

**Kysymys 1**

- kiinteistön hankintameno 416 000 euroa 2 p
- ./ tästä erotetaan tontin osuus varainsiirtoveroiin 2 p
- ./ tästä erotetaan liittymämaksujen osuus varainsiirtoveroiin 2 p
- = saadaan asuinrakennuksen osuus hankintamenosta
- ./ poisto 4 % x 5/12 kk x em. asuinrakennuksen hankintameno 2 p + 2 p



Kysymys 2

Puutteet ennen toimeksiantosopimuksen solmimista

- Hyvän vuokranvälitystavan vastaista on aloittaa markkinointi ennen toimeksiantosopimuksen solmimista (2 p)
- Välityslain 10 §:n mukaan on selvitettävä vuokranantajan oikeus vuokrata huoneisto, vuokralaiselle ei tällaista selvitystä myöskään esitetty (2 p)
- Huoneiston toisen omistajan suostumus toimeksiantoon jäi ottamatta (2 p)
- Välittäjä ei olisi saanut ottaa vuokravakuutta, koska hän ei ilman kirjallista sopimusta voi ottaa vastaan toimeksiantajalle tarkoitettuja rahasuorituksia (2 p)

Vahingonkorvausvelvollisuuden arviointi (2 p)

- Välittäjä ei vastaa vuokralaisen sopimusrikkomuksesta tai laiminlyönnistä tai tämän aiheuttamista vahingoista
- Välitystehtävässä olleista puutteista ei ollut aiheutunut vahinkoa tai haittaa toimeksiantajalle tai tämän vaimolle

Kysymys 3

A) Onnistuohan omistamieni paritaloasunnon, kiinteistön ja mökin myynti vanhoilla tiedoilla ja papereilla?

Ei onnistu. Vaikka vanhat aiemmin hankitut ja toimitetut asiakirjat ovat välitysliikkeellä ja asiakkaalla tallessa, on välitysliikkeen aina selvitettävä kohteen tiedot jokaisen toimeksiannon hoitamisen yhteydessä. Välitysliikkeellä on kiinteistöjen ja vuokrahuoneistojen välityksestä annetun lain (1074/2000, välityslaki) mukainen selonottovelvollisuus kohteesta. Yleiseen selonottovelvollisuuteen kuuluu, että välitysliikkeen on aina selvitettävä ja hankittava tietyt vähimmäistiedot kohteesta. Nämä tiedot käyvät ilmi välityslaista, valtioneuvoston asetuksesta asunnon markkinoinnissa annettavista tiedoista (15.2.2001/130, asuntomarkkinointiasetus) ja hyvästä välitystavasta.

Käytännössä välitysliikkeen selonottovelvollisuus tarkoittaa sitä, että kysytään tietoja toimeksiantajalta, suoritetaan kohteessa katselmus ja hankitaan tarvittavat kohdetta selvittävät asiakirjat ja muut selvitykset sekä tutustutaan niihin. Tämän lisäksi suoritetaan vielä saatujen tietojen vertailu. Jos näin selvitettyissä tiedoissa on ristiriitaisuuksia, syntyy välitysliikkeelle erityinen selonottovelvollisuus.

Lainsäädännössä ei määritellä tarkemmin, mitä asiakirjoja välitysliikkeen on selonottovelvollisuutensa perusteella hankittava. Asuntomarkkinointiasetus määrittää esittelytilanteessa tarvittavat asiakirjat ja välityslaki kertoo, mitä asiakirjoja ostajalle on ostoneuvotteluvaiheessa asuntomarkkinointiasetuksessa listattujen asiakirjojen lisäksi esitettävä. Näiden säännösten ja hyvän välitys-tavan perusteella on muotoutunut käytäntö jonka mukaan välitysliikkeen on hankittava tietyt asiakirjat. Hankittuihin asiakirjoihin on tutustuttava siinä laajuudessa, että tarvittavat tiedot saadaan selville. Ellei jotakin asiakirjaa saada tai se saadaan puutteellisena, tästä on kerrottava sekä toimeksiantajalle että ostajaehdokkaille.

Vastauksessa ei edellytetä selvitettävien vähimmäistietojen ja asiakirjojen listaamista kunkin myytävän kohteen (paritaloasunto, kiinteistö ja mökki) osalta. Tämä seikka ilmenee myös kysymyksestä, jossa todetaan, että: ”Tiedossa on myös, mitä asiakirjoja tarvitaan”. Riittävää on, että vastauksesta ilmenee, että vastaaja ymmärtää selonottovelvollisuuden merkityksen ja sisällön sekä sen mihin se perustuu. Lisäksi edellytetään ymmärrystä siitä, että tietojen ajantasaisuus on aina tarkistettava jokaisen toimeksiannon yhteydessä eikä vanhoihin asiakirjoihin voi sellaisenaan luottaa.

Pelkkä kyllä tai ei vastaus ei oikeuta pisteisiin.

2 pistettä

B) Olen kuullut, että uusien asuntojen myynnin yhteydessä täytyy hankkia energiatodistus. Kaikki omistamani kohteet ovat vanhoja. En halua hankkia ylimääräisiä asiakirjoja. Enhän tarvitse energiatodistusta minkään kohteen osalta, riippumatta siitä myydäänkö vai vuokrataan ne?

Sovellettavana lakina on laki rakennuksen energiatodistuksesta (50/2013, energiatodistuslaki). Energiatodistus on ollut Suomessa käytössä vuodesta 2008 lähtien kaikessa uudisrakentamisessa ja vuodesta 2009 myynti- ja vuokraustilanteissa suurissa rakennuksissa sekä uusissa pientaloissa. Uusi laki astui voimaan 1.6.2013. Sen mukaan energiatodistus vaaditaan vaiheittain myynnin tai vuokrauksen yhteydessä riippuen, siitä mikä rakennustyyppi on kyseessä. Lakiin on kirjattu siirtymäsäännökset.

Lain voimaantulusta 1.6.2013 lukien velvollisuus hankkia energiatodistus myynnin ja vuokrauksen yhteydessä koskee uudisrakennuksia, asuinkerrostaloja ja vuonna 1980 tai sen jälkeen käyttöönotettuja pientaloja. Pientaloksi katsotaan asuinrakennus, jossa on enintään kaksi asuntoa. Paritalot (enintään kaksi huoneistoa rakennuksessa) lasketaan siten pientaloiksi.

Siirtymäsäännöksen mukaisesti rivi- ja ketjutilat sekä liike- ja toimistorakennukset tulevat lain vaatimuksen piiriin 1.7.2014 lukien. Ketjutilaksi katsotaan asuinrakennus tai asuinrakennusryhmä, jossa on kolme tai useampia asuinhuoneistoja, jonka rakennukset ovat varaston, katoksen tai vastaavan rakennelman välityksellä toisissaan kiinni, ja jossa ei ole päällekkäisiä asuinhuoneistoja.

Viimeisenä eli 1.7.2017 lukien lain soveltamisen piiriin tulevat ennen vuotta 1980 käyttöönotetut pientalot. Pientaloksi katsotaan asuinrakennus, jossa on enintään kaksi asuntoa.

Laissa on myös poikkeussäännös (3 §). Sen mukaan energiatodistusta ei tarvita tietyissä erityiskohteissa esim. enintään 50m² asuinrakennuksissa, loma-asunnoissa (jos eivät majoitustoiminnan käytössä) ja tietyissä suojelluissa rakennuksissa.

Edellä kerrotuilla perusteilla energiatodistus tarvitaan Touhon kysymissä tilanteissa seuraavasti:

- Vuonna 1991 rakennetun kahden huoneiston paritaloasunnon osalta energiatodistus tarvitaan heti, kun se myydään tai vuokrataan (2 §).
- Vuonna 1978 rakennetun perintökiinteistön osalta energiatodistusta ei tarvita nyt. Velvollisuus hankkia todistus tämän kiinteistön osalta astuu voimaan 1.7.2017 (30 §).
- Vuonna 1981 rakennetun vapaa-ajan-asunnon osalta energiatodistusta ei vaadita energiatodistuslaissa olevan poikkeussäännön perusteella (3 §).
- Vuonna 1980 rakennetun kerrostalon osalta energiatodistus tarvitaan heti, kun se vuokrataan (2 §)

Koska Touho ei ole hankkinut energiatodistusta välitykselle on kehoitettava häntä hankkimaan energiatodistus vuonna 1991 rakennetun kahden huoneiston paritaloasunnon osalta ja kerrottava lakiin perustuvasta velvollisuudesta energiatodistuksen hankkimiseen. Vuonna 1980 rakennetun kerrostalon osalta on tarkistettava, onko isännöitsijätodistuksen

liitteenä oleva todistus erillinen energiatodistus, energiakatselmuksen yhteydessä annettu todistus vai isännöitsijäntodistukseen sisältyvä energiatodistus. Sen osalta tarkistetaan voimassaoloaika.

Välitysliikkeen tulee huolehtia, että mainittujen määräaikojen jälkeen esittelyssä on nähtävillä energiatodistus (energiatodistuslaki 6 §). Jos energiatodistusta ei ole, tulee välittäjän hyvän välitystavan mukaan kertoa energiatodistuksen puuttumisesta ja sen merkityksestä ostajaehdokkaille. Välitysliikkeen tulee huolehtia myös siitä, että myyntiä tai vuokrausta koskevassa julkisesti esille laitetussa ilmoituksessa tulee mainita myytävää tai vuokrattavaa kohdetta koskeva energiatehokkuutta kuvaava tunnus (energiatodistuslaki 6 §).

Velvollisuus hankkia energiatodistus on aina omistajalla. Lain noudattamista valvoo Asumisen rahoitus- ja kehittämiskeskus ARA, joka voi mm. antaa myyjälle kehotuksen hankkia energiatodistus määräajassa. Jos asiaa ei korjata määräajassa, keskuksen on annettava myyjälle varoitus ja uusi määräaika. Jos asiantilaa ei määräajassa korjata, keskuksen tulee antaa tilanteen mukainen käsky- tai kieltopäätös. Keskus voi tehostaa käskyä tai kieltä vakavissa tai olennaisissa rikkomuksissa asettamalla myyjälle uhkasakon. ARA voi viime kädessä myös teettää todistuksen omistajan (myyjän) kustannuksella (energiatodistuslaki 24 §).

Välitysliikkeen tulee kertoa toimeksiantajalle myös se, että kaupan tai vuokrasopimuksen osapuolet eivät voi sitovasti sopia siitä, ettei energiatodistusta hankita. Jos osapuolet kuitenkin välitysliikkeen ohjeista poiketen näin sopivat, se ei poista myyjän mahdollista velvollisuutta hankkia energiatodistus. Välitysliikkeen tulee tällaisessa tilanteessa huolehtia siitä, se voi myöhemmin tarvittaessa osoittaa kertoneensa velvollisuudesta hankkia energiatodistus. Siten välitysliikkeen on syytä kirjata asia esim. tehtävään kauppa- tai vuokrasopimukseen.

5 pistettä.

C) Vuokrattuna olevan kerrostaloasunnon vuokralainen on vaihtumassa. Isännöitsijäntodistuksen liitteenä on jonkinlainen energiatodistus. Onkohan se voimassa?

Tapauksessa on siis selvää, että isännöitsijäntodistuksen liitteenä on jonkinlainen energiatodistus. Tässä voidaan lähteä siitä, että 1980 rakennetun kerrostalon osalta on ollut velvollisuus hankkia energiatodistus jo vanhan lain (487/2007, voimassa 1.1.2008 lukien) mukaan. Tässä tapauksessa isännöitsijäntodistuksen liitteenä voi tämän perusteella olla erillinen energiatodistus, energiakatselmuksen yhteydessä annettu energiatodistus taikka isännöitsijän todistukseen sisältyvä energiatodistus. Yleisin näistä todistustyypeistä on isännöitsijäntodistukseen sisältyvä energiatodistus.

Vanhan lain mukaiset energiatodistukset ovat uuden energiatodistuslain (50/2013) 29 §:n perusteella voimassa voimassaoloaikansa mukaisesti. Tässä tapauksessa mahdolliset erillinen energiatodistus tai energiakatselmuksen yhteydessä annettu energiatodistus on voimassa 10 vuotta antamisesta. Isännöitsijäntodistukseen sisältyvät energiatodistukset



puolestaan ovat energiatodistuslain 29 §:n perusteella voimassa vuoden 2014 loppuun. Niitä voidaan käyttää siihen asti, vaikka isännöitsijäntodistus olisi annettu 1.6.2013 jälkeenkin, kunhan energiatodistus on laadittu ennen lain voimaantuloa.

Touhon omistaman kerrostaloasunnon osalta energiatodistus on annettu isännöitsijäntodistukseen sisältyvänä liitteenä. Tapauksessa voidaan lähteä siitä, että isännöitsijäntodistuksen liitteenä oleva todistus on joko harvemmin kyseeseen tuleva erillinen energiatodistus tai energiakatselmuksen yhteydessä annettu todistus (voimassa 10 vuotta antamisestaan) taikka isännöitsijäntodistukseen sisältyvä energiatodistus, joka on laadittu ennen uuden energiatodistuslain voimaantuloa (voimassa 2014 loppuun). Vastauksessa edellytetään sen ymmärtämistä, että vanhan lain mukaiset energiatodistukset ovat voimassa 29 §:n mukaisesti. Täyden pisteen saaminen edellyttää vähintään yhden tapauksessa kyseeseen tulevan energiatodistustyyppin mainitsemista ja kannanottoa sen voimassaoloon ja perusteeseen.

1 piste.

D) Sähköposti on loistava keksintö. Eikös toimeksiantosopimus voida nykyään tehdä sähköpostitse?

Välityslain 5 §:n mukaan toimeksiantosopimus on laadittava kirjallisesti tai sähköisesti siten, ettei sopimusehtoja voida yksipuolisesti muuttaa. Lain mukaan on mahdollista tehdä sähköinen toimeksiantosopimus sähköisestä kaupankäynnistä annetun direktiivin mukaisesti siten, että tietoja ei voida yksipuolisesti muuntaa ja että ne säilyvät toimeksiantajan saatavilla. Jos sopimus tehdään sähköisesti, toimeksiantajalla tulee olla mahdollisuus esimerkiksi tulostaa sopimusehdot tai tallentaa ne tietokoneensa muistiin. Sähköinen sopimus voidaan käytännössä tehdä silloin, kun välitysliikkeillä ja heidän palveluitaan käyttävillä kuluttajilla on tarvittavat sähköisen allekirjoituksen käyttämisen mahdollistavat välineet käytössään esim. TUPAS -tunnisteet.

Toimeksiantosopimus voidaan hyvän välitystavan mukaan poikkeustilanteessa tehdä myös siten, että toimeksiantosopimus allekirjoitetaan välitysliikkeen puolesta ja skannataan se asiakkaalle, joka tulostaa skannatun toimeksiantosopimuksen, allekirjoittaa sen sekä skannaa allekirjoitetun toimeksiantosopimuksen välitysliikkeelle takaisin. Välitysliikkeen tulee tällöin toimittaa toimeksiantajalle myös selostusliite, jonka toimeksiantaja täyttää ja allekirjoittaa, skannaa ja lähettää välitysliikkeelle. Tällaisessa tilanteessa välitysliikkeen edustajan pitää ennen toimeksiantosopimuksen solmimista käydä toimeksiantosopimuksen ehdot läpi toimeksiantajan kanssa ja selvittää selostusliitteen sisältö ja sen merkitys. Toimeksiantosopimuksen ja sen selostusliitteen läpikäyminen voidaan hoitaa puhelimitse. Skannaamisjärjestely ei saisi olla välitysliikkeen yleinen toimintatapa, vaan sen käyttämiseen pitäisi olla aina perusteltu syy, esim. yhden toimeksiantajan asuminen ulkomailla. Välitysliikkeen tulee muistaa, että skannaamisjärjestelyssä on toimeksiantajan henkilöllisyys todennettava rahanpesulain mukaisesti.



Välitysliike ei voi kuluttaja-asiakkaan kanssa mahdollisesti syntyvässä ristiriitatilanteessa vedota suulliseen sopimukseen. Välitysliikkeen edun mukaista on sopia kaikista toimeksiantosopimuksen ehdoista kirjallisesti. Välityskohteen hinnan ja muiden välityskohdetta koskevien sopimusehtojen muutoksista voidaan kuitenkin välityssopimuksen voimassa ollessa sopia muullakin tavoin. Tällaisia välityskohteen hintaa ja maksuehtoja sekä vapautumista koskevien ehtojen muutoksistakin on silti syytä sopia todisteellisesti (esim. kirjallisesti tai sähköpostitse), koska näyttötaakka sopimuksen sisällön muutoksista on välitysliikkeellä.

2 pistettä.

Pelkät pykäläviittaukset, ilman lainkohdan soveltamista tapaukseen, eivät oikeuta pisteisiin.

**Kysymys 4**

Oikeat vastaukset (jokaisesta oikein vastatusta numeroidusta alakohdasta hyvitetään yksi piste):

- 1) a ja b
- 2) b
- 3) b
- 4) a ja d
- 5) a ja b
- 6) a ja c
- 7) a ja c
- 8) c
- 9) b ja c
- 10) a ja c