

OHJE HYVÄSTÄ VÄLITYSTAVASTA

USEAT PÄÄLLEKKÄISET TARJOUKSET

Kiinteistöjen ja vuokrahuoneistojen välityksestä annetussa laissa (15.12.2000/1074) eli ns. välityslaissa on säännökset siitä, kuinka välitysliikkeen tulee menetellä vastaanotettuaan käsirahallisen ostotarjouksen. Kun välitysliike on vastaanottanut käsirahallisen ostotarjouksen, liike ei saa ottaa keneltäkään muulta tarjoustä (käsirahallista tai käsirahatonta). Uusi tarjous voidaan ottaa vastaan vasta, kun käsiraha on palautettu tarjouksen tekijälle tai kun on selvinnyt, että käsiraha jää toimeksiantajalle. Vastaanotettu käsiraha estää näin ollen uusien tarjousten vastaanottamisen. Samoin sellainen ostotarjous, jossa käsiraha käytännön syistä sitoudutaan maksamaan tiettyyn ostotarjouksessa merkittyyn päivään mennessä (esim. viikonloppuna jätetty tarjous), estää uusien tarjousten vastaanottamisen.

Sitä vastoin ostotarjous, jossa käsiraha sitoudutaan suorittamaan vasta tarjouksen tultua hyväksytyksi ei estä päällekkäisten tarjousten vastaanottamista. Myöskään tarjous, jossa sitoudutaan suorittamaan ennalta sovittu korvaus (vakiokorvaus) sopimuksesta vetäytymisen varalta ja jossa lisäksi sitoudutaan tarjouksen tultua hyväksytyksi suorittamaan käsiraha ei estä päällekkäisten tarjousten vastaanottamista. Tällöin välitysliike voi ottaa vastaan muita tarjouksia siihen saakka, kunnes tarjous on hyväksytty. Sen jälkeen, kun tarjous on hyväksytty, ei välitysliike edellä kerrotuin tavoin saa ottaa keneltäkään muulta tarjoustä.

Välityslaissa säännellään myös välitysliikkeen menettelystä tilanteessa, jossa välitysliike on vastaanottanut varausmaksun ennakkomarkkinoinnin yhteydessä. Kun välitysliike on vastaanottanut varausmaksun, liike ei saa ottaa keneltäkään muulta varausmaksua asunnosta ennen kuin aiempi varausmaksu on palautettu varauksen tekijälle. Varausmaksun vastaanottaminen ei kuitenkaan estä välitysliikettä ottamasta vastaan uusia varauksia, joiden yhteydessä ei makseta varausmaksua. Välitysliike voi näin ottaa päällekkäisiä varauksia ilman varausmaksua. Välitysliikkeen on tällöin hyvän välitystavan mukaan kerrottava varausta tekeväälle kuinka monta varausta kohteesta on tehty.

Tilanne on edellä kuvattua monimutkaisempi silloin, kun usea ostajaehdokas on halukas tekemään ostotarjouksen, jonka vakuudeksi ei makseta käsirahaa. Ostotarjous voidaan tehdä siten, että siihen liitetään ns. vakiokorvausehto.

Ehdolla tarkoitetaan sitä, että tarjouksen tekijä tai myyjä tarjouksen hyväksyjänä on sopimuksesta vetäytyessään velvollinen maksamaan tietyn suuruisen korvauksen. Laki ei anna selkeitä toimintaohjeita siitä, miten välitysliikkeen tulisi tällaisissa tilanteissa menetellä. Tästä syystä laki- ja lausuntovaliokunta on päättänyt antamaan näitä tilanteita varten toimintaohjeet, joita voidaan pitää hyvän välitystavan mukaisina. Ohjetta voidaan soveltaa tilanteissa, joissa tarjouksen tekijä on hankkimassa välitettävää kohdetta muuhun tarkoitukseen kuin elinkeinotoimintaansa varten tai joissa myyjä on myymässä muuta kuin elinkeinotoimintaansa kuuluvaa omaisuutta.

Yleistä ostotarjouksista

Välitysliikkeellä ei ole velvollisuutta ottaa vastaan kaikkia ostotarjouksia. Välitysliikkeen tulee vastaanottaa toimeksiantajan kannalta järkevät ostotarjoukset eli sellaiset, jotka ovat riittävän lähellä toimeksiantajan vaatimuksia.

Tilanne, jossa välitysliike voi kieltäytyä vastaanottamasta tarjousta on esimerkiksi silloin, kun myytävänä on erittäin hyvä kohde, kyseessä on ensimmäinen näyttö ja välitysliike arvioi myöhemmin saavansa vielä parempia tarjouksia.

Välitysliikkeen ei myöskään tarvitse ottaa vastaan sellaista tarjousta, joka on merkittävästi huonompi kuin aiempi, joko hylätty tai avoinna oleva tarjous.

Ostotarjouksia arvioitaessa tulee kuitenkin huomioida se, että niiden keskinäinen paremmuus ei ratkea pelkästään tarjouksen rahamäärän perusteella vaan siihen vaikuttaa myös tarjousten muut ehdot kuten esim. maksuehdot.

Mikäli välitysliike on saanut toimeksiantajalta erityisiä ohjeita ostotarjousten suhteen, ei välitysliikkeen tarvitse ottaa vastaan sellaista ostotarjousta, joka alittaa nämä toimeksiantajan välitysliikkeelle ilmoittamat ohjeet.

Pelkästään se, että ostajaehdokkaas jättää ostotarjouksensa ensimmäisenä, ei tuo hänelle etusijaa myöhempään ostotarjouksen tekijöihin nähden. Välitysliikkeen tulee tarvittaessa selvittää tämä asia tarjouksen tekijälle. Väärinkäsityksen mahdollisuus syntyy helposti silloin, kun tarjouksen tekijä tekee hintapyyynnön ja muiden toimeksiantajan asettamien ehtojen mukaisen ostotarjouksen. Toimeksiantaja päättää menettelytavoista tilanteessa, jossa kohteesta tehdään ensimmäisenä jätetyn tarjouksen jälkeen uusia tarjouksia. Toimeksiantaja voi esimerkiksi hyväksyä myöhemmin tehdyn tarjouksen ilman, että siitä ilmoitetaan ensimmäisen tarjouksen tekijälle.

Asunto-osakkeen ostotarjous (asuntokauppalaian tarkoittamat kohteet)

a) Useat ostajaehdokkaat haluavat jättää ostotarjouksen tilanteessa, jossa ei ole käsirahallista ostotarjousta

Välitysliikkeen on otettava vastaan kaikki edellä mainitut toimeksiantajan kannalta järkevät tarjoukset. Ostotarjouksia välitysliike voi ottaa vastaan esittelyssä tai jo sitä ennenkin. Välitysliike voi myös ilmoittaa ostajaehdokkaille, että he voivat jättää tarjouksensa tiettyyn päivään mennessä.

Välitysliikkeen tulee esittää kaikki vastaanotetut tarjoukset toimeksiantajalle, joka lopulta päättää, minkä tarjouksista hyväksyy. Toimeksiantaja voi kuitenkin päättää, että ostajaehdokkaiden kesken järjestetään vielä uusi tarjouskierron tai uusia tarjouskierron esim. kirjallisia tarjouksia suljetuin kuorin tiettyyn päivään mennessä. Mikäli tähän päädytään, tulee välitysliikkeen huolehtia asian käytännön järjestelyistä. Hyvän välitystavan mukaista ei sen sijaan ole, että välitysliike ilman toimeksiantajan myötävaikutusta itse päättää uudesta tarjouskierron. Kun uusi tarjouskierron järjestetään, tarjouksen tekijät eivät enää ole sidottuja alkuperäisiin tarjouksiinsa.

Toimeksiantaja voi myös päättää, että ostoneuvotteluissa vielä mukana olevien kesken järjestetään tilaisuus, jossa ostajaehdokkaat voivat tehdä uusia tarjouksia, joiden perusteella toimeksiantaja valitsee parhaaksi katsomansa tarjouksen. Tällainen voi olla esimerkiksi toimeksiantajan päätöksen mukaisesti järjestetty avoin tarjouskilpailu, jossa ostoneuvotteluissa mukana olevat ostajaehdokkaat esittävät uudet tarjouksensa suullisesti. Mikäli tähän päädytään, tulee välitysliikkeen huolehtia tilaisuuden käytännön järjestelyistä. Hyvän välitystavan mukaista ei sen sijaan ole, että välitysliike ilman toimeksiantajan myötävaikutusta itse päättää tilaisuuden järjestämisestä. Kun tällainen tilaisuus järjestetään, tarjouksen tekijät eivät enää ole sidottuja alkuperäisiin tarjouksiinsa.

b) Saatua käsirahatonta ostotarjousta ei ole vielä hyväksytty, kun tulee uusi ostotarjous

Hyvän välitystavan mukaista on, että välitysliike kertoo uudelle ostajaehdokkaalle jo saamastaan aikaisemmasta vielä avoinna olevasta tarjouksesta. Välitysliikkeen ei lähtökohtaisesti pidä eikä sillä myöskään ole velvollisuutta kertoa aiemman tarjouksen rahamäärää tai muita ehtoja. Joissakin poikkeuksellisissa tilanteissa välitysliikkeellä on kuitenkin olosuhteet huomioon ottaen oikeus kertoa tarjouksen rahamäärästä ja ehdoista.

Esim. tilanteessa, jossa uusi ostotarjous olisi merkittävästi huomionpäättävämpi kuin aiempi avoinna oleva tarjous, voi välitysliike kertoa aiemman tarjouksen rahamäärän tai muut ehdot. Jos uusi ostajaehdokkaat tämän jälkeen tekee ostotarjouksen, tulee välitysliikkeen tällöin myös kertoa toimeksiantajalle eri menettelyvaihtoehdoista, esim. mahdollisuudesta järjestää uusi tarjouskierron edellä kohdassa a) kerrotulla tavalla. Toimeksiantaja kuitenkin päättää, järjestetäänkö uusi tarjouskierron.

Välitysliikkeellä ei ole oikeutta ilman toimeksiantajan ja ostotarjouksen tekijän suostumusta esittää aikaisempaa ostotarjousta ostajaehdokkaalle. Välitysliikkeen tulee kuitenkin aina säilyttää kaikki vastaanotetut ostotarjoukset välityslain säännösten mukaisesti.

Hyvän välitystavan vastaista sen sijaan on "vedättää" ostajaehdokkaasta kertomalla sellaisista ostotarjouksista, joita ei todellisuudessa ole.

Myyjän hylkäämistä ostotarjouksista välitysliikkeen ei tarvitse kertoa ostajaehdokkaalle. Välitysliike saa kuitenkin tarvittaessa kertoa hylätyn tarjouksen osalta myös sen rahamäärän ja muut ehdot esim. tilanteessa, jossa ostajaehdokas olisi jättämässä hylättyä tarjousta huonomman tarjouksen.

c) Käsirahaton ostotarjous on hyväksytty, kun tulee uusi tarjous

Mikäli toimeksiantaja on jo hyväksynyt jonkin ostotarjouksen, ei välitysliike lähtökohtaisesti saa ottaa vastaan uusia ostotarjouksia. Jos uusi ostotarjous tulisi olemaan aiempaa merkittävästi parempi, voi välitysliike kuitenkin kertoa asiasta toimeksiantajalle. Tällöin välitysliikkeen tulee myös kertoa toimeksiantajalle jo tehdyn sitovan sopimuksen merkitys sekä sopimuksen rikkomisen seuraamukset.

Siinäkin tilanteessa, jossa ostajaehdokas on tehnyt ehdollisen ostotarjouksen (esim. oman asunnon myynti), jonka toimeksiantaja on hyväksynyt, välitysliike ei lähtökohtaisesti saa ottaa vastaan uusia ostotarjouksia. Välitysliikkeen tulee menetellä kuten edellä tässä kohdassa on kerrottu.

d) Myyjä on tehnyt käsirahattomaan ostotarjoukseen vastatarjouksen, kun tulee uusi tarjous

Tällaisessa tilanteessa osapuolten eli myyjän ja ostajan välillä ei ole vielä sitovaa sopimusta vaan ainoastaan myyjää sitova tarjous. Ostaja harkitsee, hyväksyykö hän tehdyn vastatarjouksen. Hyväksymisellä syntyy osapuolia sitova sopimus. Hyvän välitystavan mukaan välitysliike ei saa ottaa vastaan uutta ostotarjousta sinä aikana, kun myyjän tekemä vastatarjous on voimassa. Välitysliike saa ottaa uuden ostotarjouksen vastaan vasta sen jälkeen, kun myyjän vastatarjouksen hyväksymiselle varaama aika on kulunut umpeen tai kun ostaja tuona aikana on ilmoittanut, ettei hän hyväksy esitettyä vastatarjousta.

Todettakoon, että myyjä voi tehdä vastatarjouksensa ehdollisena ja pidättää itsellään oikeuden ottaa vastaan ja hyväksyä muita ostotarjouksia siihen asti kunnes alkuperäisen tarjouksen tekijä on ilmoittanut vastatarjouksen hyväksymisestä.

Kiinteistön ostotarjous

Yleistä tarjouksen merkityksestä

Kiinteistökaupasta sopimiseen sovelletaan maakaaren mukaista muotomääräystä. Ainoastaan kaupanvahvistajan vahvistama sopimus aikaansaa sitovan sopimuksen osapuolten välille. Ilman määrämuotoa tehty tarjous ja siihen annettu hyväksyntä eivät sido osapuolia siten, että heidät voitaisiin velvoittaa kaupan tekemiseen, käsirahan menettämiseen tai sopimussakon maksamiseen. Maakaareissa on kuitenkin korvaussäännös (MK 2:8) tilanteisiin, jossa toinen osapuoli vetäytyy sopimuksesta, jota ei ole tehty määrämuodossa. Ko. lainkohdan mukaan kaupan tekemisestä kieltäytyneen on tällöin korvattava vastapuolelle kaupan valmistelusta aiheutuneet kohtuulliset suoranaiset kulut.

Ostajan vetäytyessä aiheettomasti sopimuksesta tällaisia kustannuksia ovat myyjälle kaupan valmistelusta aiheutuneet suoranaiset kulut, esim. myyjän välitysliikkeelle toimeksiantosopimuksen perusteella maksama korvaus. Välitysliikkeellä ei ole oikeutta korvaukseen suoraan sopimuksesta vetäytyneeltä ostajalta.

Myyjän vetäytyessä aiheettomasti sopimuksesta myyjän on vastaavasti korvattava ostajalle ostajan kohtuulliset kustannukset, esim. ostajan kustannuksellaan suorittama kuntotarkastus.

Välitysliikkeen on välityslain 16 §:n mukaan kerrottava tarjouksen tekijälle edellä kerrotuista maakaaren säännöksistä liittyen esisopimuksen muotoon ja korvausvelvollisuuteen.

1. Tilanteet, joissa ei ole tehty maakaaren määrämuotoista sopimusta

a) Useat ostajaehdokkaat haluavat jättää ostotarjouksen tilanteessa, jossa ei ole käsirahallista ostotarjousta

Välitysliikkeen on otettava vastaan kaikki edellä mainitut toimeksiantajan kannalta järkevät tarjoukset. Ostotarjouksia välitysliike voi ottaa vastaan esittelyssä tai jo sitä ennenkin. Välitysliike voi myös ilmoittaa ostajaehdokkaille, että he voivat jättää tarjouksensa tiettyyn päivään mennessä.

Välitysliikkeen tulee esittää kaikki vastaanotetut tarjoukset toimeksiantajalle, joka lopulta päättää, minkä tarjouksista hyväksyy. Toimeksiantaja voi kuitenkin päättää, että ostajaehdokkaiden kesken järjestetään vielä uusi tarjouskierros tai uusia tarjouskierroksia esim. kirjallisia ostotarjouksia suljetuin kuorin tiettyyn päivään mennessä. Mikäli tähän päädytään, tulee välitysliikkeen huolehtia asian käytännön järjestelyistä. Hyvän välitystavan mukaista ei sen sijaan ole, että välitysliike ilman toimeksiantajan myötävaikutusta itse päättää uudesta tarjouskierroksesta. Kun uusi tarjouskierros järjestetään, tarjouksen tekijät eivät enää ole sidottuja alkuperäisiin tarjouksiinsa.

Toimeksiantaja voi myös päättää, että ostoneuvotteluissa vielä mukana olevien kesken järjestetään tilaisuus, jossa ostajaehdokkaat voivat tehdä uusia tarjouksia, joiden perusteella toimeksiantaja valitsee parhaaksi katsomansa tarjouksen. Tällainen voi olla esimerkiksi toimeksiantajan päätöksen mukaisesti järjestetty avoin tarjouskilpailu, jossa ostoneuvotteluissa mukana olevat ostajaehdokkaat esittävät uudet tarjouksensa suullisesti. Mikäli tähän päädytään, tulee välitysliikkeen huolehtia tilaisuuden käytännön järjestelyistä. Hyvän välitystavan mukaista ei sen sijaan ole, että välitysliike ilman toimeksiantajan myötävaikutusta itse päättää tilaisuuden järjestämisestä. Kun tällainen tilaisuus järjestetään, tarjouksen tekijät eivät enää ole sidottuja alkuperäisiin tarjouksiinsa.

b) Saatua käsirahatonta ostotarjousta ei ole vielä hyväksytty, kun tulee uusi ostotarjous

Hyvän välitystavan mukaista on, että välitysliike kertoo uudelle ostajaehdokkaalle jo saamastaan aikaisemmasta, vielä avoinna olevasta tarjouksesta. Välitysliikkeen ei lähtökohtaisesti pidä eikä sillä myöskään ole velvollisuutta kertoa aiemman tarjouksen rahamäärää tai tarjouksen muita ehtoja. Joissakin poikkeuksellisissa tilanteissa välitysliikkeellä on kuitenkin olosuhteet huomioon ottaen oikeus kertoa tarjouksen rahamäärästä ja ehdoista.

Esim. tilanteessa, jossa uusi ostotarjous olisi merkittävästi huonompi kuin aiempi avoinna oleva tarjous, voi välitysliike kertoa aiemman tarjouksen rahamäärän tai muut ehdot. Jos uusi ostajaehdokkaas tekee tämä jälkeen ostotarjouksen, tulee välitysliikkeen tietenkin kertoa siitä toimeksiantajalle. Tällöin välitysliikkeen tulee myös suositella toimeksiantajalle uuden tarjouskierroksen järjestämistä edellä kohdassa a) kerrotulla tavalla. Toimeksiantaja kuitenkin päättää, järjestetäänkö uusi tarjouskierros.

Välitysliikkeellä ei ole oikeutta ilman toimeksiantajan ja ostotarjouksen tekijän suostumusta esittää aikaisempaa ostotarjousta ostajaehdokkaalle. Välitysliikkeen tulee kuitenkin aina säilyttää kaikki vastaanotetut ostotarjoukset välityslain säännösten mukaisesti.

Hyvän välitystavan vastaista sen sijaan on ”vedättää” ostajaehdokasta kertomalla sellaisista ostotarjouksista, joita ei todellisuudessa ole.

Myyjän hylkäämistä ostotarjouksista välitysliikkeen ei tarvitse kertoa toiselle ostajaehdokkaalle. Välitysliike saa kuitenkin tarvittaessa kertoa hylätyn tarjouksen osalta myös sen rahamäärän ja muut ehdot esim. tilanteissa joissa ostajaehdokkaas olisi jättämässä hylättyä tarjousta huonomman tarjouksen.

c) Käsirahallinen tai käsirahaton ostotarjous hyväksytty, kun tulee uusi tarjous

Mikäli sopimusta ei ole tehty maakaaren mukaisessa määrämuodossa, ei osapuolten välille ole syntynyt sitovaa sopimusta. Sopimuksen sitomattomuudesta huolimatta välitysliike ei saa ottaa vastaan uusia ostotarjouksia. Jos uusi ostotarjous tulisi olemaan aiempaa merkittävästi parempi, voi välitysliike kuitenkin kertoa asiasta toimeksiantajalle. Tällöin välitysliikkeen tulee myös kertoa toimeksiantajalle sopimuksen merkityksestä ja sopimuksen rikkomista koskevasta maakaaren 2 luvun 8 §:n korvaussäännöksestä.

Jos ostajaehdokkaas on tehnyt ehdollisen ostotarjouksen (esim. oman asunnon myynti), jonka toimeksiantaja on hyväksynyt, ei välitysliike sopimuksen sitomattomuudesta huolimatta lähtökohtaisesti saa ottaa vastaan uusia ostotarjouksia. Välitysliikkeen tulee menetellä kuten edellä tämän kohdan ensimmäisessä kappaleessa on kerrottu.

d) Myyjä on tehnyt vastatarjouksen, kun tulee uusi tarjous

Käytännössä on kyse tilanteesta, jossa ei ole noudatettu maakaaren määrämuotoa. Tarjouksen sitomattomuudesta huolimatta välitysliike ei lähtökohtaisesti saa ottaa vastaan uutta ostotarjousta sinä aikana kun myyjän vastatarjous on voimassa. Välitysliike saa ottaa uuden ostotarjouksen vastaan vasta sen

jälkeen, kun myyjän vastatarjouksen hyväksymiselle varaama aika on kulunut umpeen tai kun ostaja tuona aikana on ilmoittanut, ettei hän hyväksy esitettyä vastatarjousta.

Todettakoon, että myyjä voi tehdä vastatarjouksensa ehdollisena ja pidättää itsellään oikeuden ottaa vastaan ja hyväksyä muita ostotarjouksia siihen asti kunnes alkuperäisen tarjouksen tekijä on ilmoittanut vastatarjouksen hyväksymisestä.

2. Tilanteet, joissa on tehty maakaaren määrämuotoinen sopimus

Mikäli kaupasta on sovittu maakaaren määrämuodossa, on osapuolten välille syntynyt sitova esisopimus. Tällaisessa tilanteessa riippumatta siitä, onko käsi- rahaa maksettu vai ei, välitysliike ei saa ottaa vastaan uutta tarjousta. Mikäli uusi ostotarjous tulisi olemaan aiempaa merkittävästi parempi, voi välitysliike kertoa asiasta toimeksiantajalle. Tällöin välitysliikkeen on myös selkeästi kerrottava toimeksiantajalle sitovan esisopimuksen merkityksestä, koska tällaisessa tilanteessa esisopimuksen mukainen ostaja voi vaatia kaupan tekemistä, käsi- rahan palauttamista, vahingonkorvausta tai sovitun sopimussakon maksamista.

Vuokraoikeuden ostotarjous

Maakaaren muotovaatimus ei koske vuokraoikeuden kauppaa. Näin ollen vuokraoikeuden ostotarjoukseen sovelletaan samoja menettelyohjeita, mitä edellä asunto-osakkeen (asuntokauppalaan tarkoittamat kohteet) ostotarjousta koskevassa osassa on todettu. Menettelyohjeita sovellettaessa on kuitenkin otettava huomioon, että vuokraoikeuden ostotarjoukseen ei sovelleta maakaaren eikä asuntokauppalaan säännöksiä vaan varallisuus oikeudellisista oikeustoimista annetun lain säännöksiä (oikeustoimilaki).

Helsingissä, 29. päivänä elokuuta 2006

SUOMEN KIIINTEISTÖNVÄLITTÄJÄLIITTO RY.
Laki- ja lausuntovaliokunta

Tapio Nevala
puheenjohtaja

Jaana Anttila-Kangas
sihteeri

Tämän ohjeen antamiseen ovat osallistuneet seuraavat valiokunnan jäsenet:

Petri Keskitalo, Kiinteistömaailma Oy
Martti Leskinen, Huoneistokeskus Oy
Ulla-Maija Niemi, Osuuspankkikeskus
Marianne Palo, Lakiasiantomisto Palo, Tolvanen & Alppi-Takkinen Oy
Erja Pulli, Suomen SKV Oy

Heimo Rahikka, LKV Kiinteistörahikka Ky
Risto Sipilä, Asianajotoimisto Borenius & Kemppinen OY
Mauri Sirén, Turun Seudun OP-Kiinteistökeskus Oy
Heikki Viljanen, Asuntogalleria Oy