

# KIINTEISTÖN- VÄLITYS JA -ARVIOINTI

**Matti Kasso**

TALENTUM ■ Helsinki 2014

Copyright © 2010 Talentum Media Oy ja Matti Kasso

Kansi: Lauri Karmila  
Taitto: NotePad

ISBN 978-952-14-2159-4  
ISBN 978-952-14-2160-0 (sähkökirja)

Print Best 2014 Viro

*Palaute kirjasta: [www.talentumshop.fi](http://www.talentumshop.fi)*

# Sisällys pääpiirteittäin

<b>Alkusanat</b> .....	V
<b>A VÄLITYSTOIMINTAA KOSKEVAT NORMIT</b> .....	1
<b>1 Johdanto, kiinteistönvälitys ja vuokravälitys</b> .....	1
<b>2 Välitysvälitysliike</b> .....	7
<b>3 Välitystoiminta ja asiakkaat</b> .....	26
<b>4 Välitysvälitysliikkeen vastuu</b> .....	91
<b>B KIINTEISTÖNVÄLITYS LIKETOIMINTANA</b> .....	133
<b>5 Kiinteistömarkkina</b> .....	133
<b>6 Välitysvälitysliikkeen perustaminen</b> .....	141
<b>7 Henkilöstö, työsuhteet</b> .....	153
<b>8 Asiakaspalvelu</b> .....	167
<b>9 Kiinteistönvälitys käytännössä</b> .....	175
<b>10 Markkinointi</b> .....	221
<b>11 Tavoitteet ja johtaminen</b> .....	228
<b>C ARVIOINTITOIMINTA</b> .....	239
<b>12 Kiinteistönarviointi</b> .....	239
<b>Kirjallisuus</b> .....	274
<b>Oikeustapaushakemisto</b> .....	276
<b>Asiahakemisto</b> .....	278

# Sisällys

<b>ALKUSANAT</b> .....	V
<b>A VÄLITYSTOIMINTAA KOSKEVAT NORMIT</b> .....	1
<b>1 JOHDANTO, KIINTEISTÖNVÄLITYS JA VUOKRAVÄLITYS..</b>	1
<b>2 VÄLITYSLIIKE</b> .....	7
2.1 Välitystoiminnan edellytykset.....	8
2.2 Vastaava hoitaja.....	10
2.3 Välitysliikkeen toiminta .....	15
2.4 Välittäjäkokeet.....	17
2.5 Välitysliikkeen valvonta .....	19
2.6 Rahanpesu.....	22
<b>3 VÄLITYSTOIMINTA JA ASIAKKAAT</b> .....	26
3.1 Yleistä sopimusoikeudesta.....	26
3.2 Välityssopimus .....	29
3.3 Toimeksiannon täyttäminen.....	33
3.3.1 Yleiset vaatimukset .....	33
3.3.2 Välitysliikkeen tehtävät.....	35
3.3.3 Käsiraha, vakiokorvaus ja varausmaksu .....	38
3.4 Välitysliikkeen velvollisuudet .....	43
3.4.1 Tiedonantovelvollisuus .....	44
3.4.2 Selonottovelvollisuus .....	51

## Sisällys

<b>3.5</b>	<b>Kiinteistönvälitystä koskevat tapanormit ja standardit</b> .....	55
3.5.1	Ohje hyvästä välitystavasta.....	55
3.5.2	Ohje hyvästä vuokravälitystavasta.....	57
3.5.3	Eurooppalainen kiinteistönvälitysstandardi..	59
<b>3.6</b>	<b>Välityspalkkio</b> .....	60
<b>3.7</b>	<b>Kuluttajansuoja ja kuluttajaviranomaiset</b> .....	68
<b>3.8</b>	<b>Markkinointi</b> .....	71
3.8.1	Kuluttajapalvelun markkinointi.....	71
3.8.2	Asuntojen markkinointi .....	77
<b>3.9</b>	<b>Saatavat</b> .....	82
3.9.1	Korko.....	83
3.9.2	Määräajat .....	86
3.9.3	Saatavan periminen .....	87
3.9.4	Velan vanhentuminen.....	88
<b>4</b>	<b>VÄLITYSLIIKKEEN VASTUU</b> .....	91
4.1	Välityslain vastuusäännökset.....	92
4.2	Sopimusvastuu .....	105
4.3	Vahingonkorvausvastuu sopimuksen ulkopuolella..	108
4.4	Kuluttajariitalautakunnan ratkaisuja .....	116
4.4.1	Välityслиikkeen vastuu ostajalle.....	116
4.4.2	Välityслиikkeen vastuu toimeksiantajalle.....	120
4.4.3	Välityssopimus .....	122
4.4.4	Tarjousmenettely .....	123
4.4.5	Välityspalkkio.....	126
4.4.6	Vuokravälitys.....	128
4.4.7	Muita ratkaisuja.....	130
<b>B</b>	<b>KIINTEISTÖNVÄLITYS LIKETOIMINTANA</b> .....	133
<b>5</b>	<b>KIINTEISTÖMARKKINA</b> .....	133
5.1	Yleistä markkinasta .....	133
5.2	Kauppaa ohjaavat tekijät.....	135
5.3	Välityслиikkeen rooli .....	137

<b>6</b>	<b>VÄLITYSLIIKKEEN PERUSTAMINEN</b> .....	141
6.1	Itsenäinen vai ketjuyrittäjä? .....	142
6.2	Yhtiömuodot ja perustamistoimet .....	144
6.3	Verotus .....	147
6.4	Toimitilat .....	152
<b>7</b>	<b>HENKILÖSTÖ, TYÖSUHTEET</b> .....	153
7.1	Työsopimus .....	154
7.2	Palkkaus .....	160
7.3	Työsuhteen päättäminen .....	162
<b>8</b>	<b>ASIAKASPALVELU</b> .....	167
8.1	Laadun varmistaminen .....	167
8.2	Yhteydenpito asiakkaaseen .....	170
8.3	Asiakastyytyväisyys .....	170
8.4	Eturistiriidat .....	172
8.5	Asiakassuhteen jälkihoito .....	173
8.6	Reklamaatiot .....	173
<b>9</b>	<b>KIINTEISTÖNVÄLITYS KÄYTÄNNÖSSÄ</b> .....	175
9.1	Taustatiedot .....	175
9.1.1	Markkinatieto .....	177
9.1.2	Asiakirjat .....	179
9.2	Myyminen .....	187
9.2.1	Asiakkaan tarpeet ja niiden kartoitus .....	189
9.2.2	Toimeksiantojen hankinta .....	191
9.2.3	Tavoiteltava hinta .....	195
9.2.4	Toimeksiantosopimuksen laatiminen .....	197
9.2.5	Myyntiesite .....	200
9.2.6	Kohteen markkinointi .....	201
9.2.7	Esittely .....	203
9.2.8	Päätöksenteko .....	206
9.3	Prosessit .....	207
9.3.1	Tarjous .....	208
9.3.2	Kauppa- ja vuokrasopimukset .....	215
9.3.3	Toimeksiannon päättäminen .....	220

## Sisällys

<b>10 MARKKINOINTI</b> .....	221
10.1 Markkinoinnin tavoitteet .....	221
10.2 Palvelun ja myyntikohteiden markkinointi .....	224
10.3 Kanavavalinnat .....	226
<b>11 TAVOITTEET JA JOHTAMINEN</b> .....	228
11.1 Budjetointi .....	229
11.2 Raportointi ja seuranta .....	233
11.3 Johtaminen.....	234
<b>C ARVIOINTITOIMINTA</b> .....	239
<b>12 KIINTEISTÖNARVIOINTI</b> .....	239
12.1 Yleistä arvioinnista .....	242
12.2 Arviointia koskevat säädökset.....	244
12.2.1 Kiinteistörahastolaki.....	245
12.2.2 Kiinteistönarvointilautakunta.....	246
12.2.3 Auktorisointi .....	247
12.3 Arvotekijät .....	248
12.4 Arviointimenetelmät ja markkina-analyysi .....	251
12.4.1 Kauppa-arvomenetelmä.....	251
12.4.2 Tuottoarvomenetelmä .....	253
12.4.3 Kustannusarvomenetelmä.....	256
12.4.4 Markkina-analyysi .....	257
12.5 Tietolähteet.....	258
12.6 Arviointitoiminta sopimussuhteena .....	261
12.7 Arvioinnin tapanormit ja standardit .....	262
12.7.1 Hyvä kiinteistönarvointitapa .....	263
12.7.2 Kansainvälinen arviointistandardi IVSC 2013 .....	267
12.8 Arvioitsijan vastuu .....	268
<b>KIRJALLISUUS</b> .....	274
<b>OIKEUSTAPAUSHAKEMISTO</b> .....	276
<b>ASIAHAKEMISTO</b> .....	278