

## **Aluehallintovirastojen yhteinen tiedote välitysliikkeille**

(tätä ohjetta on korjattu energiatodistuksen osalta 27.9.2013)

### **Välitysliikelakia koskeva lainmuutos**

Välitysliikelakia muutettiin (279/2013) 1.5.2013 alkaen siten, että välitysliikkeen palveluksessa ja sen jokaisessa toimipaikassa välitystehtäviä suorittavista vähintään puolella on oltava LKV-pätevyys 1.1.2016 mennessä. Palveluksessa oloa koskevalla vaatimuksella tarkoitetaan lähtökohtaisesti välitysliikkeeseen työsuhteessa olevia henkilöitä, jotka suorittavat välitystehtäviä. Em. muutosta koskevan hallituksen esityksen (HE196/2012) mukaan kyse on henkilöistä, jotka hoitavat aktiivisesti välitystoimeksiantoja. Esimerkiksi välitysliikkeen pelkkien hallinto- tai toimistotehtävien hoitamista ei ole pidettävä välitystehtävän suorittamisena, eikä liikkeessä näitä tehtäviä hoitavia henkilöitä näin ollen oteta huomioon ammattipätevyysvaatimuksen täyttymistä laskettaessa. Välitysliikkeiden kannattaa huomioida hyvissä ajoin tulevat pätevyysvaatimukset rekrytoinnissaan ja koulutusohjelmissaan.

### **Uusi laki rakennuksen energiatodistuksesta**

Uusi laki rakennuksen energiatodistuksesta (50/2013) tuli voimaan 1.6.2013. Myyntiä tai vuokrausta koskevassa julkisesti esille laitetussa ilmoituksessa tulee mainita myytävää tai vuokrattavaa kohdetta koskeva energiatehokkuutta kuvaava tunnus (A-G). Energiatehokkuutta kuvaavasta tunnuksesta tulee myynti- ja vuokrausilmoituksessa ilmetä, jos kyseessä on kumotun lain nojalla laaditun energiatodistuksen mukainen tunnus. Tällöin ilmoituksessa tunnuksena käytetään todistuksessa olevaa kirjainta lisättyinä alaindeksillä 2007 (esim. C<sub>2007</sub>).

Huoneiston esittelytilanteessa mahdollisen ostajan tai vuokralaisen nähtävillä tulee olla rakennuksen tai sen osan energiatodistus. Energiatodistus on annettava joko alkuperäisenä tai jäljennöksenä ostajalle tai vuokralaiselle.

Lain siirtymäsäännösten mukaan ennen vuotta 1980 käyttöön otetuille pientaloille energiatodistus tarvitaan myynnin ja vuokrauksen yhteydessä 1.7.2017 alkaen. Rivi- ja ketjutaloja sekä liike- ja toimistorakennuksia uudet säädökset koskevat 1.7.2014 alkaen.

Mikäli myytävä tai vuokrattava rakennus, kiinteistö tai huoneisto pientalossa on arvoltaan hyvin vähäinen (myyntihinta alle 50.000 euroa) taikka vuokra on pieni (alle 350 euroa kuukaudessa) tai kohdetta ei esitellä julkisesti, energiatodistus voidaan laatia niin kutsuttua kevennettyä menettelyä käyttäen, jolloin rakennukselle ei määritellä energialuokkaa. Silloin myynti- ja vuokrausilmoituksessa käytetään energiatehokkuutta kuvaavan tunnuksen sijasta tunnusta H. Tätä tunnusta ei saa käyttää muissa tilanteissa.

Energiatodistusta ei tarvita muun muassa loma-asunnoille, suojelluille tai pienille, alle 50 m<sup>2</sup> kokoisille rakennuksille.

Aluehallintovirasto tulee syksyn aikana valvomaan tehostetusti välitysliikkeiden ilmoittelua energialuokan ilmoittelun osalta.

Lisätietoja energiatodistuksesta saa Motiva Oy:n ([www.motiva.fi/energiatodistus](http://www.motiva.fi/energiatodistus)), ympäristöministeriön ([www.ymparisto.fi/energiatodistus](http://www.ymparisto.fi/energiatodistus)) sekä asumisen ja rahoittamisen kehittämiskeskuksen ([www.ara.fi](http://www.ara.fi)) [www.sivuilta](http://www.sivuilta).

## **Pinta-alatietojen ilmoittaminen välityskohteiden markkinoinnissa**

Asuntojen markkinoinnissa annettavista tiedoista annetun valtioneuvoston asetuksen (130/2001) mukaan asumiskäyttöön myytävästä rakennuksesta ja huoneistosta on ilmoituksessa mainittava asuintilojen pinta-ala. Pelkän kokonaispinta-alan tai huoneistoalan ilmoittaminen ei ole riittävää. Myytävää asuntoa koskevassa esitteessä on mainittava asunnosta pinta-ala eriteltyinä asuintiloihin ja muihin tiloihin.

Mikäli rakennuksen tai huoneiston pinta-alatiedot eivät ole tarkkoja tai tietoja ei ole lainkaan saatavilla, tulee välitysliikkeen suositella myyjää tilaamaan tarkistusmittauksen. Välitysliike voi teettää mittauksen myös omaan lukuunsa, jotta se saa luotettavat tiedot pinta-aloista.

Välitysliikkeen tulee markkinoinnissaan kertoa rakennuksen tai huoneiston asuintilojen ja muiden tilojen pinta-alat. Jos pinta-aloja ei ole tarkistusmitattu, tulee välitysliikkeen kertoa markkinoinnissaan myös se, mihin ilmoitetut pinta-alatiedot perustuvat, koska ne saattavat poiketa olennaisesti todellisista pinta-aloista.

## **Lopputarkastus ja muutostyöt**

Mikäli välitettävänä olevassa kohteessa ei ole suoritettu rakennusvalvontaviranomaisen loppukatselmusta tai kohteessa on tehty korjaus- tai muutostöitä ilman tarvittavaa ilmoitusta yhtiölle tai ilman tarvittavaa viranomaisen lupaa, on välitysliikkeen tiedonantovelvollisuutensa perusteella kerrottava asiasta ostajalle ennen sitovan ostotarjouksen jättämistä. Hyvä välitystapa edellyttää, että edellä mainituista seikoista mainitaan myös asuntoa koskevassa myyntiesitteessä.

## **Rahanpesulain vaatimukset asiakkaan henkilöllisyyden todentamiseksi**

Välitysliikkeen on rahanpesun ja terrorismin rahoittamisen estämisestä ja selvittämisestä annetun lain (503/2008, jäljempänä rahanpesulaki) 7 §:n perusteella *tunnistettava* asiakkaansa ja *todennettava* tämän henkilöllisyys. Asiakkaan tunnistaminen ja todentaminen on suoritettava asiakassuhdetta perustettaessa taikka viimeistään ennen kuin asiakas saa määräysvaltaansa liiketoimeen sisältyvät varat tai muun omaisuuden.

Välitysliikkeen asiakkaita ovat rahanpesulain perusteella välitysliikkeen toimeksiantajat sekä toimeksiantajan vastapuolet (käytännössä yleensä kohteen ostajat tai vuokraajat).

### Asiakkaan tunnistaminen

Asiakkaan tunnistamisella tarkoitetaan rahanpesulain mukaan asiakkaan henkilöllisyyden selvittämistä asiakkaan toimittamien tietojen perusteella. Käytännössä tämä voidaan tehdä kysymällä asiakkaan nimi.

### Asiakkaan henkilöllisyyden todentaminen

Asiakkaan henkilöllisyyden *todentamisella* tarkoitetaan asiakkaan henkilöllisyyden varmistamista luotettavasta ja riippumattomasta lähteestä peräisin olevien asiakirjojen tai tietojen perusteella. Lähtökohtaisesti henkilöllisyyden todentamisen tulee perustua viranomaisen antamaan, voimassaolevaan henkilöllisyysasiakirjaan.

Asiakkaan henkilöllisyyden todentamisasiakirjoja ovat voimassaoleva

- ajokortti,
- poliisiviranomaisen antama henkilökortti,
- passi tai
- kuvallinen KELA-kortti.

Ulkomaalaisen asiakkaan tunnustamisasiakirjana tulee pyrkiä käyttämään voimassa olevaa passia. Jos se ei ole mahdollista, on henkilöllisyyden todentamisasiakirjan aitous (esim. henkilöllisyystodistuksen) kyettävä varmentamaan julkisista lähteistä. Kuvattomat asiakirjat eivät kelpaa henkilöllisyyden todentamiseen.

Todentaminen on dokumentoiva. Toimeksiantajan osalta se tapahtuu käytännössä yksinkertaisesti merkitsemällä todentamistiedot toimeksiantosopimukseen ja toimeksiantajan vastapuolen osalta merkitsemällä tiedot tarjousasiakirjaan.

### Tosiasiallinen edunsaaja

Välitysliikkeen on tunnistettava asiakkaan tosiasiallinen edunsaaja ja tarvittaessa todennettava tämän henkilöllisyys. Tosiasiallinen edunsaaja on luonnollinen henkilö, jonka hyväksi oikeustoimi tehdään tai joka käyttää määräysvaltaa oikeushenkilössä (yli 25 % äänivallasta tai oikeus nimittää taikka erottaa enemmistö oikeushenkilön päättävässä elimessä). Käytännössä siis oikeushenkilön ollessa asiakkaana välitysliikkeen tulee selvittää ne luonnolliset henkilöt, jotka sen omistavat taikka käyttävät siinä määräysvaltaa (esim. osakeyhtiön osakasluettelon pyytämällä).

### Liikesuhteesta pidättäytyminen

Välitysliikkeen on pidättäydyttävä kaupasta ja toimeksiantosopimuksen tekemisestä, mikäli asiakasta ei voida tunnistaa ja todentaa.

### Todentamisessa käytettävien tietojen säilyttäminen

Henkilöllisyyden todentamisessa käytetyn asiakirjan nimi, asiakirjan numero tai muu tunnistetieto ja myöntäjä taikka kopio asiakirjasta on säilytettävä luotettavalla tavalla viiden vuoden ajan kauppakirjan tai vuokrasopimuksen tekemisestä.

### Välitysliikkeen velvollisuuksien laiminlyönti

Rahanpesulain tunnistamis- ja todentamisvelvoitteiden sekä asiakirjan säilyttämisvelvollisuuksien laiminlyönti on rikosoikeudellisesti rangaistava teko. Aluehallintovirasto pitää rahanpesulain mukaisten velvollisuuksien laiminlyöntiä vakavana virheenä ja se voi johtaa myös varoitukseen tai rekisteristä poistamiseen.

### Valvovat viranomaiset

Rahanpesulain noudattamista valvoo kiinteistövälitysliikkeiden osalta valtakunnallisesti Etelä-Suomen aluehallintovirasto. Rahanpesuepäilyt käsittelee Keskusrikospoliisin Rahanpesun selvittelykeskus ([www.poliisi.fi](http://www.poliisi.fi)), jonka sivuilta löytyy lomake, jolla ilmoituksen epäilystä rahanpesusta voi tehdä ja mm. opas [Rahanpesun torjunnan parhaat käytänteet](#), josta löytyy hyvää käytännön tietoa rahanpesun torjunnasta.

### **Markkinointi sosiaalisessa mediassa**

Kaikkea välitysliikkeen ja sen edustajien sosiaalisessa mediassa (esim. Facebook ja Twitter) harjoittamaa markkinointia koskevat samat säännöt kuin muutakin välitysliik-

keen palveluiden markkinointia ja kohteiden markkinointia. Kaikessa välitysliikkeen markkinoinnissa tulee noudattaa kuluttajansuojalaissa ja asuntojen markkinoinnissa annettavista tiedoista annetussa valtioneuvoston asetuksessa säädettyä. Ilmoituslupaan mahdollisesti asettamat rajoitteet eivät ole hyväksyttävä syy jättää ilmoittamatta osaa tiedoista, joiden ilmoittamiseen edellä mainitut säädökset velvoittavat.

Aluehallintovirastojen havaintojen mukaan välitysliikkeiden sosiaalisessa mediassa harjoittamassa markkinoinnissa on toistuvasti esiintynyt puutteita mm. välityskohteiden tietojen ilmoittamisessa sekä markkinoinnista vastaavan välitysliikkeen toiminnan ilmoittamisessa markkinoinnin yhteydessä. Välitysliikkeiden markkinointia koskevaa ohjeistusta löytyy aluehallintovirastojen www-sivuilta osoitteesta [www.avi.fi](http://www.avi.fi).

### **Asiakasvarat**

Välitysliikelain 11 §:n mukaan välitysliikkeen on pidettävä sen haltuun luovutetut asiakkaan varat erillään välitysliikkeen omista varoista. Asiakasvarat on talletettava pankkitilille tai säilytettävä muulla luotettavalla tavalla. Valvonnassa on tullut esille tapauksia, joissa välitysliike on siirtänyt itselleen käsirahan välityspalkkiona ennen kaupantekoa. Liikkeen puolesta toiminut saattaa syyllistyä tällöin välitystoimintarikkomukseen ja mahdollisesti kavallusrikokseen. Asiakasvarojen osalta tulisi pyrkiä siihen, että asiakkaan suorittamissa tilille maksuissa sekä liikkeen suorittamissa tililtä maksuissa olisi kyseinen tapahtuma yksilöity. Esim. käsirahan palautus kohteesta X tai välityspalkkio kohteen X käsirahasta. Asiakasvarojen erillään pidon rikkominen on välitysliikelain 11 §:n mukaan rangaistava teko.

### **Vinkkipalkkiot**

Palkkion maksaminen toimeksiantoon ja välityspalkkion maksamiseen johtavan vinkin antamisesta on kuluttajansuojalain 2 luvun 1 §:n vastaista sopimatonta markkinointia ja siten hyvän välitystavan vastaista menettelyä.

### **Lentomelu**

Lentomelun johdosta asunto saattaa poiketa olennaisesti siitä, mitä kuluttajalla on kohtuudella aihetta olettaa. Asuntojen markkinointiasetuksen 10 §:n nojalla välitysliikkeen tulee selvittää ja ilmoittaa myyntiesitteessä asunnon sijaintipaikan mukainen kaavaan merkitty lentomeluvyöhyke. Kuluttajalle tulee selvittää myös meluvyöhykkeen merkitys. Meluvyöhyke saattaa pitää ilmoittaa myös alueen käyttöä tai luovutusta koskevana rajoituksena asuntojen markkinointiasetuksen 7 §:n nojalla, jos lentomeluvyöhykkeellä ei sallita enää uutta asutusta. Hämeenlinnan hallinto-oikeus antoi päätöksen 17.1.2012 (nro 12/0012/4), jossa vahvistettiin aluehallintoviraston asiaan päätöksessään ottama kanta. Lisätietoa lentomelumittauksista ja lentomelukarttoja saa esimerkiksi Finavian [www-sivuilta](http://www.sivuilta).