

Peruspalvelut, oikeusturva ja luvat
Elinkeinovalvontayksikkö

Kiinteistönvälitys █████ Oy
Vastaava hoitaja █████
█████
█████ Turku

LSAVI/9427/2022

Välitysliikkeen toimintaa koskeva ilmoitus

Ilmoitus

Aluehallintovirasto on 27.6.2022 vastaanottanut ilmoituksen Kiinteistönvälitys █████ Oy:n (y-tunnus: █████, jäljempänä välitysliike) epäilystä lain tai hyvän välitystavan vastaisesta toiminnasta.

Ilmoituksen mukaan ostajat ovat 11.10.2020 jättäneet ostotarjouksen kiinteistöstä. Ostotarjouksessa kuntotarkastus, laina ja hyväksytty lopputarkastus ovat olleet ehtoina. Ilmoituksen mukaan ennen myyjän hyväksymää ostotarjousta olivat ostajat suullisesti jo syyskuussa 2020 vaatineet lopputarkastusta tehtäväksi ennen kuin kauppaa voitaisiin edes harkita.

Lopputarkastus on tehty 9.10.2020, mutta ilmoituksen mukaan se on laiton, koska rakennuslupa on vanhentunut jo 12.9.2011. Ilmoituksen mukaan rakennusvalvonnasta on ilmoitettu maaliskuussa 2022, että rakennusluvalle ei ole haettu jatkoaikaa.

Ostajat eivät ilmoituksen mukaan olisi ostaneet kiinteistöä, jos välittäjät olisivat kertoneet ostajille, että rakennuslupa on vanhentunut. Ostajat ovat hakeneet kaupan purkua. Ilmoituksen mukaan on kuitenkin epävarmaa, saavatko ostajat heti koko kauppahintaa myyjältä takaisin, vaikka kauppa oikeudessa tuomittaisiin purettavaksi, koska myyjä on todennäköisesti maksukyvytön.

Ilmoituksessa on luetteloitu välittäjän tekemät virheet. Ilmoituksen mukaan välittäjät eivät selvittäneet rakennuslupa-asiakirjojen tilaa

toimeksiantajalta ottaessaan kohteen välitettäväksi 2.7.2020 tai ainakaan eivät kertoneet ostajille, että rakennuslupa on vanhentunut. Ilmoituksen mukaan rakennuslupa on vanhentunut 12.9.2011 eikä rakennusluvalle ole haettu jatkoaikaa. Rakennusvalvonta on vahvistanut tämän kirjallisesti ilmoittajille. Välittäjä on kehdunut näytöllä kohteen erinomaisuutta ja erityisesti rakentamisen laatua.

Ilmoittajien mukaan välittäjät ovat olleet joko törkeän huolimattomia, osaamattomia tai vilpillisiä, kun he eivät ole huomanneet ja ilmoittaneet väärin tehdystä loppukatselmuksesta. Ilmoittajien mukaan lopputarkastuspöytäkirjasta puuttuu leima. Lisäksi ilmoittajien mukaan loppukatselmuksen hakijana olisi tullut olla kohteen myyjä. Ilmoittajien mukaan loppukatselmukseen on merkitty virheelliset hakijatiedot.

Lisäksi ilmoituksen mukaan välittäjät ovat jättäneet kertomatta ostajille myyjän heikon taloudellisen aseman, vaikka ainakin toinen välittäjistä on asian todennäköisesti tiennyt. Ilmoituksen mukaan kaikki Vadelmatien asukkaat ovat tienneet myyjän olleen pakkomyyntitilanteessa. Ilmoituksen mukaan myyjän rahoittaja on kertonut, että myyjän varallisuus ei riitä kaupan purkuun.

Ilmoittajat ovat täydentäneet ilmoitustaan 15.8.2022 ja 25.8.2022. Täydennyksissä ilmoittajat tuovat lisää asioita, joiden suhteen he epäilevät välittäjien toimineen vastoin lakia tai hyvää välitystapaa.

Välittäjät eivät ilmoituksen mukaan ole kirjoittaneet kauppakirjaan ehtoa hyväksytystä lopputarkastuksesta. Ilmoituksen mukaan ostaja on suullisesti kysynyt välittäjältä ennen kauppaa, pitääkö ehto kirjata ostotarjouksen lisäksi myös kauppakirjaan. Välittäjän vastauksen mukaan kauppakirjaan ei tarvitse kirjata ehtoa hyväksytystä lopputarkastuksesta. Ilmoituksen mukaan välittäjä on toiminut vastoin ostajien tahdonilmaisua ja samalla ilmoittajia vastaan, koska ostotarjouksessa oleva kaupan ehto ei ole riittävä myyjää vastaan käytävässä oikeudenkäynnissä.

Välittäjältä on ennen ostotarjouksen tekemistä kysytty puhelimesta, millainen ehdollisen ostotarjouksen tulee kiinteistönkaupassa olla, jotta se on sitova. Ilmoittajat ovat saaneet välittäjältä virheellistä tietoa. Ilmoituksen mukaan väittäjä ei ole kertonut ostajille, että sitova ehdollinen ostotarjous tulee tehdä Maanmittauslaitoksen sähköisessä järjestelmässä tai se pitää olla kaupanvahvistajan allekirjoittama. Ilmoituksen mukaan virheen seurauksena on ollut, että ilmoittajat eivät ole saaneet kauppaa purettua, vaikka lopputarkastus on tekemättä ja kaupan ehtona on ollut hyväksytty lopputarkastus.

Ilmoituksen mukaan talosta on puuttunut energiatodistus. Välittäjät eivät ole ilmoituksen mukaan kirjoittaneet kauppakirjaan tietoa siitä, että energiatodistus on tekemättä.

Selvitykset

Välitysliikkeen selvitys liitteineen on saapunut aluehallintovirastoon 13.10.2022 ja 19.10.2022

Ilmoittajat ovat täydentäneet ilmoitusta vielä 8.12.2022, 19.1.2023, 12.2.2023 ja 28.8.2023.

Aluehallintoviraston ratkaisu ja perustelut

Päätös **Aluehallintovirasto antaa Kiinteistönvälitys** █
Oy:lle varoituksen

Perustelut

Hallituksen esitys Eduskunnalle laiksi kiinteistöjen ja vuokrahuoneistojen välityksestä (HE 58/2000)

Kiinteistönvälitysliikkeistä ja vuokrahuoneiston välitysliikkeistä annetun lain (1075/2000, jäljempänä välitysliikelaki) 4 §:n mukaan välitystoiminnassa on noudatettava hyvää välitystapaa.

Välitysliikelain 5 §:n 1 momentin mukaan välitysliikkeen vastaava hoitaja on velvollinen huolehtimaan siitä, että välitystoiminnassa

noudatetaan hyvää välitystapaa ja että toimintaa muutoinkin harjoitetaan lainmukaisesti.

Välitysliikelain 17 §:n 1 momentin mukaan tämän lain noudattamista valvoo aluehallintovirasto.

Välitysliikelain 18 §:n 2 momentin mukaan aluehallintovirasto voi antaa välitysliikkeelle varoituksen, jos vastaava hoitaja laiminlyö 5 §:n 1 momentissa säädetyn velvollisuuden. Jos laiminlyönnit ovat vakavia tai jos ne annetusta kehotuksesta tai varoituksesta huolimatta toistuvat, aluehallintovirasto voi kieltää osaksi tai kokonaan välitysliikkeen toiminnan määräajaksi, kuitenkin enintään kuudeksi kuukaudeksi.

Kiinteistöjen ja vuokrahuoneistojen välityksestä annetun lain (1074/2000, jäljempänä välityslaki) 5 §:n 1 momentin mukaan toimeksiantosopimus on tehtävä kirjallisesti tai sähköisesti siten, että sopimusehtoja ei voida yksipuolisesti muuntaa ja että ne säilyvät toimeksiantajan saatavilla.

Välityslain 7 §:n 1 momentin 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.

Välityslain 9 §:n mukaan välitysliikkeen on välityskohdetta tarjotessaan annettava toimeksiantajan vastapuolelle kaikki ne tiedot, joiden välitysliike tietää tai sen pitäisi tietää vaikuttavan kaupasta tai vuokrasopimuksesta taikka muusta käyttöoikeussopimuksesta päättämiseen.

Välityslain 10 §:n mukaan ennen kaupan tai maanvuokrasopimuksen päättämistä välitysliikkeen on esitettävä kiinteistöstä:

- 1) lainhuutotodistus;
- 2) kiinteistörekisterin ote;
- 3) rasiustodistus;

- 4) lisäksi, jos kaupan kohteena on vuokraoikeus rakennuksineen, jäljennös vuokrasopimuksesta, todistus vuokraoikeuden kirjaamisesta ja sitä koskeva rasiustodistus;
- 5) mahdolliset muut asiakirjat, jotka osoittavat myyjän omistus- tai hallintaoikeuden sekä kiinteistöön kohdistuvat rasitukset ja rasitteet sekä kiinteistön käyttöä koskevat rajoitukset, jos tiedot eivät käy ilmi 1–4 kohdassa mainituista asiakirjoista; sekä
- 6) asiakirja, joka osoittaa välitysliikkeellä olevan oikeuden vastaanottaa toimeksiantajalle tarkoitettuja rahasuorituksia; oikeutta vastaanottaa käsiraha ei kuitenkaan tarvitse osoittaa.

Välityslain 11 §:n mukaan jos välitysliikkeellä on aihetta epäillä, että välitysliikkeen saamat 9 tai 10 §:ssä tarkoitetut tiedot ovat virheellisiä tai puutteellisia, välitysliikkeen on varmistuttava tiedon oikeellisuudesta ja oikaistava mahdollinen virheellinen tai puutteellinen tieto. Jos tiedon oikeellisuuden varmistaminen ei ole mahdollista ilman kohtuutonta vaivaa, välitysliikkeen on ilmoitettava toimeksiantajan vastapuolelle, ettei tietoa ole voitu tarkistaa.

Maankäyttö- ja rakennuslain (132/1999, jäljempänä myös MRL) 150 §:n 3 momentin mukaan jos katselmus antaa aihetta huomautukseen, katselmuksen toimittaneen viranhaltijan on kirjallisesti määrättävä tarvittavista toimenpiteistä ja määräajasta epäkohdan tai virheen poistamiseksi tai korjaamiseksi.

MRL 153 §:n 3 momentin mukaan rakennusvalvontaviranomaisen on laadittava loppukatselmuksesta pöytäkirja.

MRL 153 §:n 5 momentin mukaan rakennushankkeeseen ryhtyvän on haettava loppukatselmuksen toimittamista myönnetyn luvan voimassaoloaikana.

Aluehallintovirasto on tutkinut välitysliikelain 17 §:n 1 momentin nojalla kiinteistövälitysliikkeen menettelyn asiassa.

Aluehallintovirasto on selvittänyt, onko välitysliike toiminut asiassa vastoin lakia tai hyvää välitystapaa. Aluehallintoviraston valvonta ja toimenpiteet asiassa perustuvat ilmoittajan ja välitysliikkeen

toimittamiin selvityksiin ja asiakirjoihin. Aluehallintovirasto ei ota kantaa ostajan ja myyjän välisiin yksityisoikeudellisiin riita-asioihin.

Rakennuslupa-asiakirjoista, rakennusluvasta ja loppukatselmuksesta

Välityslain 9 §:ssä säädetään välitysliikkeen tiedonantovelvollisuudesta ostajalle. Sen mukaan välitysliikkeen tulee antaa toimeksiantajan vastapuolelle kaikki tiedot, joiden välitysliike tietää tai sen pitäisi tietää vaikuttavan kaupasta päättämiseen. Välitysliike saa välityskohdetta koskevia ja muita välitystehtävän kannalta olennaisia tietoja useista eri lähteistä, kuten toimeksiantajalta ja eri viranomaistahoilta, sekä tutustumalla itse välityskohteeseen (HE 58/2000).

Rakennuslupa-asiakirjat

Välitysliikkeen velvollisuutena on hankkia rakennuslupa-asiakirjat. Välitysliikkeen tulee selvittää, että kiinteistöllä olevilla rakennuksilla ja rakennelmilla on tarvittavat luvat, koska rakennusluvan puuttuminen aiheuttaa kiinteistön vallintavirheen ja seikalla on yleensä ostajille merkitystä (Kuluttajariitalautakunnan ratkaisu dnro:99/81/2306, 19.12.2000). Välitysliike voi lähtökohtaisesti luottaa asiakirjoista saatuun tietoon.

Välitysliikkeen saamat tiedot voivat kuitenkin olla virheellisiä tai puutteellisia. Saatujen tietojen puutteellisuus voi perustua joko niiden ristiriitaisuuteen muun saadun tiedon kanssa tai kohteeseen tutustuttaessa tehtyjen havaintojen kanssa.

Välitysliikkeellä on ollut aiheutta epäillä rakennuslupa-asiakirjoista saamia tietoja puutteellisiksi tai virheellisiksi, koska esimerkiksi piirustukset eivät ole vastanneet rakennuksen toteutusta. Välitysliikkeen olisi tullut havaita ristiriita, kun esimerkiksi kellarikerrosta ei ole merkitty lupapiirustuksiin, mutta tila on kuitenkin mainittu esitteessä ”kellarikerros (varasto/tekn.tila) n.30 m². Lisäksi kellarikerroksen pinta-alaa ei ole erikseen mainittu rakennuslupa-asiakirjoissa.

Aluehallintovirastoon on toimitettu talonrakennustekniikan tohtorin lausunto rakennushankkeen prosessista. Lausunnossa on myös kiinnitetty huomiota siihen, että rakennusta ei ole rakennettu lupapiirustusten mukaisesti. Lausunnon mukaan *"valmis rakennus on ulkoasultaan erilainen kuin arkkitehdin lupakuvissa.*

Julkisivumateriaali on eri (rapattupinta vaihtunut puupaneeliin) ja rakennukseen on ilmestynyt osittainen kellarikerros. Lisäksi päätyyn on ilmestynyt ylimääräinen ikkuna ja ovi. Lupakuvia ei ole päivitetty rakentamisen aikana".

Rakennuslupa ja loppukatselmus

Välitysvälityksen tule selvittää, onko kohteessa tehty loppukatselmus. Ilmoittajien mukaan välittäjät ovat olleet joko törkeän huolimattomia, osaamattomia tai vilpillisiä, kun he eivät ole huomanneet ja ilmoittaneet väärin tehdystä loppukatselmuksesta. MRL 153 §:n mukaan rakennusvalvontaviranomaisen on laadittava loppukatselmuksesta pöytäkirja. Pöytäkirjan sisällöstä ei ole tarkempia säännöksiä. Loppukatselmuspöytäkirjan mukaan *"katselmuksella todettiin luvan mukaiset rakennustyöt valmistuneiksi. Ei huomautettavaa."*

MRL 150 §:n 3 momentin mukaan katselmuksen toimittaneen viranhaltijan on kirjallisesti määrättävä tarvittavista toimenpiteistä ja määräajasta epäkohdan tai virheen poistamiseksi tai korjaamiseksi. Aluehallintovirastoon toimitetun lopputarkastuspöytäkirjan mukaan rakennusvalvontaviranomainen ei ole edellyttänyt toimenpiteitä, kuten rakennusluvan hakemista.

MRL 153 §:n mukaan loppukatselmuksen toimittamista on haettava myönnetyn luvan voimassaoloaikana. Saadun selvityksen mukaan kohteen rakennuslupa on kuitenkin vanhentunut ja kohteen loppukatselmusta ei ole haettu rakennusluvan voimassaoloaikana. Rakennusluvan vanhentuminen voi vaikuttaa loppukatselmuksen pitämiseen.

Välitysliikkeen olisi tullut havaita, että loppukatselmusta ei ole haettu myönnetyn rakennuslupan voimassaoloaikana. Ostajan tulee voida luottaa siihen, että välitysliike on selvittänyt puutteelliset tiedot tai jos tietojen oikeellisuuden varmistaminen ei ole mahdollista ilman kohtuutonta vaivaa, niin välitysliike kertoo tietojen puutteellisuudesta.

Välitysliike on laiminlyönyt välityslain 11 §:n mukaisen selonottovelvollisuuden. Välitysliikkeellä on ollut aihetta epäillä rakennuslupa-asiakirjoista saamia tietoja puutteellisiksi tai virheellisiksi ja välitysliikkeen olisi tullut havaita, että loppukatselmusta ei ole haettu myönnetyn luvan voimassaoloaikana. Välitysliikkeellä on ollut velvollisuus selvittää puutteelliset tai virheelliset tiedot. Välitysliikkeelle kuuluvan velvollisuuden laiminlyöntiä ei poista se, vaikka myöhemmin osoittautuisi, että rakennusvalvontaviranomainen ei edellytä toimenpiteitä.

Edellä mainitun talonrakennustekniikan tohtorin lausunnon mukaan kohteen asiakirjoissa on ollut myös seuraavia puutteellisuuksia: *”kohteesta uupuu ainakin savuhormien katselmuspöytäkirja, vesi- ja viemärlaitteiston katselmus sekä ilmanvaihtolaitteiston katselmus. Myös sähköasennusten käyttöönottotarkastus uupuu (löytyy väärennetty versio päivättyä 07.07.2020)”*. Aluehallintoviraston mukaan välitysliikkeen tulee rakennuslupa-asiakirjoista tarkistaa, että asiakirjat ovat olemassa. Ellei niitä ole, välitysliikkeen tulee ilmoittaa asiasta ostajille. *Aluehallintovirasto kiinnittää välitysliikkeen huomion edellä mainittuun.*

Ostotarjouksesta, ostajalle annettavista asiakirjoista, kauppakirjasta ja energiatodistuksesta

Ostotarjous

Saadun selvityksen mukaan ostotarjous ja sen hyväksyminen ei ole sitonut osapuolia siten, että osapuolet olisi voitu velvoittaa kaupan tekemiseen. Ostajat ovat kuitenkin halunneet tehdä ehdollisen sitovan tarjouksen. Välitysliikkeen selvityksen mukaan molemmilla

osapuolilla on ollut tiedossa tarjousmenettelyn sitovuus tai sen puuttuminen. Saadun selvityksen mukaan välitysliike ei ole kuitenkaan selvittänyt ostajille, että tarjous ja sen hyväksyminen ei ole sitonut osapuolia siten, että osapuolet olisi voitu velvoittaa kaupan tekemiseen.

Jos välittäjä havaitsee, että ostajalla on virheellinen käsitys siitä, miten sitova sopimus kaupan tekemisestä syntyy, tulisi välitysliikkeen oikaista ostajan virheellinen käsitys. Tämä voidaan johtaa jo hyvän välitystavan vaatimuksesta. Hyvän välitystavan mukaista muutoinkin on, että välitysliike kertoo molemmille osapuolille tarjoukseen ja sen hyväksymiseen liittyvistä kysymyksistä ottaen huomioon molempien osapuolten edut. *Aluehallintovirasto kiinnittää välitysliikkeen huomion edellä mainittuun.*

Ostajalle annettavat asiakirjat

Kauppakirja on allekirjoitettu 13.11.2020. Kauppakirjan mukaan ostaja on ennen kaupasta päättämistä tutustunut muun muassa 13.11.2020 päivättyyn rasiustodistukseen, 13.11.2020 päivättyyn kiinteistörekisteriotteeseen ja lainhuutotodistukseen.

Lainhuutotodistuksen päiväystä ei ole merkitty kauppakirjaan, mutta välitysliike on aluehallintovirastoon toimittanut lainhuutotodistuksen, joka on päivätty 13.11.2020.

Välityslain 10 §:ää koskevien perustelujen mukaan asiakirjat ja muu selvitys tulee antaa niin hyvissä ajoin, että ostajalle jää kohtuullinen aika tutustua asiakirjoista ilmeneviin tietoihin. Tämä voidaan johtaa myös jo välitysliikelain 4 §:n mukaisen hyvän välitystavan vaatimuksesta. Hyvä välitystapa edellyttää, että välitysliike tarvittaessa myös selittää ostajalle asiakirjoista ilmenevien keskeisten tietojen merkityksen. Ostajalle saattaa olla tarpeen selvittää esimerkiksi, mitä kiinteistön kohdistuva rasiustodistus, esimerkiksi kiinnitys tarkoittaa (HE 58/2000). Hyvän välitystavan vastaisena menettelynä voidaan pitää, että rasiustodistus, kiinteistörekisteriote ja lainhuutotodistus esitetään ostajalle vasta kaupantekopäivänä. *Aluehallintovirasto kiinnittää välitysliikkeen huomion edellä mainittuun.*

Kauppakirja

Ilmoituksen mukaan välitysliikkeen olisi tullut merkitä ehto hyväksytystä lopputarkastuksesta kauppakirjaan. Välityslain 7 §:n säännökset ammattitaitoisuudesta edellyttävät, että välitysliike huolehtii siitä, että kauppakirja tai muu välityskohdetta koskeva sopimus sisältää kaikki osapuolten kannalta olennaiset ehdot ja että laaditut ehdot kuvaavat mahdollisimman selkeästi asianosaisten oikeusasemaa (HE 58/2000).

Lähtökohtana voidaan pitää, että kauppakirja laaditaan niiden ehtojen mukaisesti, mistä osapuolet haluavat kauppakirjassa sopia. Välitysliikkeellä on velvollisuus huolehtia siitä, että sopimus sisältää kaikki osapuolten kannalta olennaiset ehdot ja että laaditut ehdot kuvaavat mahdollisimman selkeästi asianosaisten oikeusasemaa. *Aluehallintovirasto saattaa edellä mainitun näkemyksensä välitysliikkeen tietoon.*

Energiatodistus

Ilmoittajien mukaan myös energiatodistuksen puuttuminen olisi tullut merkitä kauppakirjaan. Esitteen mukaan kohteella ei ole lain edellyttämää energiatodistusta. Kauppakirjaan tietoa ei ole merkitty. Välitysliikkeen selvityksen mukaan energiatodistuksen puuttumisen vaikutuksista on osapuolia informoitu, eikä se kiinnostanut enempää.

Kiinteistövälitysalan Keskusliiton (KVKL) lakivaliokunta on laatinut hyvän välitystavan ohjeen, joka kuvastaa lakivaliokunnan näkemystä kulloisenkin julkaisuhetken hyvästä välitystavasta. Ohjetta sovelletaan kuluttajaan, joka käyttää välitysliikkeen tarjoamia palveluja joko toimeksiantajana tai toimeksiantajan vastapuolena. KVKL:n hyvän välitystavan ohjeen mukaan energiatodistuksen puuttumisesta tulee ilmoittaa myynti-ilmoituksessa, esitteessä ja kauppakirjassa. Välitysliikkeen tulee kertoa energiatodistuslain asettamista velvoitteista ja niiden laiminlyönnin seuraamuksista myyjälle toimeksiantosopimusta tehtäessä ja ostajalle ennen ostopäätöstä. Välitysliikkeen on pystyttävä osoittamaan, että energiatodistuksen puuttumisesta ja sen merkityksestä on kerrottu

kaupan osapuolille. Tämä voi tapahtua esimerkiksi antamalla erillinen asiakirja kaupan osapuolille, jossa asiasta kerrotaan.

Aluehallintoviraston näkemys hyvästä välitystavasta on hyvän välitystavan ohjeen mukainen. Välitysliike ei ole selvittänyt, että se olisi myyjälle ja ostajalle selvittänyt energiatodistuksen puuttumisen merkityksestä. Energiatodistuksen puuttumisesta ei ole mainintaa kauppakirjassa. Aluehallintovirasto kiinnittää välitysliikkeen huomion hyvän välitystavan noudattamiseen.

Myyjän maksukyvyttömyydestä

Hyvän välitystavan mukaisena voidaan pitää, että välitysliike kertoo ostajalle tiedossaan olevasta myyjän maksukyvyttömyydestä. Ilmoittajat ovat toimittaneet aluehallintovirastoon Varsinais-Suomen käräjäoikeuden päätöksen, jonka mukaan myyjän omistama kiinteistö on ollut ulosmittauksen kohteena.

Välitysliikkeen selvityksen mukaan välitysliikkeen tiedossa ei ole, että myyjällä on erityisiä maksuvaikeuksia. Aluehallintovirastoon saapuneista selvityksistä ja asiakirjoista ei muutoinkaan ilmene, että välitysliike olisi tiennyt myyjän maksukyvyttömyydestä tai että välitysliikkeellä olisi ollut aihetta epäillä maksukyvyttömyyttä.

Voimassa olevasta toimeksiannosta

Välitysliikkeen ja toimeksiantajan välisen toimeksiantosopimuksen mukaan toimeksianto on ollut voimassa 22.6.2020-21.10.2020. Myös toimeksiantopäiväkirjaan on merkitty sama voimassaoloaika. Kauppakirja on allekirjoitettu 13.11.2020.

Saadun selvityksen mukaan välitysliikkeellä ei ole ollut 22.10.2020-13.11.2020 voimassa olevaa toimeksiantosopimusta. Kun välitysliike välittää kohdetta ostettavaksi, tulee välitysliikkeellä olla koko välitystehtävän ajan voimassa oleva toimeksiantosopimus.

Välitysliike on toiminut välityslain 5 §:n vastaisesti, kun välitysliike on välittänyt kohdetta ilman voimassa olevaa kirjallista tai sähköistä toimeksiantosopimusta.

Varoitus

Aluehallintovirasto on valvonta-asiassa tutkinut ilmoittajan tekemän ilmoituksen ja pyytänyt välitysliikettä toimittamaan aluehallintovirastoon kopiot kaikista toimeksiantoja hoidettaessa kertyneistä asiakirjoista.

Välitysliikelain 4 §:n mukaan välitystoiminnassa on noudatettava hyvää välitystapaa. Välitysliikelain 5 §:n 1 momentin mukaan välitysliikkeessä on oltava vastaava hoitaja, joka on velvollinen huolehtimaan siitä, että välitystoiminnassa noudatetaan hyvää välitystapaa ja että toimintaa muutoinkin harjoitetaan lainmukaisesti. Vastaavan hoitajan tulee oma-aloitteisesti huolehtia, että liikkeen välitystoimintaan osallistuvat henkilöt noudattavat lain säännöksiä.

Välitysliikelain 18 §:n 2 momentin mukaan aluehallintovirasto voi antaa välitysliikkeelle varoituksen, jos vastaava hoitaja laiminlyö välitysliikelain 5 §:n 1 momentissa säädetyn velvollisuuden. Jos laiminlyönnit ovat vakavia tai jos ne annetusta kehotuksesta tai varoituksesta huolimatta toistuvat, aluehallintovirasto voi kieltää osaksi tai kokonaan välitysliikkeen toiminnan määräajaksi, kuitenkin enintään kuudeksi kuukaudeksi.

Aluehallintovirasto antaa välitysliikkeelle varoituksen välitysliikelain 18 §:n 2 momentin nojalla. Vastaava hoitaja on laiminlyönyt välitysliikelain 5 §:n 1 momentin mukaisen velvollisuutensa huolehtia siitä, että välitystoiminnassa noudatetaan lakia ja hyvää välitystapaa.

Välitysliikkeelle annettava varoitus perustuu erityisesti seuraaviin lain tai hyvän välitystavan laiminlyönteihin:

- **Välitysliike on laiminlyönyt välityslain 11 §:n mukaisen selonottovelvollisuuden. Välitysliikkeellä on ollut aihetta epäillä rakennuslupa-asiakirjoista saamia tietoja puutteellisiksi ja välitysliikkeen olisi tullut havaita, että loppukatselmusta ei ole haettu myönnetyin luvan voimassaoloaikana. Välitysliikkeellä on ollut velvollisuus selvittää puutteelliset tiedot.**

- **Välitysliike on toiminut välityslain 5 §:n vastaisesti, kun välitysliike on välittänyt kohdetta ilman voimassa olevaa kirjallista tai sähköistä toimeksiantosopimusta.**

Sovelletut oikeusohjeet

Laki kiinteistönvälitysliikkeistä ja vuokrahuoneiston välitysliikkeistä (1075/2000) 4 §, 5 §, 17 § ja 18 §

Laki kiinteistöjen ja vuokrahuoneistojen välityksestä (1074/2000) 5 §, 7 §, 9 §, 10 § ja 11 §

Maankäyttö- ja rakennuslaki (132/1999) 150 § ja 153 §

Muutoksenhaku

Tähän päätökseen saa hakea muutosta valittamalla Turun hallinto-oikeuteen. Valitusosoitus liitteenä.

Lisätietoja

Lisätietoja antaa tarvittaessa ylitarkastaja Ville Heininen puh. 0295 018 042, ville.heininen@avi.fi

Lakimies

Heikki Tarvonen

Ylitarkastaja

Ville Heininen



Jakelu

Päätös

Kiinteistöväilytys █████ Oy

Maksuton

Vastaava hoitaja █████

█████

20300 Turku

Jäljennös

Ilmoittajat

Maksuton

Lounais-Suomen aluehallintovirasto
Postiosoite: PL 4, 13035 AVI
Puhelinvaihte: 0295 016 000
kirjaamo.lounais@avi.fi | www.avi.fi

Tämä asiakirja LSAVI/9427/2022 on hyväksytty sähköisesti / Detta dokument LSAVI/9427/2022 har godkänts elektroniskt

Esittelijä Heininen Ville 31.08.2023 11:24

Ratkaisija Tarvonen Heikki 31.08.2023 12:05