassa, tulla todennäköisesti noudattamaan jatkossakaan.²⁶⁵

4.5 Reklamaatioaika ja vaatimusten esittäminen

Välityslaisissa ei ole nimenomaista säännöstä siitä, miten ja missä ajassa toimeksiantajan tai tämän vastapuolen tulisi vaatia välitysliikkeen aiheuttamasta vahingosta korvausta.²⁶⁶ Oikeuskirjallisuudessa ja oikeuskäytännössä on kuitenkin katsottu, että toimeksiantajan ja toimeksiantajan vastapuolen tulee reklamoida välitysliikkeen suorituksessa olevasta virheestä *kohtuullisessa ajassa* siitä, kun hän on havainnut virheen tai hänen olisi pitänyt se havaita.²⁶⁷ Toimeksiantajan osalta tämä voidaankin hyväksyä kyseenalaistamatta, sillä reklamaatiovelvollisuuden sopimussuhteessa katsotaan olevan voimassa ilman nimenomaista lainsäädännöstäkin. Koska toimeksiantaja ja välittäjä ovat sopimussuhteessa, on näin ollen toimeksiantajan reklamoitava välittäjää kohtuullisessa ajassa, muutoin toimeksiantaja menettää oikeutensa esittää vaatimuksia virheen johdosta. Sen sijaan toimeksiantajan vastapuolen osalta kyseinen reklamaatioaika ei ole aivan näin selvää. Syynä tähän on toimeksiantajan vastapuolen suhde kiinteistönvälittäjään.²⁶⁸

Hoffrén on muun muassa artikkelissaan kyseenalaistanut voidaanko kyseistä sopimusoikeudellista periaatetta soveltaa välittäjän ja toimeksiantajan vastapuolen väliseen suhteeseen, kun he eivät ole sopimussuhteessa keskenään. *Hoffrénin* mukaan kuluttajalle ei myöskään saisi kovin kevein perustein asettaa velvoitteita, joille ei ole lainsäädännöllistä tukea. *Hoffrén* on kuitenkin todennut, että sopimusoikeudellisia periaatteita on sovel-

²⁶⁵ Saarikoski DL 2006, s. 220, 227 ja 239.

²⁶⁶ Hoffrén OT 2009, s. 6.

²⁶⁷ Keskitalo 2012, s. 355 ja Palo – Linnainmaa 2003, s. 786.

²⁶⁸ Hoffrén OT 2009, s. 7-8.

lettu muissakin tapauksissa, joissa vahingonkärsijän ja -aiheuttajan välisessä suhteessa on ollut sopimuksenkaltaisia piirteitä. Myös välityslain esitöissä on todettu, että kiinteistönvälittäjän vastuu määräytyy sopimusoikeudellisten periaatteiden mukaisesti niin toimeksiantajaa kuin toimeksiantajan vastapuoltakin kohtaan. Lisäksi artikkelissa esitellyissä molemmissa lainvoimaisissa hovioikeuksien tapauksissa (Turun HO 19.6.2008 S 07/1279 ja Helsingin HO 12.12.2008, S07/1027) katsottiin, että toimeksiantajan vastapuolen tulee reklamoida välittäjää kohtuullisessa ajassa.

Hoffrénin mukaan mikäli toimeksiantajan vastapuolelle asetetaan reklamointivelvollisuus kohtuullisessa ajassa, velvollisuutta ei kuitenkaan tulisi tulkita liian ankarasti, koska kuluttajalta ei voida vaatia yhtä nopeaa havaitsemista virheestä ja sen ilmoittamisesta tai sisällöltään yhtä selkeästä reklamaatiosta kuin esimerkiksi yritykseltä.²⁶⁹ Toisaalta kuluttajan reklamaatiovelvollisuutta ei muutenkaan saa kuluttajansuojasyistä tulkita liian ankarasti, vaan määrätyissä tilanteissa kuluttajalla voi olla oikeus esimerkiksi vedota virheeseen vielä kohtuullisen ajan jälkeenkin.²⁷⁰

Uusimmassa kiinteistön kauppaa koskevasta korkeimman oikeuden ennakkoratkaisusta KKO 2012:75 voidaan katsoa löytyvän tulkintalinjaus toimeksiantajan vastapuolen reklamaatiokysymykseen. Tapauksessa oli kysymys siitä, olivatko ostajan reklamaatiokirjeissä esitetyt korvaussaatavat jo vanhentuneet.

KKO 2012:75. Ostaja oli vuonna 1996 ostanut myyjältä kiinteistön, johon kuului 28 neliömetrin suuruinen asuinrakennus. Ostajan tarkoituksena oli laajentaa asuinrakennus myöhemmin vakituiseksi asunnokseen ja myös kauppakirjaan otettiin tästä nimenomainen ehto. Kun vuonna 2005 ostaja ryhtyi selvittämään mahdollisuuksia rakennuksen laajennukselle, ostajan tietoon tuli, että rakennuslupa oli myönnetty lomarakennusta varten. Ostaja lähetti huhtikuussa 2005 reklamaatiokirjeet myyjälle sekä kiinteistövälittäjälle asiasta ja vaati heiltä hinnanalennusta ja vahingonkorvausta vedoten vallintavirheeseen – ostaja oli nimenomaisesti hankkinut kiinteistön vakituiseen asumiskäyttöön ja tämä oli ollut myös kauppakirjan ehtona, mutta myyjä tai välittäjä eivät olleet kertoneet asuinrakennuksen rakennusluvan mukaisesta käyttötarkoituksesta.

Korkein oikeus perusteli kiinteistönvälittäjän vastuuta vallitsevan tulkinnan mukaisesti viitaten välityslain ja lain kuluttajansuojasta kiinteistönvälityksessä esitöihin sekä välityslain 6, 8, 9 ja 13 §:iin: ”välittäjän korvausvastuu toimeksiantajan vastapuolelle on siten samankaltaista kuin hänen vastuunsa toimeksiantajalle. [...] toimeksiantajan vastapuolen oikeus korvaukseen kiinteistönvälittäjältä määräytyy samojen periaatteiden

²⁶⁹ Hoffrén OT 2009, s. 8-9.

²⁷⁰ Ämmälä 2006, s. 141.

mukaisesti kuin toimeksiantajan oikeus korvaukseen, siis sopimusoikeudessa noudatettavien periaatteiden mukaisesti. Välittäjän vahingonkorvausvelvollisuutta toimeksiantajan vastapuolelle on siten arvioitava sopimusvastuuta koskevien oikeusohjeiden perusteella.” Korkeimman oikeuden mukaan myös korvauksen vanhentuminen määräytyy sopimusvastuun vanhentumista koskevien oikeusohjeiden nojalla. Näin ollen voidaan perustellusti todeta, että myös toimeksiantajan vastapuolen on sopimusoikeudellisen periaatteen mukaisesti reklamoitava kohtuullisessa ajassa.

Mikä sitten on kohtuullinen aika reklamoinnille? *Keskitalo* esittää kuluttajariitalautakunnan ratkaisujen perusteella, että viiden kuukauden jälkeen tehty reklamaatiota ei voitaisi enää pitää kohtuullisessa ajassa tehtynä.²⁷¹ Esimerkiksi kuluttajavalituslautakunnan tapauksessa KVL 1391/81/2005 lautakunta totesi, sopimusoikeudellisten periaatteiden mukaan ostaja tulee lähtökohtaisesti esittää virheilmoitus enintään viiden kuukauden aikana. *Palo* ja *Linnainmaa* ovat taas todenneet, ettei reklamaatioaika voi ainkaan olla alle kulutustavaran kaupan vähimmäisreklamaatioajan eli alle kaksi kuukautta. He esittävätkin vedoten oikeuskäytäntöön, että yli kuuden kuukauden kuluttua välittäjän virheellisen suorituksen havaitsemisesta tehdyt virheilmoitukset ovat myöhästyneet.²⁷² Sekä *Keskitalo* että *Palo* ja *Linnainmaa* kuitenkin toteavat, että asiaan vaikuttavat aina tapauksen olosuhteet ja kohtuullisen ajan arvioimiseen on aina käytettävä kokonaisuarkintaa yksittäistapauksessa.²⁷³

Vaatimusten esittämisen aikaa kuitenkin rajoittaa joka tapauksessa laki velan vanhentumisesta (728/2003). Yleisten vanhentumissääntöjen mukaan velka vanhenee kolmen vuoden kuluttua siitä, kun vahingonkärsijä on saanut tietää tai hänen olisi pitänyt tietää vahingosta ja siitä vastuussa olevasta.²⁷⁴ Lisäksi vanhentuminen tulee katkaista kymmenen vuoden kuluessa sopimusrikkomuksesta, vahinkoon johtaneesta tapaturmasta tai edun palautuksen perustana olevasta tapahtumasta, ellei kysymys ole henkilö- tai ympäristövahingosta (VanhL 7 §).

²⁷¹ *Keskitalo* 2012, s. 355.

²⁷² *Palo – Linnainmaa* 2003, s. 786.

²⁷³ *Keskitalo* 2012, s. 356-357 ja *Palo – Linnainmaa* 2003, s. 786.

²⁷⁴ Hoffrén OT 2009, s. 9.

5 JOHTOPÄÄTÖKSET

Asunto- ja kiinteistökauppa on kuluttajan kannalta merkittävä sopimus ja on tärkeää, että kuluttajalla on tarjolla kaupankohteesta oikea ja riittävä informaatio, jotta hän tietää mihin hän sitoutuu. Kuten sanottua, kiinteistönvälittäjä ei ole kaupan osapuoli, vaan kiinteistönvälittäjän tehtävänä on saattaa kaupan osapuolet yhteen. Kiinteistönvälittäjän tehtävät eivät kuitenkaan ole näin pelkistettyjä. Sen sijaan kiinteistönvälittäjällä on paljon velvollisuuksia molempia kaupan osapuolia kohtaan.

Välittäjän on välitystoiminnassaan täytettävä välityslain asettamat velvollisuudet ja noudatettava hyvää välitystapaa. Välityslain säännökset ovat lähtökohtaisesti pakottavia toimeksiantajan ja tämän vastapuolen hyväksi. Välittäjän on muun muassa huolehdittava, että toimeksiantosopimus tehdään lain mukaisesti ja asiakasvarat pidetään erillään välitysliikkeen varoista. Kuluttajansuojasyistä kiinteistönvälitystoimintaa myös valvotaan esimerkiksi aluehallintoviranomaisen toimesta. Tärkeimmät kiinteistönvälittäjän velvoitteet ovat kuitenkin tiedonanto- ja selonottovelvollisuudet toimeksiantajaa ja tämän vastapuolta kohtaan.

Tiedonanto- ja selonottovelvollisuuksien keskeinen sisältö on se, että molemmat kaupan osapuolet saavat kaupankohteesta tarvittavat tiedot. Erityisesti ostajan kannalta tiedonanto- ja selonottovelvollisuuksilla onkin merkittävä asema. Myyjä tietää kaupankohteesta, mutta ostaja sen sijaan on yleensä vain välittäjältä saamiensa tietojen varassa. Tästä syystä velvollisuuksien merkitys on ostajan kannalta korostunut. Tiedonantovelvollisuuden puitteissa ei esimerkiksi riitä, että välittäjä esittää ostajalle asiakirjat, jotka voivat vaikuttaa päätökseen kaupan tekemisestä, vaan on katsottu, että välittäjän on lisäksi selitettävä, mitä asiakirjat pitävät sisällään.

Kiinteistönvälittäjän tiedonanto- ja selonottovelvollisuus ei kuitenkaan ole rajoittamaton. Esimerkiksi mikäli ostajalla on kaupankohteelle jokin erityisvaatimus, ei kiinteistönvälittäjää voi asettaa vastuuseen siitä, ettei kaupankohteesta tällaista erityispiirrettä löydykään, mikäli ostaja ei ole maininnut asiasta välittäjälle. Kiinteistönvälittäjän velvollisuuksia rajaa myös muun muassa ostajan oma asiantuntemus ja ostajan ennakkotarkastusvelvollisuus. Oikeuskäytännössä on kuitenkin todettu, ettei ostajan ennakkotarkastusvelvollisuus voi olla laajamittaisempaa kuin välittäjän selonottovelvollisuus.

Kiinteistönvälitystoiminta on yksi asiantuntijapalvelun muoto. Näin ollen välittäjällä voidaan nähdä olevan myös eräänlaisia huolellisuus- ja lojaliteettivelvollisuuksia kaupan osapuolia kohtaan. Huolellisuusvelvoite pitää sisällään ainakin kiinteistönvälittäjän velvollisuudet huolehtia kauppasopimuksen tekemisestä ja avustaa osapuolia siihen liittyvissä tehtävissä. Asiantuntija-asema näkyy erityisesti myös siinä, että asiantuntijalta edellytetään omalta alaltaan parempaa tietämystä ja asiantuntemusta kuin kuluttajilta. Mikäli kiinteistönvälittäjä toimii huolimattomasti ja laiminlyö laissa asetetut ja muut hyvän välitystavan mukaiset velvollisuudet, aktualisoituvat kiinteistönvälittäjän korvausvastuun kysymykset.

Lain mukaan myyjä vastaa kiinteistönvälittäjän antamista tiedoista ja tiedonantovelvollisuuden laiminlyönnistä, mutta toisaalta kiinteistönvälittäjä, tai tarkemmin välitysluokan, voi joutua myös itse vastuuseen, mikäli välitystoiminnassa on virhe ja virheestä on aiheutunut vahinkoa. Välityslain mukaan kiinteistönvälittäjä on vastuussa virheellisestä menettelystään niin toimeksiantajaa kuin toimeksiantajan vastapuoltakin kohtaan. Kiinteistönvälittäjän vastuu edellyttää kuitenkin aina tahallisuutta vai vähintäänkin tuottamusta. Kiinteistönvälittäjän tuottamus ilmenee useimmiten väärin tietojen antamisena tai selonotto- tai tiedonantovelvollisuuden laiminlyöntinä. Myös muut vahingonkorvausoikeudelliset edellytykset on täytyttävä, kuten syy-yhteys ja vahingon ennakoituvuus, jotta välittäjälle syntyy vahingonkorvausvelvollisuus. Välittäjän vastuu on tuottamusperusteista korvausvastuuta. Tästä johtuen myös salaiset virheet jäävät välittäjän korvausvastuun ulkopuolelle.

Kiinteistönvälittäjä on sopimussuhteessa toimeksiantosopimuksen kautta myyjän kanssa ja välittäjän vastuu toimeksiantajaa kohtaan perustuukin siten selkeästi sopimusvastuuseen. Oikeuskirjallisuudessa, oikeuskäytännössä kuin myös välityslain esitöissä on laajasti otettu kantaa siitä, että vaikka kiinteistönvälittäjä ja toimeksiantajan vastapuoli eivät olekaan sopimussuhteessa, on kiinteistönvälittäjän vastuuseen ostajaa kohtaan sovellettava sopimusvastuun mukaisia periaatteita. Tätä on perusteltu sillä, että toimeksiantosopimuksella on tosiasiallista merkitystä ostajalle ja ostaja myös hyötyy merkittävästi kiinteistönvälittäjän antamista tiedoista. Lisäksi välittäjän ja ostajan välillä täytyvät muun muassa *Norroksen* esittelemät edellytykset poikkeukselle kaksiasiansuhteeseen eli läheisyyden ja ensisijaisuuden periaatteet. Siten kiinteistönvälittäjän ja ostajan suhde on sopimuksenkaltaisen tilanne, vaikkei varsinaista sopimussuhdetta heidän välillä olekaan.

Sopimusvastuun periaatteiden soveltamista kiinteistönvälittäjän vastuuseen ostajaa kohtaan puoltaa lisäksi se, että vastuu sisältää sopimusvastuulle tyypillisiä piirteitä. Esimerkiksi välittäjän vastuuseen ostajaa kohtaan sovelletaan ekskulpaatiovastuuta eli käännettyyn todistustaakkaan perustuvaa tuottamusvastuuta. Lisäksi vahingonkorvauslajina välittäjän virheellisestä suorituksesta toimeksiantajan vastapuolelle tulee kysymykseen vain puhdas varallisuusvahinko, joka ei välityslain esitöiden mukaan edellytä vahingonkorvauslain mukaisia erityisen painavia syitä.

Vahingonkorvauslain soveltuvuutta välittäjän vastuuseen toimeksiantajan vastapuolelle on pohdittu laajalti oikeuskirjallisuudessa, koska esimerkiksi välityslain esitöissä on viitattu vahingonkorvauslain 5 luvun 1 §:ään eli varallisuusvahingon korvattavuuden edellytyksiin. Yleisen kannan mukaan voi kuitenkin todeta, että vahingonkorvauslakia voidaan pitää joissain tapauksissa erityislainsäädäntöä täydentävänä lakina, eikä siten vahingonkorvauslain osittainen soveltuvuus ole välttämättä merkki deliktivastuusta. Näin ollen kiinteistönvälittäjän vastuuseen toimeksiantajan vastapuolta kohtaan on perusteltua soveltaa sopimusvastuuta koskevia periaatteita.

Välittäjän vastuuasema johtaa siihen, että kiinteistönvälittäjä on ikään kuin molempien kaupan osapuolien välikäsi – mikäli kiinteistönvälittäjä laiminlyö velvollisuuksiaan myyjää kohtaan, toimii hän toimeksiantosopimuksen vastaisesti. Sen sijaan jos kiinteistönvälittäjä taas laiminlyö velvollisuuksiaan ostajaa kohtaan, välittäjän korvausvelvollisuus syntyy erityislainsäädännön ja sopimusvastuun periaatteiden kautta ostajalle. Siten välittäjän asema voidaankin tosiasiallisesti nähdä olevan myös Suomessa hyvin lähellä Ruotsin oikeusjärjestelmän mukaista välimiehen eli ”*mellanman*” -käsitettä. Toisaalta oikeuskirjallisuudessa on kuitenkin katsottu, että kiinteistönvälittäjä toimii toimeksiantajan asiamiehenä ja siten välittäjän tulisi ensisijaisesti valvoa toimeksiantajan intressejä.

Kiinteistönvälittäjän vastuu voidaan nähdä olevan muutoinkin laajentumassa. Esimerkkinä välitysliikkeen vastuun laajenemisesta on tapaukset liittyen toimeksiantajan takautumisoikeuteen. Välitysliike on esimerkiksi velvoitettu korvaamaan myyjälle hinnanalennuksen määrä, jonka myyjä on joutunut suorittamaan ostajalle kaupanvirhetilanteessa. Oikeuskirjallisuudessa tätä on kuitenkin laajalti kritisoitu, koska on katsottu, että myyjä on saanut tällöin perusteetonta etua. Hinnanalennuksen tarkoituksenaan on hy-

vittää ostajalle tämän liikasuoritus ja näin tasapainottaa myyjän ja ostajan välinen sopimussuhde. Siten, mikäli myyjän ja ostajan sopimussuhde on korjattu jo hinnanalennuksella, on välittäjän korvausvastuu perusteeton myyjälle, koska korvattavaa vahinkoa ei ole enää olemassa.

Huomioitavaa on, että ostajan asema voidaan, erikoista kyllä, nähdä lähes parempana kuin myyjän asunto- ja kiinteistökaupassa. Vaikka myyjä on kiinteistönvälittäjän toimeksiantaja, välittäjän on otettava huomioon välitystoiminnassa myös ostajan etu kaikissa välitystehtävän vaiheissa. Virhe- tai laiminlyöntitilanteessa ostajalla on erinomaiset mahdollisuudet saada korvausta joko myyjältä tai kiinteistönvälittäjältä tai heiltä molemmilta välittäjän ja myyjän yhteisvastuun kautta. Toisaalta on otettava huomioon, että ostajan tiedot kaupankohteesta ovat riippuvaisia kiinteistönvälittäjästä ja myyjästä. Ostaja on yleensä myös kuluttaja-asemassa, jolloin hänen ei voida olettaakaan huomioivan kaikkia mahdollisia seikkoja asunto- ja kiinteistökaupasta neuvotellessaan. Väheksyä ei voida myöskään asunto- tai kiinteistökaupan taloudellista merkitystä ostajalle. Tästä syystä ostajalle tuleeikin lainsäädännön kautta luoda laajat mahdollisuudet vedota virheeseen esimerkiksi välittäjän laiminlyöntitilanteissa.

Kaiken kaikkiaan kiinteistönvälittäjän asema on haasteellinen. Välittäjän vastuuperusteiden taustalla on ajatus siitä, että myyjältä ja ostajalta kuluttajina ei voida odottaa, että he osaisivat ottaa kaikki riskitekijät huomioon kaupantekohetkellä, mutta välittäjän asema elinkeinonharjoittajana on toinen asia. Kiinteistönvälittäjälle onkin asetettu paljon velvollisuuksia ja sitä kautta laaja vastuu kaupan onnistumisesta. Hämmästyttävää on, miten suppea kiinteistönvälittäjän koulutus on välittäjän velvollisuuksiin nähden. Pelkästään vastuuvakuutuksen tuoma turva välitysliikkeille ei ole ammattimaisen ja huolellisen välitystoiminnan kannalta riittävää. Ongelmaan on kuitenkin havahduttu viime aikoina ja parhaillaan onkin hallituksen esitys vireillä koulutusvaatimusten lisäämisestä. Eri asia taas on, parantaako kyseinen lainmuutos kuitenkin tilannetta. Oikeuskäytännön ja -kirjallisuuden perusteella välittäjän vastuu kun voidaan nähdä olevan vain laajenemaan päin.