



Kiinteistönvälittäjä palvelee yhteiskuntaa ja sen jäseniä kaikille tärkeissä asumiseen ja oman kodin hankkimiseen liittyvissä kysymyksissä sekä toimii alansa asiantuntijana rakentamista ja sen kehittämistä koskevissa asioissa. Kiinteistönvälitystoiminnan harjoittaminen on vaativa ammatti, sillä kiinteistö- ja asuntokaupoissa on kyse varsin suurista arvoista. Kaupan kohteena saattaa olla myyjän ja ostajan koko omaisuus. Kiinteistönvälitystoimintaan liittyvä vastuu onkin usein ankarampi kuin muun kaupankäynnin alalla.

Kiinteistönvälittäjän ammatin harjoittaminen on ilmoituksenvaraista. Kiinteistönvälitystoimintaa säättää elinkeino-oikeudellinen kiinteistönvälittäjäasetus. Lisäksi toimintaa koskee kuluttajansuojalainsäädäntö, erityisesti laki kuluttajansuojasta kiinteistönvälityksessä.

## KIINTEISTÖNVÄLITTÄJÄN MORAALISÄÄNNÖT

### I Yleistä

#### 1 § Välittäjän ammatin arvostus

Kiinteistönvälittäjän ammattikuntaan arvostellaan toimintaa harjoittavien yksilöiden mukaan. Tämän vuoksi jokaisen välittäjän tulee toimia siten, että kiinteistönvälittäjän ammatti säilyttää arvostetun asemansa tärkeänä palveluelinkeinona.

#### 2 § Ammattitaito

Hyvä ammattitaito on menestyksellisen toiminnan perusedellytys. Tämän vuoksi on tärkeää, että välittäjä ylläpitää ja kehittää ammattitaitoaan.

#### 3 § Kohteeseen perehtyminen

Välittäjän on hankittava myyntikohteesta kaikki tarvittava selvitys. Välittäjän on selvitettävä kohteeseen liittyvät oikeudelliset asiat ja käytettävä myös markkinatutemustaan, jottei välittäjä erehtyisi, antaisi virheellisiä tai epäselviä tietoja tai jättäisi mitään asian ratkaisemiseen vaikuttavaa seikkaa ilmoittamatta.

#### 4 § Asiantuntijan neuvot

Välittäjä ei saa antaa neuvoja ja ohjeita sellaisista asioista, joita hän ei hallitse, vaan hänen on ohjattava neuvoa tarvitsevat asiantuntijan puoleen.

#### 5 § Asiakkaiden omaisuus

Välittäjän on pidettävä asiakkaiden hänen haltuunsa uskomat rahavarat ja omaisuus tarkoin erillään ja talletettava ne huolellisesti.

#### 6 § Ilmoittelu ja muu markkinointi

Välittäjän on ilmoittelussaan ja muussa markkinoinnissaan noudatettava hyvää liiketapaa. Suomen Kiinteistönvälittäjien Liittoon kuuluvien välittäjien oikeutena ja velvollisuutena on käyttää liikemainonnassaan ja asiapapereissaan [A]-tunnusta.

#### 7 § Liiton aineisto

Auktorisoitu välittäjä sitoutuu toimintansa lopetettuaan huolehtimaan siitä, ettei hänen hallussaan ollut liiton painattama toimistomateriaali joudu luvattomaan käyttöön.

### II Suhtautuminen asiakkaisiin

#### 8 § Toimeksiantaja

Toimeksiantaja on välittäjän päämies. Välittäjä on velvollinen valvomaan huolellisesti päämiehensä etua sekä neuvoilla ja ohjeilla valistamaan häntä kaikissa asioissa, jotka saattavat vaikuttaa hänen ratkaisuihinsa.

#### 9 § Toimeksiantajan vastapuoli

Välitystehtävää suorittaessaan välittäjän on tarkasti valvottava myös toimeksiantajan vastapuolen etua. Välittäjän on oltava lojaali molempia kaupan osapuolia kohtaan.

#### 10 § Vastuu omasta ja palveluksessa olevien henkilöiden toiminnasta

Välittäjä vastaa sekä omasta että kaikkien hänen palveluksessaan olevien henkilöiden tekemistä ja tekemättä jättämistä toimenpiteistä.

#### 11 § Vaitiolovelvollisuus

Välittäjä ja hänen palveluksessaan oleva ei saa ilmaista toiminnassaan tietoonsa saamia asiakkaidensa asioita.

#### 12 § Arviolausunnot

Arviota koskevan tehtävän suorittamiseksi välittäjän on huolellisesti perehdyttävä arvioitavaan kohteeseen ja kaikkiin sen hintaan vaikuttaviin tekijöihin. Lausunnot ja arviot on annettava puolueettomasti.

#### 13 § Erimielisyyksien sopiminen

Jos välittäjien tai välittäjän ja asiakkaiden kesken syntyy erimielisyyksiä tai riitaisuuksia, ne on pyrittävä sopimaan asianomaisten kesken. Jos sovinnon aikaansaaminen ei ole mahdollista, asia tulee saattaa liiton lausuntovaliokunnan käsiteltäväksi, joka antaa oman suosituksensa asian ratkaisemiseksi.

Välittäjän tulee edesauttaa sovintoratkaisun syntymistä myös silloin, kun kaupan osapuolten välillä syntyy erimielisyyksiä. Selviltä vaikuttavissa tapauksissa välittäjän on kerrottava riidan osapuolille kantansa, jotta asia saataisiin sovittua mahdollisimman pikaisesti.

### III Suhtautuminen toisiin välittäjiin

#### 14 § Toiset välittäjät

Välittäjän on suhtauduttava toisiin välittäjiin korrektisti ja asiallisesti. Välittäjä ei muun muassa saa häiritä toisen välittäjän välitystoimintaa.

#### 15 § Yhteistoiminta

Välittäjien tulee asiakkaiden edun lisäämiseksi pyrkiä kehittämään keskinäistä yhteistoimintaa paitsi omalla paikkakunnallaan ja eri paikkakuntien välillä myös yhteistyösopimuksilla. Yhteistyösopimusten ehdot tulee sopia ennen toimenpiteitä.

Välittäjä voi luovuttaa ja vaihtaa toisten välittäjien kanssa alalla saamaansa ammattitietoutta ja -kokemuksia sillä edellytyksellä, ettei omia, toisten välittäjien tai asiakkaitten ammatti- tai liikesalaisuuksia vaaranneta.