

OHJE HYVÄSTÄ VÄLITYSTAVASTA

MYTY- JA VARATTU-MERKINTÖJEN KÄYTTÄMINEN MARKKINOINNISSA

Välitysliikkeiden keskuudessa on vallinnut epäselvyyttä siitä, miten välitysliike voi ilmoittelussaan käyttää ”myyty” ja ”varattu” tai muita vastaavia, merkintöjä. Tämän johdosta laki- ja lausuntovaliokunta on päättänyt antamaan seuraavat ohjeet.

Yleistä markkinoinnista

-

Kuluttajansuojalaki koskee kulutushyödykkeiden tarjontaa, myyntiä ja markkinointia elinkeinonharjoittajalta kuluttajille. Kuluttajansuojalaki koskee myös kiinteistönvälitys- ja vuokrahuoneiston välityspalveluiden tarjontaa, myyntiä ja markkinointia kuluttajille. Kuluttajansuojalain 2 luvun mukaan markkinoinnissa ei saa käyttää hyvän tavan vastaista tai muutoin kuluttajien kannalta sopimatonta menettelyä. Markkinoinnissa ei myöskään saa antaa totuudenvastaisia tai harhaanjohtavia tietoja.

Asetusta asuntojen markkinoinnissa annettavista tiedoista eli ns. asuntomarkkinointiasetusta sovelletaan silloin, kun välitysliike markkinoi kiinteistöä tai sen osaa, rakennusta tai huoneistoa asumistarkoitukseen tai vastaista asumiskäyttöä varten (asunto) kuluttajille.

Sekä kiinteistönvälitysliikkeistä ja vuokrahuoneiston välitysliikkeistä annettu laki että kiinteistöjen ja vuokrahuoneistojen välityksestä annettu laki edellyttävät, että välitysliike noudattaa toiminnassaan hyvää välitystapaa.

Myyty-merkinnän käyttö ilmoittelussa

1) Asunto on myyty

Välitysliike saa markkinoida vain sellaisia asuntoja, joista välitysliikkeellä on myyntitoimeksianto. Jo myytyjen asuntojen markkinointi on kielletty. Näin ollen myydyin kohteen ilmoittaminen myyty-merkinnällä on kielletty.

2) Välitysliikkeellä on käsirahallinen ostotarjous

Jos välitysliike on ottanut vastaan käsirahallisen ostotarjouksen, ei välitysliike saa ottaa samasta kohteesta muuta tarjousta vastaan. Uusi tarjous voidaan ottaa vastaan vasta sitten, kun käsiraha on palautettu tarjouksen tekijälle tai kun on selvinnyt, että käsiraha jää toimeksiantajalle. Jos välitysliike ei voi ottaa uusia tarjouksia, ei se hyvän välitystavan mukaan saa myöskään markkinoida kyseistä kohdetta. Tällaisessa tilanteessa kohteen ilmoittaminen myyty-merkinnällä on kielletty.

3) Kaupan tekemisestä on sitovasti sovittu

Jos kaupan tekemisestä on sitovasti sovittu esim. siten, että asunto-osakkeen osalta ostotarjous on hyväksytty, ei välitysliike lähtökohtaisesti saa ottaa uusia ostotarjouksia vastaan. Siinäkin tilanteessa, jossa ostajaehdokka on tehnyt ehdollisen ostotarjouksen (esim. oman asunnon myynti), jonka toimeksiantaja on hyväksynyt, välitysliike ei lähtökohtaisesti saa ottaa vastaan uusia ostotarjouksia. Edellä mainituissa tilanteissa ei kohteen markkinointikaan ole sallittua. Kerrotuissa tilanteissa myös kohteen ilmoittaminen myyty-merkinnällä on kielletty.

Mikäli myyjä on hyväksynyt ostajan ehdollisen ostotarjouksen myös omalta osaltaan ehdollisena (varannut itselleen oikeuden hyväksyä muita ostotarjouksia ko. aikana), välitysliike on oikeutettu markkinoimaan kohdetta normaalisti.

4) Myyty-merkinnän käyttö poikkeuksellisesti sallittu

Poikkeuksen edellä kerrottuihin kohtiin muodostaa tilanne, jossa kohdeilmoitus on jo jätetty esim. sanomalehteen ja vasta sen jälkeen asunnosta tulee käsirahallinen ostotarjous, ostotarjous (mukaan luettuna ehdollinen ostotarjous) hyväksytään tai asunnosta tehdään kauppa. Mikäli ilmoituksen poistaminen tällöin on mahdotonta tai se aiheuttaa kohtuuttoman suuria kustannuksia, voi kohteen päälle merkitä näkyviin ”myyty”. Mikäli ilmoituksen poistaminen on mahdollista ilman kohtuuttomia kustannuksia, on välitysliikkeen poistettava kohde ilmoituksestaan.

Varattu-merkinnän käyttö ilmoituksissa

-

Asunnon varaaminen on mahdollista vain uudiskohteiden ennakkomarkkinoinnin aikana. Tällöin kohteen ilmoitukseen voidaan varaussopimuksen syntymisen jälkeen merkitä edellä kerrotussa poikkeuksellisessa tilanteessa ”varattu”.

-

Muissa tilanteissa kohteen varaaminen ei ole mahdollista. Tällaisella varauksella ei ole juridista merkitystä. Tämän vuoksi markkinoinnissakaan ei muulloin saa käyttää ”varattu” merkintää.

Helsingissä, 24. päivänä maaliskuuta 2003

SUOMEN KIINTEISTÖNVÄLITTÄJÄLIITTO R.Y.
Laki- ja lausuntovaliokunta

Tapio Nevala
puheenjohtaja

Eira Savolainen
sihteeri

Tämän ohjeen antamiseen ovat osallistuneet seuraavat valiokunnan jäsenet:

Minna Autero, Kiinteistömaailma Oy

Martti Leskinen, Huoneistokeskus Oy

Marianne Palo, Lakiasiantomisto Palo, Lehti & Tolvanen Oy

Erja Pulli, Suomen SKV Oy

Pirjo Puttonen, Pirjo Puttonen Oy

Mauri Sirén, Turun Seudun OP-Kiinteistökeskus Oy

Ulla-Maija Tervonen, Osuuspankkikeskus