

SELVITYS VUOKRA-ASUNTOJEN VÄLITYSTAVOISTA HELSINKILÄISISSÄ VÄLITYSLIIKKEISSÄ ELO-SYYSKUUSSA 2003

1. Selvityksen tausta

Laki kiinteistöjen ja vuokrahuoneistojen välityksestä (välityslaki)(1074/2000) astui voimaan 1.3.2001. Laissa säädetään, että asuinhuoneistojen vuokranvälityksestä välityspalkkio voidaan periä ainoastaan toimeksiantajalta. Lakia koskevan hallituksen esityksen (HE 58/2000) vaikutuksia käsittelevässä luvussa todetaan mm. että ” saattaa käydä myös niin, että ainakin osassa tapauksia välityspalkkio siirretään sellaisenaan vuokran määrään ”. Edelleen luvussa todetaan että ” Nykyisessä vuokra-asuntojen markkinatilanteessa on vaarana, että ehdotettu säännös johtaa siihen, että vuokranantajat käyttäisivät vain sellaisia välitysliekkkeitä, joilla on toimeksiantosopimus vuokra-asuntoa hakevien kanssa. Tällainen käytäntö voisi puolestaan johtaa siihen, että vuokra-asuntoa hakevat entistä enemmän joutuisivat toimeksiantosuhteeseen välitysliekkkeen kanssa, mikä erityisesti pääkaupunkiseudulla ja muissa kasvukeskuksissa rajoittaisi vuokra-asuntoa hakevien valinnanvapautta. *Edellä esitettyjen seikkojen takia on tarkoitus lain voimaantulon jälkeen ryhtyä seuraamaan uuden lain vaikutuksia erityisesti vuokra-asuntoa hakevien asemaan.* ”

Etelä-Suomen lääninhallitus teki vuoden 2001 syksyllä selvityksen 27 pääkaupunkiseudun isoimman välitysliekkkeen vuokravälitystavoista. Tarkastelluista 779:sta vuokrahuoneiston välityksistä noin 40 % :ssa tapauksista asunnonhakija toimeksiantajana oli maksanut välityspalkkion, noin 30 % tapauksista asunto oli vuokrattu yritykselle työsuhdeasunnoksi ja asuntoon muuttanut henkilö tai yritys itse oli maksanut välityspalkkion ja noin 20 % tapauksista asunnon omistaja toimeksiantajana oli maksanut välityspalkkion. Niissä tapauksissa joissa asunnon omistaja toimeksiantajana oli maksanut palkkion, oli kuitenkin melkein puolessa tapauksista vuokralaiselta peritty tietyn ajan vuokrasuhteen alussa korkeampaa vuokraa kuin myöhemmin. Vuokran korotusosa vastasi asunnon omistajan maksamaa välityspalkkiota.

Välitettävien vuokra-asuntojen markkinoiminen ns. korotetulla vuokralla lisääntyi selvästi pääkaupunkiseudulla vuoden 2002 lopusta alkaen.

Etelä-Suomen lääninhallitus omaksui valvonnassaan linjan, että jos asunnon omistaja maksaa välitysliekkkeelle välityksestä välityspalkkion, mutta perii vuokralaiselta kolmen kuukauden tai pitemmän ajan korotettua, mutta ei asuinhuoneiston vuokrauksesta annetun lain tarkoittamaa kohtuutonta vuokraa , lääninhallitus ei voi tämänkaltaiseen menettelyyn kiinteistövälitysliekkkeistä annetun lain nojalla puuttua, vaikka korotusosuus vastaisi asunnon omistajan välitysliekkkeelle maksamaa välityspalkkiota. Välityslain mukaan joko vuokranantaja tai vuokralainen voivat olla toimeksiantosopimuksen tekijöitä. Markkinataloudessa kulut pyritään sisällyttämään tuotteen hintaan ja välitysliekkkeen tärkein tehtävä toimeksiantajana toimivaa asunnon omistajaa kohtaan on parhaan mahdollisen hinnan saaminen vuokrauskohteesta. Hallituksen välityslakia koskeva esitys toteaa lain mahdollisista

vaikutuksista, ”että saattaa käydä myös niin, että...välityspalkkio siirretään *sellaisenaan* vuokran määrään.”

Kuluttaja-asiamies totesi vuonna 2001 kannanotossaan¹, että on vastoin asunnonvälityslain tarkoitusta, jos vuokraa korotetaan välityspalkkion määrällä niin, että palkkio siirretään vuokralaisen maksettavaksi esimerkiksi ensimmäisen kuukauden vuokran yhteydessä. Tällainen sopimusehto on kuluttaja-asiamiehen mukaan myös asuinhuoneiston vuokrauksesta annetun lain mukaisesti hyvän tavan vastainen ja kohtuuton. Edelleen kuluttaja-asiamies totesi kannanotossaan, että jos välittäjä markkinoi kohdetta ja laatii vuokrasopimuksen ehdot niin, että välityspalkkio siirtyy vuokraan, välittäjän menettely on hyvän välitystavan ja kuluttajansuojalain vastainen.

Tapausta, jossa välitetyistä vuokra-asunnosta perittiin kolmen ensimmäisen kuukauden aikana korkeampaa vuokraa kuin muulloin on käsitelty myös kuluttajavalituslautakunnassa. Lautakunnan asuntokauppaosaston täysistunnon 2.6.2003 antaman päätöksen mukaan välityspalkkion suuruisen korotetun vuokran sisältämä vuokrasopimus oli laadittu, jotta välitysliike saisi käytännössä välityspalkkion vuokralaiselta, jolla ei ollut toimeksiantosopimusta välitysliikkeen kanssa. Lautakunnan mukaan sopimuksen tarkoituksena oli kiertää välityslain välityspalkkiota koskevaa säännöstä.

Helsingin hovioikeus vahvisti 31.7.2003 Helsingin käräjäoikeuden antaman päätöksen jonka mukaan vuokralaisilla oli oikeus kuitata vuokranantajan vuokrasaatavaa vastaan heidän kuuden kuukauden ajan maksamansa normaalia vuokraa korkeamman vuokran osuus. Hovioikeus katsoi selvitettyksi, että vuokranantaja oli siirtänyt vuokrahuoneiston välityksestä aiheutuneen välityspalkkiokulunsa vuokraan ja perinyt sen kuuden kuukauden korotettuna vuokrana, mikä oli hovioikeuden mukaan vastoin välityslain välityspalkkiota koskevaa pykälää.

Hovioikeuden päätöksen jälkeen vuoden 2003 elokuussa useat suuret vuokrahuoneiston välitystä harjoittavat välitysliikkeet ilmoittivat lääninhallitukseen ja julkisuuteen, että ne luopuvat ns. korotetun vuokran käytöstä.

1. Selvityksen tarkoitus

Selvityksen tarkoitus on kartoittaa isoimpien helsinkiläisten vuokrahuoneistojen välitystä harjoittavien välitysliikkeiden välitystapoja. Selvitettäviä asioita olivat mm. kumpi taho, asunnon omistaja vai asunnon etsijä oli toimeksiantajana, oliko välityspalkkiota peritty väärältä osapuolelta sekä mikä oli määräaikaisten vuokrasopimusten osuus tapauksissa joissa asunnon omistaja oli toimeksiantaja ja maksoi palkkion ilman vuokrasopimukseen kirjattua ehtoa korotetusta vuokrasta. Ennenkaikkea haluttiin selvittää oliko vielä syyskuussa vuokravälittäjien välittämien asuntojen vuokrasopimuksissa ehtoja, joiden nojalla vuokralainen olisi velvollinen maksamaan vuokratuokauden alussa tietyn ajan korkeampaa vuokraa kuin muina aikoina.

¹ Kuluttajansuoja 2/2001

Selvitys on osa lääninhallitukselle kiinteistönvälitysliikkeistä ja vuokrahuoneiston välitysliikkeistä annetun lain (välitysliikelaki) nojalla määrättyä valvontatoimintaa. Tarkastuksissa selvitettiin välityspalkkion maksajatahoa koskevan säädöksen noudattamisen ohella myös muiden välitykseen liittyvien säädösten noudattamista. Tarkastusten perusteella lääninhallitus on ryhtynyt tutkimaan onko yksi välitysliike rikkonut välitysliikelain asiakasvaroja koskevaa lainkohtaa sekä välityslain varausmaksun yhteydessä tehtävää asiakirjaa koskevaa lainkohtaa. Toisen välitysliikkeen osalta lääninhallitus tutkii onko liike rikkonut välityslain toimeksinnon kirjallista muotoa koskevaa lainkohtaa sekä välitysliikelain toimeksiantojen säilyttämistä koskevaa lainkohtaa.

Selvityksessä kartoitettiin myös mitä välitysliikkeiden tarjoama välityspalvelu maksoi ja mitä se piti sisällään jos toimeksiantaja oli asunnon omistaja ja mitä se maksoi ja piti sisällään jos toimeksiantajana oli asunnon hakija.

3. Selvityksen tekotapa

Kiinteistönvälitysliikkeistä ja vuokrahuoneiston välitysliikkeistä annetun lain (1075/2000) nojalla Etelä-Suomen lääninhallitus teki tarkastuksen 17:ssä helsinkiläisessä vuokrahuoneistojen välitystä harjoittavassa kiinteistönvälitysliikkeessä sekä vuokrahuoneistojen välitysliikkeessä. Kartoituksessa mukana olleet liikkeet yhteystietoineen löytyvät liitteestä 1. Mukaan kartoitukseen pyrittiin valitsemaan isoimmat ja eniten markkinoivat vuokrahuoneistojen välitystä harjoittavat välitysliikkeet. Tarkastukset tehtiin ajalla 22.9.- 23.10.2003.

Tarkastuksessa välitysliikkeissä käytiin läpi vuokrasopimukseen johtaneet toimeksiannot jotka oli solmittu aikoina 1-21.8.2003 ja 1-21.9.2003. Tällä tavalla ajallisesti rajattuja toimeksiantoja löytyi välitysliikkeistä 402 kappaletta. Toimeksiantojen lisäksi tarkastuksessa käytiin läpi tapauksiin liittyvät välitysliikkeen toimeksiantopäiväkirjan tiedot, vuokrasopimukset, asuntojen omistajien suostumukset tarjota asuntoa välitysliikkeen kanssa toimeksiannon tehneille asunnonhakijoille, ns. asuntotietolomakkeet, välityspalkkiolaskut, kuitit maksetuista välityspalkkioista, välitystapahtumaan liittyvät tiliotteet sekä kirjalliset vuokratarkastukset.

2. Selvityksen tulokset

3.1 Välitystavat

Elokuussa noin 1/3 vuokrahuoneiston välityksistä tehtiin ns. korotetulla vuokralla. (LIITE 2) Vuokrasopimuksissa oli ehto, jonka mukaan vuokralaisen piti maksaa vuokrauden alussa tietyn ajan korkeampaa vuokraa kuin myöhemmin. Korotusosa vastasi suuruudeltaan vuokranantajan välitysliikkeelle maksaman välityspalkkion määrää. Osa välitysliikkeistä oli kuitenkin jo elokuun aikana luopunut tästä korotetun vuokran käyttämisestä. Määräaikaisten vuokrasopimusten osuus elokuun toimeksiantojen perusteella laadituista vuokrasopimuksista oli 35 % (vuokrasopimukset olivat aluksi määräaikaaisia jatkuen sitten toistaiseksi voimassaolevina).

Syyskuussa korotetun vuokran liittäminen välitettyjen vuokra-asuntojen vuokrasopimuksiin oli käytännössä lopetettu (LIITE 3). Tarkastuksessa löytyi vain yksi välitys syyskuun

puolelta, jossa vuokrasopimuksessa oli ehto korotetusta vuokrasta. Tarkastetuista syyskuun välityksistä 82 % oli tehty siten että asunnon omistaja toimeksiantajana oli maksanut välityspalkkion, mutta vuokralaiselta ei oltu peritty vuokrakauden alussa korkeampaa vuokraa kuin muulloin. 17:stä selvityksessä mukana olleesta välitysliikkeestä 14 hoiti välityksensä pääsääntöisesti tällä tavalla. Asunnon omistajan maksaessa välityspalkkion, ilman ehtoja korotetuista vuokrasta, vuokrasopimukset olivat 77 %:sti määräaikaaisia. Kaikista syyskuun toimeksiantojen perusteella syntyneistä vuokrasopimuksista 64 % oli määräaikaaisia. Vuokrasopimusten määräaikaaisuutta ei tutkittu lääninhallituksen vuonna 2001 tekemässä vuokravälityspalkkioselvityksessä. Ympäristöministeriön tutkimuksen² mukaan vain 13 %:ia vuonna 2001 pääkaupunkiseudulla tehdyistä vuokrasopimuksista oli määräaikaaisia. Otoksena oli tosin myös asunnon omistajien itse vuokraamat vuokra-asunnot, mutta osuus on todennäköisesti suuntaa-antava. Samalla kun markkinoilla on luovuttu korotetun vuokran käytöstä, määräaikaisten vuokrasopimusten tekeminen on lisääntynyt hyvin selvästi . Kymmenen välitysliikettä näytti laativan pääsääntöisesti tai merkittävässä määrin määräaikaaisia vuokrasopimuksia. Vain yksi näistä liikkeistä käytti laatimissaan vuokrasopimuksissaan pääsääntöisesti ehtoa, joka mahdollisti vuokralaiselle määräaikaisen vuokrasopimuksen irtisanomisen kesken sopimuskauden maksamalla sopimussakon. Sopimussakon laskentaperusta oli vuokranantajan maksama välityspalkkio, mutta sopimussakko pieneni laskentakaavan mukaan vuokra-ajan kuluessa. Toisen välitysliikkeen laatimissa määräaikaississa vuokrasopimuksissa oli osassa irtisanomisen mahdollistava sopimussakollinen ehto. Sopimussakko oli vuokranantajan maksaman välityspalkkion suuruinen ja se oli kiinteä koko määräaikaisen vuokrasuhteen. Muut välitysliikkeet eivät käyttäneet laatimissaan määräaikaississa vuokrasopimuksissa irtisanomisen mahdollistavaa sopimussakollista ehtoa.

3.2 Välityspalkkiot ja sen sisältämät palvelut

Selvityksessä kartoitettiin myös välityspalvelun hintaa syyskuussa, jolloin suurin osa vuokraustoimeksiannoista tehtiin asunnon omistajien kanssa, jotka sitoutuivat maksamaan välityspalkkion ilman mahdollisuutta periä tietyn aikaa korkeampaa vuokraa vuokralaiselta. Asunnonomistajien kanssa toimeksiantosopimuksen tekevien liikkeiden välityspalkkion suuruus oli joko yhden kuukauden vuokra (3 liikettä), yhden kuukauden vuokra + arvonlisävero (11 liikettä) tai 1 ½ kuukauden vuokra + arvonlisävero (1 liike). Kaikkien näiden välitysliikkeiden palvelu asunnon omistajille piti sisällään ainakin huoneiston katselmuksen, asuntojen markkinoinnista annetun asetuksen edellyttämän esitteen laatimisen, huoneiston esittelyn, asunnonhakijoiden luottotietojen tarkastamisen, vuokrasopimuksen laatimisen, vuokravakuuden järjestelyn ja tarvittaessa asunnon kunnan kirjatun määrittelemisen.

Kaksi välitysliikettä toimi pääsääntöisesti asunnonhakijoiden tekemien toimeksiantojen kautta. Näiden välitysliikkeiden välityspalkkiot vaihtelivat 0,95 x kuukauden vuokrasta (opiskelijoille 0,6 x kuukauden vuokrasta) kuukauden vuokraan lisättyä arvonlisäverolla. Toinen välitysliike markkinoi yksittäisiä toimeksiannontehneitä asunnonhakijoita omilla www-sivuillaan, toinen välitysliike ilmoitti ettei se markkinoi yksittäisiä toimeksiantosopimuksen tehneitä asunnonhakijoitaan. Molemmilla liikkeillä toimeksiannon tehneet vuokra-asunnonetsijät saivat automaattisesti sähköpostilla tiedon

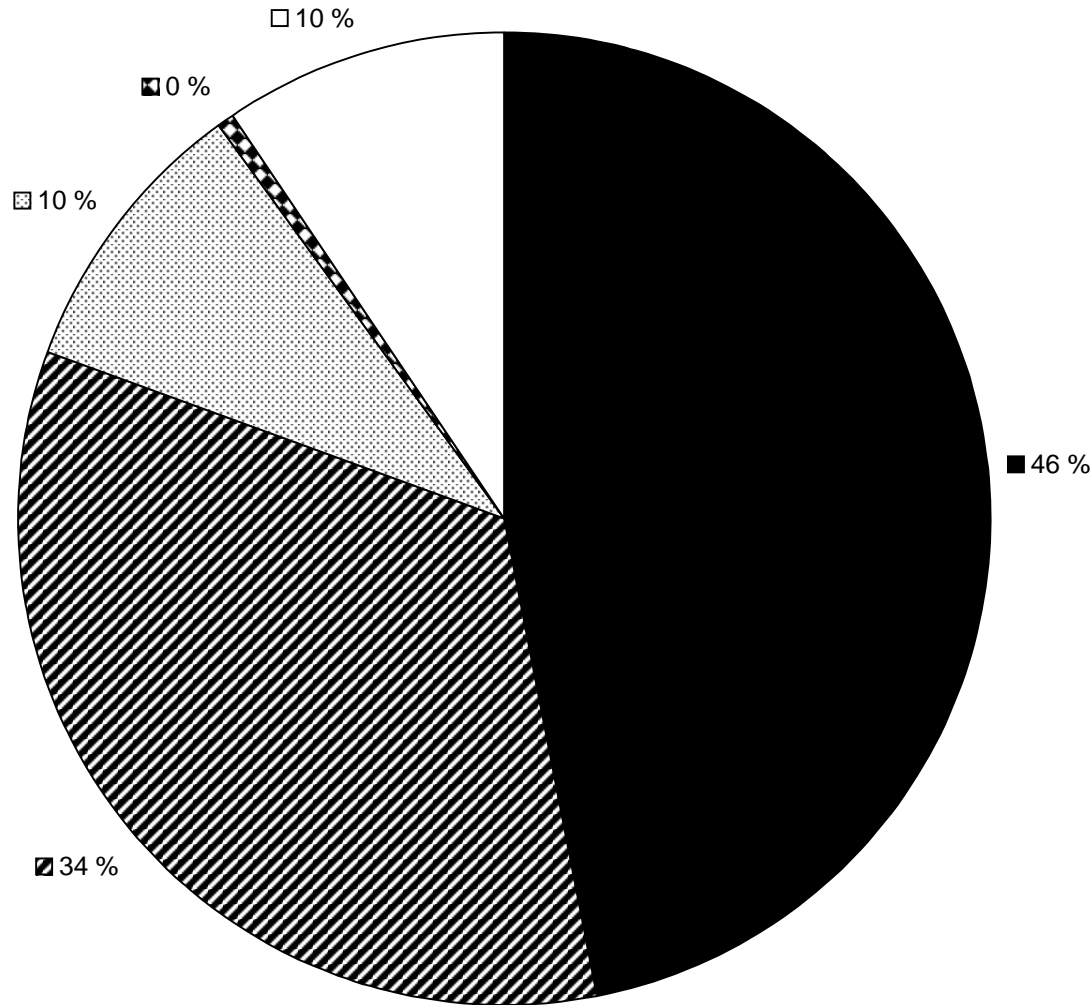
² ”Vapaat vuokramarkkinat”-työryhmän mietintö 2001. Ympäristöministeriö. Helsinki 2002.

toimeksiantosopimukseensa kirjattujen määrittelyjen täyttävästä vapaana olevasta vuokra-asunnosta. Molemmat välitysliikkeet olivat mukana vuokra-asunnon näytössä, laativat vuokrasopimuksen ja valvoivat vuokravakuuden järjestelyä. Asunnon kunnan vuokrasuhteen alussa määritteli toinen välitysliike kirjallisesti aina, toinen jos vuokranantaja tai vuokralainen sitä vaati.

Liite 1 liikeluettelo. (aputoiminimi) [Ketjun nimi]

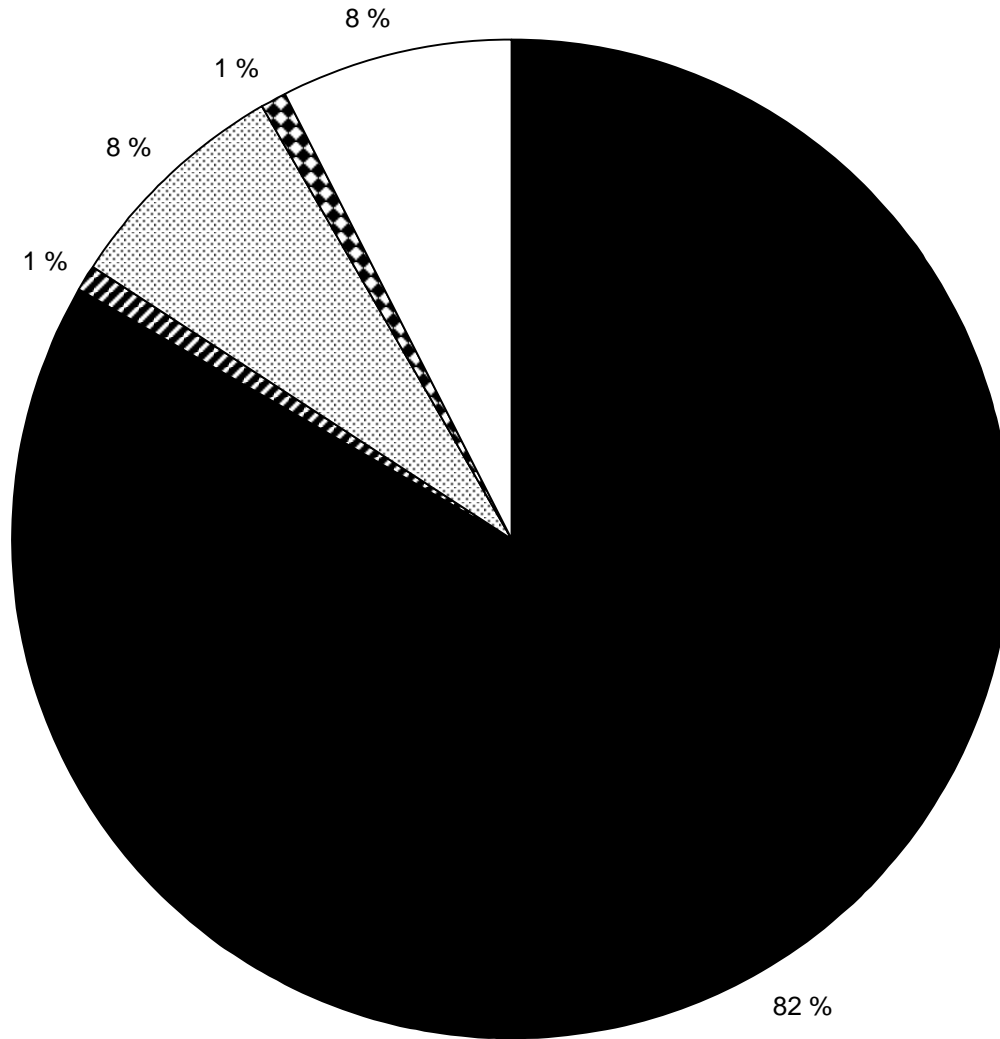
VÄLITYSLIIKE	OSOITE
Area m2 [Kiinteistömaailma]	Itämerenkatu 21
Astocor Oy (SH-Osakehuoneistot)	Isokaari 22
Asuntoleijonat Oy	Mannerheimintie 71 B
Celine Oy Ab	Yrjönkatu 32 E 46
Hamico Oy (Kiinteistötoimisto Takio)	Gyldenintie 9
Hartos Trade Ky [Opiskelijoiden Vuokravälitys]	Uudenmaankatu 4-6
Helsingin Takuuvuokraus Oy	Pursimiehenkatu 11
Helsinki Välitys HV Oy (Helsinki Huoneistot LKV)	Ilmarinkatu 10 C 63
Huoneistokeskus Oy/Vuokrausyksikkö	Siltasaarenkatu 12
Huoneistokulma Oy [A] LKV	Perämiehenkatu 5
Huoneistovalinta AES Oy (Huoneistovalinta)	Mechelininkatu 24
Kallion Habita Oy	Kolmas linja 18
Lkv City-Välitys Oy	Tarkk` ampujankatu 20
OPR-Vakuus Oy (Uudenmaan Takuuvälittäjät)	Tunturinkatu 9
Oy N & N Locus Ab,	Sepänkatu 15
SKV Kiinteistönvälitys Oy	Iso Roobertinkatu 4-6
Suomen Vuokraturva Oy	Kluuvikatu 1

Vuokravälitystavat helsinkiläisissä välityслиikkeissä elokuussa 2003 (282 välitystä)



- Vuokranantaja tehnyt toimeksiantosopimuksen ja maksanut palkkion. Ei korotettua vuokraa. (73 %:ssa vuokrasopimus määräaikainen) (46 %)
- ▣ Vuokranantaja tehnyt toimeksiantosopimuksen ja maksanut palkkion. Vuokralainen maksanut 3-6 kk:n ajan korotettua vuokraa vuokranantajalle. (34 %)
- ▤ Vuokranantaja tehnyt toimeksiannon mutta asunto vuokrattu yritykselle, joka maksanut palkkion (tai asuntoon muuttanut työntekijä). (10 %)
- ▥ Virheellinen taho maksanut välityspalkkion. (0 %)
- Vuokralainen tehnyt toimeksiannon ja maksanut palkkion. (10 %)

Vuokravälitystavat helsinkiläisissä välitysliikkeissä syyskuussa 2003 (120 välitystä)



- Vuokranantaja tehnyt toimeksiantosopimuksen ja maksanut palkkion. Ei korotettua vuokraa. (77 %:ssa vuokrasopimus määräaikainen) (82 %)
- ▣ Vuokranantaja tehnyt toimeksiantosopimuksen ja maksanut palkkion. Vuokralainen maksanut 3-6 kk:n ajan korotettua vuokraa vuokranantajalle (1 %)
- ▤ Vuokranantaja tehnyt toimeksiannon mutta asunto vuokrattu yritykselle, joka maksanut palkkion (tai asuntoon muuttanut työntekijä) (8 %)
- ▥ Virheellinen taho maksanut välityspalkkion (1 %)
- Vuokralainen tehnyt toimeksiannon ja maksanut palkkion (8 %)