

**Hallituksen esitys eduskunnalle laiksi kiinteistönvälitysliikkeistä ja vuokrahuoneiston välitysliikkeistä annetun lain muuttamisesta**

**ESITYKSEN PÄÄASIALLINEN SISÄLTÖ**

Esityksessä ehdotetaan muutettavaksi kiinteistönvälitysliikkeistä ja vuokrahuoneiston välitysliikkeistä annettua lakia. Esityksen tavoitteena on välitystoimintaan osallistuvien henkilöiden ammattipätevyysvaatimuksia laajentamalla parantaa välitysliikkeiden välityspalveluiden laatutasoa.

Ehdotuksen mukaan välitysliikkeen vastaavan hoitajan olisi huolehdittava siitä, että välitysliikkeen palveluksessa ja sen jokaisessa toimipaikassa välitystehtäviä suorittavista henkilöistä vähintään puolella on välittäjäkokeessa osoitettu ammattipätevyys ja että muillakin välitystehtäviä suorittavilla henkilöillä on tehtävän edellyttämä riittävä ammattitaito.

Välittäjäkokeita järjestävän Keskuskauppakamarin välittäjälautakunnan nimi muutettaisiin Keskuskauppakamarin välittäjäkoelautakunnaksi.

Lakiin ehdotetaan otettaviksi myös säännökset Keskuskauppakamarin välittäjäkoelautakunnan pitämästä välittäjäkokeen suorittaneiden rekisteristä.

Lisäksi lakiin lisättäisiin selvyuden vuoksi säännös, jonka mukaan lakia ei sovelleta toiseen Euroopan talousalueeseen kuuluvaan valtioon sijoittautuneisiin elinkeinonharjoittajiin, jotka harjoittavat tilapäisesti välitystoimintaa Suomessa.

Ehdotettu laki on tarkoitettu tulemaan voimaan 1 päivänä huhtikuuta 2013.

## SISÄLLYS

ESITYKSEN PÄÄASIALLINEN SISÄLTÖ.....	1
SISÄLLYS.....	2
YLEISPERUSTELUT.....	3
1 NYKYTILA.....	3
1.1 Lainsäädäntö ja käytäntö.....	3
1.2 Ruotsin ja Norjan lainsäädäntö.....	6
Ruotsi.....	6
Norja.....	6
1.3 Nykytilan arviointi.....	7
2 ESITYKSEN TAVOITTEET JA KESKEISET EHDOTUKSET.....	8
2.1 Tavoitteet.....	8
2.2 Selvitetyt vaihtoehdot ja keskeiset ehdotukset.....	
3 ESITYKSEN VAIKUTUKSET.....	10
3.1 Valtionaloudelliset vaikutukset ja vaikutukset viranomaisten toimintaan.....	10
3.2 Vaikutukset yritystoimintaan.....	10
4 ASIAN VALMISTELU.....	10
YKSITYISKOHTAISET PERUSTELUT.....	12
1 LAKIEHDOTUKSEN PERUSTELUT.....	12
2 VOIMAANTULO.....	14
3 SUHDE PERUSTUSLAKIIN JA SÄÄTÄMISJÄRJESTYS.....	15
LAKIEHDOTUS.....	16
Laki kiinteistönvälitysliikkeistä ja vuokrahuoneiston välitysliikkeistä annetun lain muuttamisesta.....	16
LIITE.....	19
RINNAKKAISTEKSTI.....	19
Laki kiinteistönvälitysliikkeistä ja vuokrahuoneiston välitysliikkeistä annetun lain muuttamisesta.....	19

## YLEISPERUSTELUT

## 1 Nykytila

## 1.1 Lainsäädäntö ja käytäntö

Maaliskuun 1 päivänä 2001 voimaan tullut kiinteistönvälitysliikkeistä ja vuokrahuoneiston välitysliikkeistä annettu laki (1075/2000), jäljempänä *välitysliikelaki*, koskee oikeutta harjoittaa kiinteistönvälitystä ja vuokrahuoneiston välitystä. Samanaikaisesti välitysliikelain kanssa tuli voimaan kiinteistöjen ja vuokrahuoneistojen välityksestä annettu laki (1074/2000), jonka säännökset koskevat välitysliikkeen kanssa tehtävää toimeksiantosopimusta ja toimeksiannon hoitamista.

Kiinteistönvälityksellä tarkoitetaan välitysliikelaissa toimintaa, jossa tulon tai muun taloudellisen hyödyn saamiseksi saatetaan sopijapuolet kosketuksiin toistensa kanssa luovutettaessa kiinteistöä tai sen osaa, rakennusta taikka osakkeita tai osuuksia, jotka antavat hallintaoikeuden tiettyyn kiinteistöön tai sen osaan, rakennukseen taikka huoneistoon.

Kiinteistönvälitystoiminnan tavoitteena on kiinteistön tai osakkeiden kaupan tai muun omistusoikeuden siirtymistä koskevan sopimuksen aikaansaaminen. Välitettäviä kiinteistöjä ovat käytännössä tilat ja tontit. Osakkeilla tarkoitetaan esimerkiksi asuinhuoneiston hallintaan oikeuttavia asunto-osakeyhtiön osakkeita tai liike- tai toimistohuoneiston hallintaan oikeuttavia kiinteistöosakeyhtiön osakkeita. Kiinteistönvälitystä on myös sellainen toiminta, jossa tavoitteena on maanvuokrasopimuksen aikaansaaminen.

Vuokrahuoneiston välityksellä tarkoitetaan toimintaa, jossa tulon tai muun taloudellisen hyödyn saamiseksi saatetaan sopijapuolet kosketuksiin toistensa kanssa asuinhuoneiston vuokrauksesta annetussa laissa (481/1995) tarkoitetun asuinhuoneiston huoneenvuokrasopimuksen aikaansaamiseksi tai liikehuoneiston vuokrauksesta annetussa laissa (482/1995) tarkoitetun liikehuoneiston huoneenvuokrasopimuksen aikaansaamiseksi.

Välitysliikelakia ei sovelleta satunnaiseen välitystoimintaan, jos toimintaa ei markki-

noida. Lakia ei myöskään sovelleta luottolaitoksen toimintaan liittyvään välitystoimintaan taikka asianajotoimeksiantoon tai muuhun toimeksiantoon, jonka pääasiallinen tarkoitus on muu kuin kiinteistönvälitys tai vuokrahuoneiston välitys. Sama koskee majoitusliikkeiden majoitustilojen välitystä ja loma-asunnon käyttöoikeuden välitystä, jos käyttöoikeussopimus tehdään enintään kuuden kuukauden ajaksi.

Kiinteistönvälitystä saa harjoittaa vain sellainen yksityinen elinkeinonharjoittaja tai oikeushenkilö, joka on rekisteröity kiinteistönvälitysliikkeeksi. Vuokrahuoneiston välitystä saa harjoittaa vain sellainen yksityinen elinkeinonharjoittaja tai oikeushenkilö, joka on rekisteröity vuokrahuoneiston välitysliikkeeksi tai kiinteistönvälitysliikkeeksi. Kiinteistönvälitysliike on näin ollen oikeutettu harjoittamaan vuokrahuoneiston välitystä.

Rekisteri-ilmoitus tehdään sille aluehallintovirastolle, jonka toimialueella välitysliikkeen hallintoa on tarkoitus pääasiallisesti hoitaa. Välitysliike ja sen kaikki toimipaikat merkitään kyseisen aluehallintoviraston välitysliikerekisteriin. Aluehallintoviraston on rekisteröitävä kiinteistönvälitysliikkeeksi tai vuokrahuoneiston välitysliikkeeksi jokainen rekisteri-ilmoituksen tekijä, joka täyttää laissa rekisteröinnille asetetut edellytykset.

Rekisteröinnin edellytyksenä on ensinnäkin se, että välitysliikkeellä on oltava vastuuvakuutus, jonka vakuutusmäärän voidaan arvioida riittävän välitystoiminnasta mahdollisesti aiheutuvien vahinkojen korvaamiseen.

Rekisteröinnin edellytyksenä on myös se, että välitysliikkeessä on vastaava hoitaja, jonka on oltava täysikäinen ja luotettava. Vastaavana hoitajana ei voi olla myöskään henkilö, joka on konkurssissa tai jonka toimintakelpoisuutta on rajoitettu.

Kiinteistönvälitysliikkeen vastaavalla hoitajalla on oltava kiinteistönvälittäjäkokeessa osoitettu ammattipätevyys ja vuokrahuoneiston välitysliikkeen vastaavalla hoitajalla vuokrahuoneiston välittäjäkokeessa tai kiinteistönvälittäjäkokeessa osoitettu ammattipätevyys. Välittäjäkokeella osoitettava ammat-

tipätevyys sisältää erityisesti sen, että ko-  
keessa hyväksytyt tuntee toiminnan harjoit-  
tamisen kannalta tarpeellisen lainsäädännön  
ja hyvän välitystavan sekä hallitsee välitys-  
toimeksiannon hoitamisen edellyttämät käy-  
tännön toimet.

Välitysliikelaisissa ei ole tarkempia määri-  
telmiä siitä, mitä hyvällä välitystavalla tar-  
koitetaan. Hyvään välitystapaan kuuluu eri-  
tyisesti välitystoiminnan luotettavuus ja  
avoimuus, tunnollisuus tehtävien hoitamisessa  
sekä lojaalisuus toimeksiantajaa ja tämän  
vastapuolta kohtaan. Hyvään välitystapaan  
vaikuttavat alan vakiintunut käytäntö, viran-  
omaisten ohjeet, kuluttajariitalautakunnan  
suositukset ja tuomioistuinten päätökset. Hy-  
vä välitystapa on joustava normi, joka väli-  
tysalan kehittyessä mahdollistaa puuttumisen  
uusiin, ennen tuntemattomiin epäasianmukai-  
siin menettelytapoihin. Alan elinkeinonhar-  
joittajien yhdistys Kiinteistövälitysalan  
Keskusliitto ry on laatinut ohjeen hyvästä väli-  
tystavasta vuonna 2008, jolloin hyvää väli-  
tystapaa koskevat asiat koottiin ensimmäistä  
kertaa yhteen. Hyvää välitystapaa koskevaa  
ohjetta päivitetään säännöllisesti, viimeisin  
päivitys on vuodelta 2012. Liitto on myös  
laatinut vuonna 2008 hyvää vuokravälitysta-  
paa koskevan ohjeen.

Vastaava hoitaja on velvollinen huolehti-  
maan siitä, että välitystoiminnassa noudate-  
taan hyvää välitystapaa ja että toimintaa  
muutoinkin harjoitetaan lainmukaisesti. Vas-  
taavan hoitajan on huolehdittava myös siitä,  
että välitysliikkeen jokaisessa toimipaikassa  
on välitystoimintaan osallistuva henkilö, jolla  
on sama ammattipätevyys kuin vastaavalla  
hoitajalla. Lisäksi vastaavan hoitajan on huolehdittava siitä, että välitysliikkeen muillakin  
välitystoimintaan osallistuvilla henkilöillä on  
tehtävän edellyttämä riittävä ammattitaito.  
Jos esimerkiksi välitysliikkeeseen palkataan  
välitystehtäviä hoitamaan henkilö, joka ei ole  
suorittanut välittäjäkokeetta tai jolla ei ole riit-  
tävää kokemukseen perustuvaa ammattitai-  
toa, vastaavan hoitajan on huolehdittava uu-  
den työntekijän perehdyttämisestä tehtäviin-  
sä.

Kiinteistövälittäjän nimikettä tai lyhen-  
nystä LKV saa käyttää vain henkilö, joka on  
suorittanut kiinteistövälittäjäkokeen. Myös  
henkilö, joka oli ennen välitysliikelain voi-

maantuloa hyväksytyt kumotun kiinteistö-  
välittäjäasetuksen (181/1993) 4 §:ssä tarkoi-  
tetussa kiinteistövälittäjäkokeessa, ja henki-  
lö, joka ennen kumotun kiinteistövälittäjä-  
asetuksen voimaantuloa oli koulutuksensa  
perusteella hyväksytyt kiinteistövälitysliik-  
keen vastaavaksi hoitajaksi, saa käyttää kiin-  
teistövälittäjän nimikettä tai lyhennystä  
LKV.

Nimikettä vuokrahuoneiston välittäjä tai  
asunnonvälittäjä taikka lyhennystä LVV saa  
käyttää vain kiinteistövälittäjäkokeen tai  
vuokrahuoneiston välittäjäkokeen suorittanut  
henkilö. Myös kiinteistövälitysliike saa  
käyttää lyhennystä LKV ja vuokrahuoneiston  
välitysliike lyhennystä LVV toiminimessään  
tai toiminnassaan.

Välitysliikkeiden valvontaviranomaisena  
toimii aluehallintovirasto. Aluehallintoviras-  
ton tulee kieltää välitystoiminta, jota harjoite-  
taan lain vastaisesti ilman rekisteröintiä. Väli-  
tysliikelaisissa säädetään myös aluehallinto-  
viraston käytössä olevista pakkokeinoista re-  
kisteriin merkityjä välitysliikkeitä kohtaan.  
Ankarimpana toimenpiteenä on rekisteristä  
poistaminen, jolloin liike menettää oikeuten-  
sa harjoittaa välitystoimintaa. Muita pakko-  
keinoja ovat kehoitus, varoitus ja määräaikai-  
nen, enintään kuusi kuukautta kestävä toi-  
mintakielto. Aluehallintovirasto voi antaa väli-  
tysliikkeelle kirjallisen varoituksen, kun  
vastaava hoitaja on laiminlyönyt valvonta-  
velvollisuutensa. Määräaikainen toiminta-  
kielto voi olla aiheellinen esimerkiksi silloin,  
kun vastaava hoitaja on annetusta varoituk-  
sesta huolimatta toistuvasti laiminlyönyt val-  
vontavelvollisuutensa.

Välitysliikkeistä puhuttaessa tarkoitetaan  
yleensä kiinteistövälitysliikkeitä. Aluehal-  
lintovirastojen välitysliikerekistereissä oli  
tammikuussa 2012 yhteensä 1 570 kiinteis-  
tönvälitysliikettä, joilla oli 2 126 toimipaik-  
kaa. Rekistereihin oli myös merkitty 66  
vuokrahuoneiston välitysliikettä, joilla oli 71  
toimipaikkaa. Kaikista rekisteröidyistä väli-  
tysliikkeistä 96 prosenttia oli kiinteistöväli-  
tysliikkeitä. Vuokrahuoneiston välitysliik-  
keiden osuus oli marginaalisen pieni, vain  
neljä prosenttia.

Kiinteistövälitysalan Keskusliittoon kuu-  
lui vuoden 2012 alussa 534 välitysliikettä.  
Sen lisäksi Suomessa on noin tuhat liittoon

kuulumatonta välitysliikerekisteriin merkittyä kiinteistönvälitysliikettä, joista osa on toimimattomia. Liiton vuoden 2012 alussa tekemän kyselyn mukaan vajaalla 90 prosentilla jäsenyrityksistä oli vain yksi toimipiste (päätoimisto). Yrityksiä, jotka toimivat kahdessa toimipisteessä (päätoimisto ja yksi sivutoimisto), oli runsaat viisi prosenttia. Kolmen tai useamman toimipisteen yrityksiä oli noin viisi prosenttia. Liiton jäsenyritykset ovat työntekijämäärältään erikokoisia. Yhden hengen yrityksiä oli lähes neljäsosa kaikista jäsenyrityksistä. Noin kolmannes oli yrityksiä, joissa oli kaksi tai kolme työntekijää ja samoin noin kolmannes oli sellaisia yrityksiä, joissa oli neljästä kymmeneen työntekijää. Yrityksiä, joiden palveluksessa oli yli kymmenen työntekijää, oli noin kymmenesosa jäsenyrityksistä. Liiton piirissä on myös muutamia yrityksiä, joilla on palveluksessaan useita satoja välitystehtäviä suorittavia henkilöitä.

Välittäjäkokeiden järjestäminen on Keskuskauppakamarin välittäjälautakunnan tehtävänä. Lautakunta aloitti toimintansa vuonna 2001. Tätä ennen kiinteistönvälittäjäkokeita järjesti kauppa- ja teollisuusministeriön asettama kiinteistönvälittäjälautakunta.

Keskuskauppakamarin välittäjälautakunnan on vahvistettava kiinteistönvälitysliikkeistä ja vuokrahuoneiston välitysliikkeistä annetun valtioneuvoston asetuksen (143/2001) mukaan vähintään kaksi kuukautta ennen kiinteistönvälittäjäkokeen tai vuokrahuoneiston välittäjäkokeen järjestämistä luettelo lainsäädännöstä, kirjallisuudesta ja muusta aineistosta, johon koekysymykset perustuvat.

Välittäjälautakunta järjestää kiinteistönvälittäjäkokeita eli LKV-kokeita ja vuokrahuoneiston välittäjäkokeita eli LVV-kokeita kaksi kertaa vuodessa. Lautakunta pitää myös rekisteriä välittäjäkokeen suorittaneista henkilöistä.

Välittäjälautakunnassa on puheenjohtaja, varapuheenjohtaja ja kolmesta kuuteen muuta jäsentä, joista kullakin on henkilökohtainen varajäsen. Lautakunnan puheenjohtajan ja varapuheenjohtajan on oltava oikeustieteen kandidaatin tutkinnon suorittaneita henkilöitä, joiden ei voida katsoa edustavan välitysliikkeitä. Muista lautakunnan jäsenistä ainakin yhden tulee edustaa kiinteistönvälitys-

liikkeitä ja ainakin yhden vuokrahuoneiston välitysliikkeitä.

Keskuskauppakamari vastaa välitysliikelain mukaan välittäjälautakunnan toiminnan kustannuksista sekä vahvistaa puheenjohtajan ja jäsenten palkkioiden perusteet. Lautakunnan toiminnasta aiheutuvat kulut, kuten palkat, kokouspalkkiot, tilavuokrat ja lehti-ilmoitukset kokeesta, katetaan välittäjäkoemaksuilla. Maksuja voidaan periä enintään välittäjäkokeen järjestämisestä aiheutuneita kustannuksia vastaava määrä.

LKV-kokeen osallistumismaksu on nykyisin 220 euroa ja LVV-kokeen osallistumismaksu 180 euroa.

Kokeeseen osallistuminen ei edellytä aiempaa kokemusta alalta. LKV-kokeeseen osallistujan on tunnettava koemateriaaliin kuuluvat lait ja muut säädökset sekä hyvän välitystavan sisältö. LVV-koe on LKV-koeita suppeampi ja keskittyy pääasiassa vuokrahuoneiston välitystoimintaan.

LKV-koe on varsin vaativa, koska keskimäärin kaksi kolmasosaa kokeeseen osallistujista ei läpäise sitä. Välittäjälautakunnan tilaston mukaan vuosina 2001—2011 LKV-koe järjestettiin 22 kertaa. Näihin kokeisiin osallistui yhteensä 7 208 henkilöä, joista 2 607 henkilöä eli noin 36 prosenttia läpäisi kokeen. Vuosina 2007—2011 järjestettyyn kymmeneen LKV-kokeeseen osallistui koetta kohden keskimäärin 350 henkilöä.

Vuosina 2001—2011 järjestettyyn 22 LVV-kokeeseen osallistui yhteensä 477 henkilöä, joista 319 henkilöä eli noin 67 prosenttia läpäisi kokeen. Vuosina 2007—2011 LVV-kokeeseen osallistui koetta kohden keskimäärin 16 henkilöä.

Välittäjäkoetta koskevaan päätökseen saa vaatia oikaisua välittäjälautakunnalta. Oikaisuvaatimus on tehtävä 30 päivän kuluessa päätöksen tiedoksisaannista. Välittäjälautakunnan oikaisuvaatimusasiassa tekemään päätökseen saa hakea muutosta valittamalla hallinto-oikeuteen siten kuin hallintolainkäyttölaissa (586/1996) säädetään.

Tilastokeskuksen yritysrekisterin tietojen mukaan kiinteistönvälitysyritysten palveluksessa vuonna 2010 oli 4 243 henkilöä. Vuoden 2012 alussa Kiinteistönvälitysalan Keskusliiton jäsenyritysten palveluksessa oli 3 275 kiinteistönvälitysalan ammattessa toi-

mivaa henkilöä. Näistä vajaat 1 900 henkilöä eli noin 58 prosenttia oli suorittanut LKV-kokeen. Liiton jäsenistön piirissä vajaalla 1 400 henkilöllä ei siten ole kiinteistönvälittäjäkokeessa osoitettua ammattipätevyyttä eli LKV-pätevyyttä. Lisäksi alalla työskentelee noin tuhat henkilöä, joiden osalta ei ole tarkkaa tietoa siitä, kuinka moni heistä on suorittanut LKV-kokeen. Voidaan kuitenkin arvioida, että noin puolella heistä on LKV-pätevyys. Edellä olevan perusteella kiinteistönvälitystyötä tekevistä arviolta vajaat puolet eli noin 1 900 henkilöä ei ole suorittanut LKV-koetta.

Vuokrahuoneiston välitysliikkeiden osalta ei ole saatavissa tietoja siitä, kuinka moni liikkeen välitystoimintaan osallistuvista henkilöistä on suorittanut joko LKV- tai LVV-kokeen.

Suomen asuntokaupan arvo on viime vuosina ollut 14—17 miljardia euroa vuodessa. Vuonna 2010 asuntokaupan arvo oli noin 15,7 miljardia euroa. Suurin osa kaupoista on käytettyjen asuntojen kauppia, joissa Kiinteistönvälitysalan Keskusliitosta saadun tiedon mukaan kiinteistönvälitysliikettä käytetään vuosittain 70—80 prosentissa. Uusien asuntojen kaupoista kiinteistönvälitysliikkeen avulla tehdään selvästi alle puolet. Vuonna 2010 kiinteistönvälitysliikkeen kautta välitettiin noin 66 000 käytettyä kerros-, rivi- tai omakotitaloa. Tilastokeskuksen mukaan kiinteistönvälitysalan yritysten yhteenlaskettu liikevaihto vuonna 2010 oli noin 520 miljoonaa euroa.

## 1.2 Ruotsin ja Norjan lainsäädäntö

### Ruotsi

Ruotsissa säädettiin vuonna 2011 kiinteistönvälittäjälaki (fastighetsmäklarlag 2011:666). Kiinteistönvälittäjällä tarkoitetaan laissa sellaista luonnollista henkilöä, joka ammattimaisesti välittää kiinteistöjä tai niiden osia, asumisoikeuksia, toisen maalla olevia rakennuksia, tonttioikeuksia, osuusoikeuksia huoneistoon, maanvuokraoikeuksia tai vuokraoikeuksia.

Jokaisen kiinteistönvälittäjän tulee olla merkittynä Kiinteistönvälittäjä tarkastuksen (Fastighetsmäklarinspektionen) pitämään re-

kisteriin joko täysimääräisenä rekisteröintinä (fullständig registrering) tai yksinomaan vuokraoikeuksia välittävänä rekisteröintinä (registrering för hyresförmädlare). Rekisteröintivaatimus ei koske asianajajia eikä sellaisia kiinteistönvälittäjiä, jotka harjoittavat ainoastaan kunnallisten vuokraoikeuksien välittämistä, opiskelijoiden vuokra-asuntojen maksutonta välittämistä, vapaa-ajan tarkoituksiin suunnattujen vuokraoikeuksien välittämistä, liiketiloja koskevien vuokraoikeuksien välittämistä tai huoneenvuokrausta, jossa vuokra-aika on enintään kaksi viikkoa.

Rekisteröinnin edellytyksenä on, että hakija on täysivaltainen, ei ole konkurssissa eikä häntä ole määrätty liiketoimintakieltoon. Hakijalla tulee olla vastuuvakuutus sekä riittävä koulutus toiminnan harjoittamista varten. Lisäksi hänen tulee olla rehellinen ja muutenkin sopiva kiinteistönvälittäjäksi.

Kiinteistönvälittäjäasetuksessa (fastighetsmäklarförordning 2011:668) säädetään tarkemmin laissa säädetystä koulutusvaatimuksesta. Asetuksen mukaan koulutuksen tulee koostua kiinteistönvälityksen lisäksi kiinteistö- ja siviilioikeudesta, vero-oikeudesta, taloustieteestä, rakennustekniikasta sekä kiinteistönarvioinnista. Kiinteistönvälittäjä tarkastus on antanut tarkempia määräyksiä yliopistotai korkeakoulutasoisen koulutuksen sisällöstä ja laajuudesta.

Teoreettisen koulutuksen lisäksi rekisteröinnin edellytyksenä on se, että hakija on suorittanut 10 viikon käytännön harjoittelujakson rekisteröityneen kiinteistönvälittäjän valvonnassa. Koulutusvaatimus ei koske niitä kiinteistönvälittäjiä, jotka välittävät yksinomaan vuokraoikeuksia, mutta heidänkin on suoritettava 10 viikon käytännön harjoittelujakso.

### Norja

Norjassa kiinteistönvälitystoimintaa koskeva laki (lov om eiendomsmegling 2007-06-29 nr 73) tuli voimaan vuonna 2008. Kiinteistönvälitystä saa harjoittaa vain yritys, joka on saanut siihen Finanssivalvonnan (Finanstilsynet) myöntämän luvan. Asianajajilta ei vaadita erityistä lupaa, vaan he voivat harjoittaa kiinteistönvälitystä asianajotoimintaan myönnetyn luvan nojalla.

Luvan myöntämisen edellytyksenä on muun muassa, että hakija on vakavarainen. Luvan hakijan on myös asetettava vakuus, jonka voidaan arvioida riittävän toiminnasta mahdollisesti aiheutuvien vahinkojen korvaamiseen. Hakijalla tulee olla vastuuhenkilö (fagansvarlig person), joka on velvollinen huolehtimaan siitä, että toimintaa harjoitetaan lainmukaisesti. Vastuuhenkilöllä on oltava Finanssivalvonnan myöntämä kiinteistönvälittäjäkirja (eiendomsmeglerbrev), lupa asianajotoimintaan tai Finanssivalvonnan antama lupa.

Kiinteistönvälittäjäkirjan saaminen edellyttää muun muassa, että hakija suorittanut hyväksyttävästi kiinteistönvälittäjäkokeen ja että hänellä on kiinteistönvälittäjäkokeen jälkeen vähintään kahden vuoden työkokemus. Kiinteistönvälittäjäkirjaan vaadittavista opinnoista, kokeesta ja käytännön harjoittelusta säädetään tarkemmin asetuksessa (forskrift om eiendomsmegling 2007-11-23 nr 1318).

Kiinteistönvälitystä harjoittavalla vastuullisella välittäjällä (ansvarlig megler) on oltava kiinteistönvälittäjäkirja, lupa asianajotoimintaan tai Finanssivalvonnan antama lupa. Finanssivalvonnan julkaisemien kiinteistönvälitystä koskevien pätevyysvaatimusten mukaan jokaiselle toimeksiannolle tulee nimetä vastuullinen välittäjä. Henkilö, joka on suorittanut kiinteistönvälittäjäkokeen tai norjalaisen oikeustieteen tutkinnon, voi toimia välitystoimeksiannossa kiinteistönvälittäjäasiamiehenä (eiendomsmeglerfullmektig) toimeksiannosta vastaavan vastuullisen välittäjän valvonnassa.

### 1.3 Nykytilan arviointi

Välitysliikelain yhteiskunnallisena tavoitteena oli varmistaa, että välitystoimintaa harjoitetaan luotettavasti ja ammattitaitoisesti ja että välitystoiminnassa ei käytetä epäasianmukaisia menettelytapoja. Välitystoiminnan lainmukaisuutta valvoo aluehallintovirasto. Aluehallintovirastoille saapuneet yhteydenotot ovat viime vuosina lisääntyneet. Yhteydenotoista osa koskee vireillä olevia rekisteriasioita, mutta valtaosan muodostavat erilaiset välitysliikkeiden valvontaan liittyvät tiedustelut.

Välitysliikkeen epäilyistä lain tai hyvän vä-

litystavan vastaisesta toiminnasta voi tehdä ilmoituksen aluehallintovirastolle. Ilmoitus tulee toimittaa siihen aluehallintovirastoon, jonka pitämään välitysliikerekisteriin liike on merkitty. Kirjallisessa ilmoituksessa tulee selvittää, mitä välitysliikkeen toimenpidettä tai menettelyä ilmoituksen tekijä pitää virheellisenä tai epäasianmukaisena.

Välitysvalvonnan tehokkuuteen vaikuttaa olennaisesti myös välityspalveluiden markkinoiden valvonta. Aluehallintovirastot seuraavat välitysliikkeiden sanomalehti-ilmoituksia ja internetissä tapahtuvaa markkinointia. Virheellisten menettelytapojen johdosta virastot ovat lähettäneet välitysliikkeille ohjauskirjeitä. Myös kaikille aluehallintovirastojen rekistereissä oleville on lähetetty joukkokirjeitä, joilla liikkeitä on ohjeistettu esimerkiksi välitystoimintaa koskevien säännösten tulkinnasta.

Kiinteistönvälitystehtäviä hoitavat LKV-kokeen suorittaneiden kiinteistönvälittäjien lisäksi myös henkilöt, joilla ei ole LKV-pätevyyttä. Nämä henkilöt työskentelevät välitysliikkeissä tavallisesti myyntiedustajan, kiinteistöedustajan tai myyntineuvottelijan ammattinimikkeillä. Kiinteistönvälitysalalla ei ole tällä hetkellä kattavaa koulutusjärjestelmää, minkä vuoksi alalle tulo on varsin helppoa.

Asuntokauppa tehdään hyvin usein kiinteistönvälitysliikkeen välityksellä. Välitystoimeksiantojen asianmukainen hoitaminen edellyttää hyvää ammattitaitoa ja lainsäädännön tuntemusta. Vastaavan hoitajan edellyttäminen on osoittautunut tarkoituksenmukaiseksi tavaksi turvata välitystoiminnan asianmukaisuus. Kuten edellä jaksossa 1.1 on selvitetty, vajaat 90 prosenttia Kiinteistönvälitysalan Keskusliiton jäsenyrityksistä toimii yhdessä toimipaikassa, ja runsaalla puolella niistä on yhdestä kolmeen työntekijää. Toisaalta yli 40 prosentilla jäsenyrityksistä on palveluksessaan enemmän kuin kolme työntekijää. Nykyisen sääntelyn epäkohtana on pidetty sitä, että jos liikkeen toimipaikassa on useita välitystoimeksiantoja hoitavia henkilöitä, ainoastaan yhdellä heistä on oltava LKV-pätevyys.

Välitysliikkeellä on kiinteistöjen ja vuokrahauoneistojen välityksestä annetun lain mukainen tiedonantovelvollisuus toimeksianta-

jalle. Kaikki sellaiset tiedot, jotka voivat vaikuttaa toimeksiantosopimuksen tekemiseen, on annettava ennen sopimuksen tekemistä. Tällaisia tietoja ovat esimerkiksi selvitys luovutusvoittoverotuksesta, toteutuneisiin kaappoihin perustuva hinta-arvio sekä arvio myyntiajasta. Välitysliikkeen on välityskohdetta tarjotessaan annettava myös toimeksiantajan vastapuolelle kaikki ne tiedot, joiden välitysliike tietää tai sen pitäisi tietää vaikuttavan kaupasta päättämiseen. Jos välitysliikkeellä on aiheutta epäillä, että sen saamat tiedot ovat virheellisiä tai puutteellisia, liikkeen on varmistuttava tiedon oikeellisuudesta ja oikaistava mahdollinen virheellinen tai puutteellinen tieto.

Välitysalalla esiin tulleet asuntokaupan ongelmat ja riidat ovat usein johtuneet siitä, että välitystoimeksiantoja hoitavat henkilöt ovat laiminlyöneet tiedonanto- tai selonottovelvollisuutensa.

Etelä-Suomen aluehallintovirasto, jonka valvonnan piiriin kuuluu runsaat puolet kaikista kiinteistönvälitysliikkeistä, on esittänyt näkemyksensä välitystyötä tekevien henkilöiden ammattipätevyydestä. Viraston mukaan välitysalalla ongelmana eivät niinkään ole olleet LKV-kokeen suorittaneet henkilöt, vaan ne, jotka ryhtyvät välittämään ilman koulutusta ja tietoa välitystä koskevista sääöksistä.

Välitysliikkeiden valvontaan liittyvät ongelmat johtuvat osittain valvontaviranomaisen niukoista voimavaroista. Voidaan kuitenkin arvioida, ettei edes valvontaan käytettävien voimavarojen huomattava lisääminen riittäisi välitystoiminnan asianmukaisuuden turvaamiseksi, vaan nykyistä ammattipätevyyttä koskevaa sääntelyä tulee tarkistaa.

## **2 Esityksen tavoitteet ja keskeiset ehdotukset**

### **2.1 Tavoitteet**

Esityksen tavoitteena on välitystoimintaan osallistuvien henkilöiden ammattipätevyysvaatimuksia laajentamalla parantaa välitysliikkeiden välityspalveluiden laatutasoa.

### **2.2 Selvitetyt vaihtoehdot ja keskeiset ehdotukset**

Esityksen valmistelun yhteydessä on arvioitu kahta sääntelyvaihtoehtoa välitystoimeksiantoja hoitavien henkilöiden ammattipätevyyden laajentamiseksi. Vaihtoehtoina olivat ammattipätevyyden laajentaminen joko siten, että kaikilta välitystehtävissä toimivilta vaadittaisiin laissa määritellyn siirtymäajan kuluessa välittäjäkokeen suorittamista tai siten, että tämä vaatimus koskisi vähintään puolta välitysliikkeen välitystoimintaan osallistuvista henkilöistä.

Jos ammattipätevyysvaatimus ulotettaisiin koskemaan kaikkia henkilöitä, jotka hoitavat välitystehtäviä, rajoittaisi se perustuslain 18 §:ssä turvattua elinkeinon ja ammatin harjoittamisen vapautta. Pakollisen välittäjäkokeen suorittamista koskeva vaatimus vaikeutaisi huomattavasti alalle pääsyä. Vaatimus kohdistuisi myös niihin ennestään alalla toimiviin henkilöihin, jotka eivät ole suorittaneet koetta. Tällaisten henkilöiden tulisi siirtymäajan kuluessa suorittaa välittäjäkoe jatkaakseen alalla.

Lisäksi välittäjäkokeen järjestämisestä on tarkasteltava perustuslain 124 §:n kannalta. Kyseisen pykälän mukaan julkinen hallintotehtävä voidaan antaa muulle kuin viranomaiselle vain lailla tai lain nojalla, jos se on tarpeen tehtävän tarkoituksenmukaiseksi hoitamiseksi eikä vaaranna perusoikeuksia, oikeusturvaa tai muita hyvän hallinnon vaatimuksia. Merkittävää julkisen vallan käyttöä sisältäviä tehtäviä voidaan kuitenkin antaa vain viranomaiselle. Julkisella hallintotehtävällä tarkoitetaan muun muassa yksityisten henkilöiden oikeuksia, velvollisuuksia ja etuja koskevaan päätöksentekoon liittyviä tehtäviä.

Keskuskauppakamarin välittäjälautakunnan tehtävänä on järjestää välittäjäkokeita. Keskuskauppakamari on julkisoikeudellinen yhdistys eikä sen yhteydessä toimiva välittäjälautakunta ole viranomainen. Perustuslakivaliokunta katsoi välitysliikelakia koskevassa lausunnossaan (PeVL 24/2000 vp), että välittäjäkokeiden järjestäminen on sellainen julkinen hallintotehtävä kuin perustuslain 124 §:ssä tarkoitetaan. Tämän perustuslainkohdan mukaisesta merkittävästä julkisen



vallan käytöstä ei kuitenkaan lausunnon mukaan ole kysymys.

Välittäjälautakunnalle annettu välittäjäkokeiden järjestämistehtävä on osoittautunut perustuslain 124 §:ssä tarkoitettulla tavalla tarkoituksenmukaiseksi hallinnolliseksi ratkaisuksi.

Pakollisen välittäjäkokeen suorittamista koskeva vaatimus muuttaisi välittäjäkokeen merkitystä. Nykyisin, jos esimerkiksi kiinteistönvälitysliikkeen palveluksessa oleva myyntiedustaja ei pääse LKV-kokeesta läpi, hän voi jatkossa yhä edelleen toimia ammatissaan. Jos kaikilta välitystehtäviä hoitavilta henkilöiltä vaadittaisiin välittäjäkokeen suorittamista, muuttaisi tällainen sääntely Keskuskauppakamarin välittäjälautakunnan tehtävää julkisen vallan käyttäjänä. Merkittävää julkista valtaa käytetään silloin, kun muun muassa puututaan olennaisesti rajoittavalla tavalla perusoikeuksiin. Esimerkiksi perustuslain 18 §:ssä jokaiselle turvatun ammatinvalinnan vapautta koskevan perusoikeuden voimakas rajoittaminen voi sisältää merkittävää julkisen vallan käyttöä. Pakollista välittäjäkokeetta koskevassa arvioinnissa ongelmallisenä perustuslain 18 ja 124 §:n kannalta voidaan pitää erityisesti sitä, että lautakunta puuttuisi ennestään välitysalalla toimivan henkilön oikeuteen hankkia toimeentulonsa valitsemallaan ammatilla. Lautakunta laatii koetettävät ja käyttää itsenäistä harkintavaltaa arvioidessaan koevastauksia. Merkityksellistä on se, että koesuorituksen hylkäämisen seuraamuksena olisi viime kädessä ammatin menetys. Välittäjäkokeen järjestämiseen sisältyisi näin ollen piirteitä, joihin saattaa liittyä merkittävää julkisen vallan käyttöä, mikä ei olisi sopusoinnussa perustuslain vaatimusten kanssa.

Hyvin monet kiinteistönvälitysalan yritykset ovat työntekijämäärältään pieniä. Jos vain yrityksen vastaavalla hoitajalla on LKV-pätevyys, vastaavan hoitajan työpaikan vaihtaminen tai eläkkeelle siirtyminen aiheuttaa jo nykyisinkin erityisesti pienillä paikkakunnilla toimiville yrityksille toiminnan jatkuvuuden kannalta ongelmia. Jos kaikilta välitystoimintaan osallistuvilta henkilöiltä vaadittaisiin välittäjäkokeen suorittamista, jotkut alalla toimivat yritykset joutuisivat lopettamaan toimintansa. Pakollisen välittäjäkokeen

suorittamista koskeva vaatimus tulisi siten vähentämään kilpailua välitysalalla.

Toisaalta ammattipätevyysvaatimuksen laajentaminen olisi omiaan lisäämään luotamusta välitysalan toimijoita kohtaan ja parantamaan kuluttajien asemaa. Sääntely ei kuitenkaan saisi puuttua ammatinvalinnan vapauteen enempää kuin tavoitteiden saavuttamiseksi on välttämätöntä. Tämän vuoksi esityksessä ehdotetaan, että kiinteistönvälitysliikkeen palveluksessa ja sen jokaisessa toimipaikassa välitystehtäviä suorittavista henkilöistä vähintään puolella tulee olla LKV-kokeessa osoitettu ammattipätevyys.

Välitystoimeksiannon hoitamiseen liittyvät ongelmat ovat käytännössä koskeneet kiinteistönvälitystä. Vuokrahuoneiston välityksessä ei ole esiintynyt vastaavia ongelmia. Esitystä valmisteltaessa on pohdittu, tulisiko ammattipätevyysvaatimukseen ehdotettu muutos rajata koskemaan ainoastaan kiinteistönvälitysliikkeitä. Jos ehdotus ei koskisi vuokrahuoneiston välitysliikkeitä, kiinteistönvälitysliikkeet asetettaisiin eri asemaan vuokrahuoneiston välitysliikkeisiin verrattuna.

Esityksen tavoitteena on laajentaa välitystehtäviä hoitavien henkilöiden ammattipätevyysvaatimuksia riippumatta siitä, harjoittavatko he kiinteistönvälitystä vai vuokrahuoneiston välitystä. Välitystoimintaa koskevan lainsäädännön yhtenäisyyden näkökulmasta ei olisi asianmukaista rajata vuokrahuoneiston välitysliikkeitä sääntelyn ulkopuolelle. Ehdotuksesta seuraa, että vuokrahuoneiston välitysliikkeen palveluksessa ja sen jokaisessa toimipaikassa välitystehtäviä suorittavista henkilöistä vähintään puolella tulee olla LKV-kokeessa tai LKV-kokeessa osoitettu ammattipätevyys.

Keskuskauppakamarin välittäjälautakunnan nimi sekoitetaan usein Keskuskauppakamarin välityslautakuntaan, joka hallinnoi sääntöjensä mukaisia välimiesmenettelyitä ja nimeää välimiehiä. Sekaantumisvaaran vuoksi lautakunnan nimi muutettaisiin välittäjäkoe-lautakunnaksi. Ehdotettu nimi, Keskuskauppakamarin välittäjäkoe-lautakunta, kuvaisi myös nykyistä paremmin lautakunnan päätehtävää, välittäjäkokeiden järjestämistä.

Voimassa olevassa laissa ei ole säännöksiä siitä, että lautakunta pitää rekisteriä välittäjä-

kokeen suorittaneista henkilöistä. Lakiin ehdotetaan otettaviksi rekisteriä koskevat säännökset.

Välitystoimintaa ei saa välitysliikelain mukaan harjoittaa, ellei asianomainen ole rekisteröitynyt aluehallintoviraston pitämään rekisteriin. Lain mukaan välitysliikerekisteriin merkitään muun muassa ulkomaisen oikeushenkilön Suomessa rekisteröimän sivuliikkeen toiminimi. EU-oikeuden näkökulmasta nykyinen sääntely perustuu sijoittautumisvapauden käsitteeseen. Jo voimassa olevankin lain mukaan toiseen Euroopan talousalueeseen kuuluvaan valtioon sijoittautuneella palveluntarjoajalla on oikeus harjoittaa tilapäisesti välitystoimintaa Suomessa perustamatta sivuliikettä Suomeen. Voimassa olevassa laissa ei ole tilapäistä palveluntarjontaa koskevaa nimenomaista säännöstä. Tästä syystä esityksessä ehdotetaan, että lakiin lisätään selvyyden vuoksi säännös, jonka mukaan lakia ei sovelleta toiseen Euroopan talousalueeseen kuuluvaan valtioon sijoittautuneisiin elinkeinonharjoittajiin, jotka harjoittavat tilapäisesti välitystoimintaa Suomessa.

### 3 Esityksen vaikutukset

#### 3.1 Valtiontaloudelliset vaikutukset ja vaikutukset viranomaisten toimintaan

Ehdotetuilla muutoksilla ei ole vaikutuksia valtiontalouteen.

Rekisteröinti- ja valvontaviranomaisina toimiville aluehallintovirastoille ei esitetä uusia tehtäviä. Ammattipätevyysvaatimuksen laajentamista koskevan muutoksen tultua voimaan aluehallintovirasto joutuu nykyistä useammin selvittämään, onko välitystehtäviä suorittavilla henkilöillä välittäjäkokeessa osoitettu ammattipätevyys. Aluehallintovirastolle ehdotettu oikeus saada teknisen käytöyhteyden avulla tietoja välittäjäkokeen suorittaneiden henkilöiden rekisteristä helpottaa välitysalan valvontaa.

Ammattipätevyysvaatimuksen laajentamisen johdosta välittäjäkokeeseen osallistujien määrä kasvaisi, mikä lisäisi Keskuskauppakamarin välittäjälautakunnan työ määrää.

#### 3.2 Vaikutukset yritystoimintaan

Ehdotuksen mukaan välitysliikkeen vastaava hoitaja on velvollinen huolehtimaan siitä, että välitysliikkeen palveluksessa ja sen jokaisessa toimipaikassa välitystehtäviä suorittavista henkilöistä vähintään puolella on välittäjäkokeessa osoitettu ammattipätevyys. Hyvin monella välitysliikkeellä on jo nyt sellainen tilanne, että vähintään puolet liikkeen välitystyötä tekevästä henkilöstä on suorittanut välittäjäkokeen. Joidenkin välitysliikkeiden olisi kuitenkin palkattava ammattipätevyuden omaavia henkilöitä palvelukseensa tai liikkeen nykyisten työntekijöiden olisi suoritettava välittäjäkoe. Ammattipätevyysvaatimuksen laajentamisesta saattaa aiheutua joillekin välitysliikkeille lisäkuluja kohonneina palkkakustannuksina.

LKV-kokeeseen tai LVV-kokeeseen osallistumisesta aiheutuisi kustannuksia kokeeseen osallistujalle.

### 4 Asian valmistelu

Esitys on valmisteltu työ- ja elinkeinoministeriössä. Hallituksen esitysluonnoksesta pyydettiin lausunnot oikeusministeriöltä, ympäristöministeriöltä, aluehallintovirastoilta, Kilpailuvirastolta, kuluttajariitalautakunnalta, Kuluttajavirastolta, Asukasliitto ry:ltä, Asunto-, toimitila- ja rakennuttajaliitto RAKLI ry:ltä, Elinkeinoelämän keskusliitolta, Finanssialan Keskusliitolta, Keskuskauppakamarilta, Keskuskauppakamarin välittäjälautakunnalta, Kiinteistönvälitysalan Keskusliitto ry:ltä, Kuluttajaliitto - Konsumentförbundet ry:ltä, Rakennusteollisuus RT ry:ltä, Suomen Asianajajaliitolta, Suomen Kiinteistöliitto ry:ltä, Suomen Kiinteistönvälittäjäliitolta, Suomen Vuokranantajat ry:ltä, Suomen Yrittäjät ry:ltä ja Vuokralaiset ry:ltä. Näistä lausunnon antoi 19 tahoa.

Suurin osa lausunnonantajista suhtautui myönteisesti lakiehdotukseen tai niillä ei ollut huomauttamista ehdotuksesta. Oikeusministeriö kiinnitti lausunnossaan huomiota säätämisyjärjestysperusteluihin. Keskuskauppakamari ja Suomen Vuokranantajat ry ehdottivat, että lakiin otettaisiin säännökset välittäjäkokeen suorittaneiden henkilöiden rekisteristä. Lisäksi joihinkin lausuntoihin si-

sältyi huomautuksia lakiehdotuksen yksityiskohdista. Huomautukset on pyritty mahdollisuuksien mukaan ottamaan huomioon hallituksen esitystä viimeisteltäessä. Lisäksi jat-

kovalmistelussa lakiehdotukseen on lisätty tilapäistä välitystoiminnan harjoittamista koskeva säännös.

## YKSITYISKOHTAISET PERUSTELUT

### 1 Lakiehdotuksen perustelut

**2 §. Soveltamisalan rajoitukset.** Pykälän 1 kohta vastaa voimassa olevan pykälän 1 kohtaa.

Pykälän 2 kohta on tarkistettu vastaamaan voimassa olevaa luottolaitostoiminnasta annettua lakia (121/2007). Kohdan asiasisältö ei muuttuisi.

Pykälän 3 — 5 kohdat vastaavat voimassa olevan pykälän 3 — 5 kohtaa.

Yleisperustelujen jaksossa 2.2 mainituista syistä pykälään ehdotetaan lisättäväksi uusi 6 kohta, jonka mukaan lakia ei sovelleta toiseen Euroopan talousalueeseen kuuluvaan valtioon sijoittautuneisiin elinkeinonharjoittajiin, jotka harjoittavat tilapäisesti välitystoimintaa Suomessa. Tilapäisellä välitystoiminnan harjoittamisella tarkoitetaan välityspalvelujen tarjoamista ilman, että sijoittautumista koskevat kriteerit täyttyvät. Euroopan unionin tuomioistuimen ratkaisukäytännön mukaan kyse on sijoittautumisesta, jos taloudellista toimintaa harjoitetaan tosiasiallisesti kiinteästä toimipaikasta määräämättömän ajan. Toiminnan tilapäisyyttä arvioitaessa otetaan EU:n tuomioistuimen ratkaisukäytännön mukaan huomioon palveluntarjoannon keston lisäksi myös sen määrä, toistuvuus ja jatkuvuus. Sijoittautumisen ja tilapäisen palveluntarjoannon rajanveto on viime kädessä tehtävä kussakin yksittäistapauksessa erikseen. Palveluntarjoannon kestolle ei ole asetettu tiettyä ylärajaa, vaan se voi vaihdella tapauksesta riippuen paljonkin. Toiminnan tilapäisyys ei sulje myöskään pois mahdollisuutta luoda itselleen tiettyjä toimintaedellytyksiä, esimerkiksi hankkimalla käyttöönsä työhuone, vastaanottoaika tai liikehuoneisto, jos ne ovat tarpeellisia kyseisen palvelun tarjoamiseksi (muun muassa asia C—215/01 Bruno Schnitzer, Kok. 2003, s. I—14847).

On kuitenkin syytä huomata, että EU:n tuomioistuimen vakiintuneen ratkaisukäytännön mukaan (muun muassa asia 33/74, Van Binsbergen, ECR 1974, s.1299) jäsenvaltio säilyttää oikeuden toteuttaa toimenpiteitä sellaista palvelun tarjoajaa vastaan, jonka toi-

mina kohdistuu joko kokonaisuudessaan tai suurimmaksi osaksi kyseiseen jäsenvaltioon, mutta joka on jäsenvaltion lainsäädännön kiertämiseksi sijoittautunut toiseen jäsenvaltioon. Tämän ratkaisukäytännön mukaisesti lakia voitaisiin siis tällaisissa tapauksissa 6 kohdan estämättä soveltaa myös toiseen ETA-valtioon sijoittautuneisiin elinkeinonharjoittajiin.

**5 §. Vastaava hoitaja.** Pykälän 1 momentissa säädettyä välitystoimintaan osallistuvien henkilöiden ammattipätevyysvaatimusta muutettaisiin. Vaatimusta sovellettaisiin sekä koko välitysliikkeeseen että liikkeen jokaiseen toimipaikkaan. Ehdotuksen mukaan vastaavan hoitajan on huolehdittava siitä, että välitysliikkeen palveluksessa ja sen jokaisessa toimipaikassa välitystehtäviä suorittavista vähintään puolella on 3 momentissa tarkoitettu vastaavalta hoitajalta edellytetty välittäjäkokeessa osoitettu ammattipätevyys ja että muillakin välitystehtäviä suorittavilla on tehtävän edellyttämä riittävä ammattitaito.

Säännöksen nykyinen ilmaisu ”välitystoimintaan osallistuvat” korvattaisiin ilmaisulla ”välitystehtäviä suorittavat”. Käytännössä on ollut epätietoisuutta, mitä välitystoimintaan osallistumisella tarkoitetaan. Uusi ilmaisu kuvaa nykyistä paremmin sitä, että kyse on henkilöistä, jotka hoitavat aktiivisesti välitystoimeksiantoja. Esimerkiksi välitysliikkeen pelkkien hallinto- tai toimistotehtävien hoitamista ei ole pidettävä välitystehtävän suorittamisena, eikä liikkeessä näitä tehtäviä hoitavia henkilöitä näin ollen oteta huomioon ammattipätevyysvaatimuksen täyttymistä laskettaessa.

Palveluksella oloa koskevalla vaatimuksella tarkoitetaan lähtökohtaisesti välitysliikkeeseen työsuhteessa olevia henkilöitä, jotka suorittavat välitystehtäviä.

Momentissa säädetään myös tilanteesta, jossa välitysliikkeen palveluksessa tai jossakin sen toimipaikassa ammattipätevyuden omaavien henkilöiden lukumäärä muutoin kuin tilapäisesti alenee alle puoleen. Tällöin on kyse siitä, että ammattipätevyuden omaava työntekijä irtisanoutuu tai irtisanotaan, tai

hän ei muusta syystä, esimerkiksi vuorotteluvapaan tai äitiysloman johdosta, voi suorittaa välitystehtäviä. Jos tämän seurauksena liikkeen palveluksessa tai jossakin sen toimipaikassa välitystehtäviä suorittavista henkilöistä vähintään puolella ei ole enää välittäjäkokeessa osoitettua ammattipätevyyttä, vastaavan hoitajan on momentin mukaan huolehdittava siitä, että vähimmäisvaatimukset täyttyvät kolmen kuukauden kuluessa.

Pykälän 2 momentin tarkistus on luonteeltaan tekninen.

Pykälän 3 momentti vastaa nykyistä 3 momenttia.

**12 §.** *Keskuskauppakamarin välittäjäkoelautakunta.* Pykälän otsikossa Keskuskauppakamarin välittäjälautakunnan nimi muutetaan Keskuskauppakamarin välittäjäkoelautakunnaksi.

Pykälän 1 momentissa välittäjälautakunta muutetaan välittäjäkoelautakunnaksi.

Lautakunnan puheenjohtajan ja varapuheenjohtajan sekä heidän varajäsentensä kelpoisuusvaatimuksiin kuuluvasta oikeustieteellisestä koulutuksesta säädetään pykälän 2 momentissa. Suomessa on vuoden 2011 alusta lukien otettu oikeustieteen maisterin tutkinnon rinnalle uusi kansainvälisen ja vertailevan oikeustieteen maisterin tutkinto. Koska kansainvälisen ja vertailevan oikeustieteen maisterin tutkinto ei anna vastaavia tietoja kansallisesta oikeusjärjestyksestä kuin nykyinen oikeustieteen maisterin tutkinto ja sitä vastaavat aiemmat ylemmät oikeustieteen tutkinnot, kansainvälisen ja vertailevan oikeustieteen maisterin tutkinnon suorittaminen ei olisi riittävä koulutus välittäjäkoelautakunnan puheenjohtajan ja varapuheenjohtajan tehtävään. Lautakunnan puheenjohtajan ja varapuheenjohtajan sekä heidän varajäsentensä kelpoisuutta täsmennettäisiin tältä osin mainittua vastaavasti.

Pykälän 2 momentissa ei ole nykyistä vaatimusta, jonka mukaan lautakunnan muista jäsenistä ainakin yhden ja hänen varajäsenensä tulee edustaa vuokrahuoneiston välitysliikkeitä. Lautakunnan tehtävä painottuu selvästi kiinteistönvälittäjäkokeeseen. Ehdotuksen tarkoituksena on tehdä lautakunnan jäsenten nimittämismenettely joustavammaksi.

Pykälän 3 momentissa välittäjälautakunta

muutetaan välittäjäkoelautakunnaksi.

**13 §.** *Välittäjäkoelautakunnan kustannukset ja välittäjäkoemaksut.* Pykälän otsikossa ja pykälässä Keskuskauppakamarin välittäjälautakunnan nimi muutetaan välittäjäkoelautakunnaksi.

**14 §.** *Välittäjäkoelautakunnan jäsenen ja toimihenkilön virkavastuu.* Pykälän otsikossa ja pykälässä Keskuskauppakamarin välittäjälautakunnan nimi muutetaan välittäjäkoelautakunnaksi. Samalla pykälän otsikko muutetaan vastaamaan pykälän sisältöä.

Pykälä vastaa voimassa olevan pykälän 2 momenttia. Pykälään ei ehdoteta otettavaksi voimassa olevan pykälän 1 momentin mukaista viittaussäännöstä hallinnon yleislakeihin. Hyvän hallinnon vaatimusten täyttämiseksi viittausta hallinnon yleislakeihin ei enää nykyisin ole välttämätöntä sisällyttää lakiin, koska hallinnon yleislakeja sovelletaan niiden sisältämien soveltamisalaa, viranomaisen määritelmää tai yksityisen kielellistä palveluvollisuutta koskevien säännösten nojalla myös yksityisiin niiden hoitajissa julkisia hallintotehtäviä (PeVL 37/2010 vp, PeVL 42/2005 vp).

**15 §.** *Oikaisun ja muutoksen hakeminen välittäjäkoelautakunnan päätökseen.* Pykälän otsikossa Keskuskauppakamarin välittäjälautakunnan nimi muutetaan välittäjäkoelautakunnaksi.

Voimassa olevassa 1 momentissa säädetään siitä, että oikaisuvaatimus on tehtävä 30 päivän kuluessa päätöksen tiedoksisaannista ja että päätökseen on liitettävä oikaisuvaatimusosoitus. Hallintolain 7 a luvussa (581/2010) on vuonna 2010 voimaan tulleet yleissäännökset oikaisuvaatimuksen tekemisestä. Näiden säännösten mukaan oikaisuvaatimus on tehtävä 30 päivän kuluessa päätöksen tiedoksisaannista. Hallintolain 46 §:ssä säädetään myös velvollisuudesta antaa oikaisuvaatimusohjeet. Kun ehdotetussa laissa ei ole tarkoitus poiketa hallintolain oikaisuvaatimusta koskevista yleissäännöksistä, momenttia ehdotetaan muutettavaksi siten, että siinä viitataan hallintolakiin.

Pykälän 2 momentissa välittäjälautakunta muutetaan välittäjäkoelautakunnaksi.

**16 a §.** *Välittäjäkokeen suorittaneiden rekisteri.* Aluehallintovirasto tarvitsee laissa säädettyjen ammattipätevyysvaatimusten

täyttymisen selvittämistä varten tietoja välittäjäkokeen suorittaneista henkilöistä. Välityksliikkeellä on työntekijää palkatessaan intressiä tarkistaa, onko kyseisellä henkilöllä ammattipätevyys. On myös tärkeää, että ammattipätevyyttä koskevat tiedot ovat välityspalveluja tarvitsevien kuluttajien saatavilla. Tämän vuoksi pykälässä ehdotetaan säädettäväksi välittäjäkokeen suorittaneiden rekisteristä. Asiasta ei ole nykyisin säännöksiä välityksliikkeissa, vaikka käytännössä Keskukskauppakamarin välittäjälautakunta on rekisteriä pitänyt.

Pykälän 1 momentissa säädetään rekisterinpitäjästä, rekisterin käyttötarkoituksesta, rekisteriin merkittävistä tiedoista ja tietojen säilytysajasta. Välittäjäkoelautakunta pitää rekisteriä LKV-kokeen ja LVV-kokeen suorittaneista henkilöistä. Rekisteriä pidetään sen selvittämiseksi, onko välitystehtäviä suorittavilla henkilöillä välittäjäkokeessa osoitettu ammattipätevyys. Rekisteriin merkitään kokeen suorittaneen henkilön nimi, henkilötunnus, kotikunta ja osoite sekä tieto siitä, onko henkilö suorittanut LKV-kokeen vai LVV-kokeen ja kokeen suorittamisajankohta. Edellä tarkoitetut henkilötiedot säilytetään rekisterissä pysyvästi. Perustuslakivaliokunnan käytännön mukaan tietojen pysyvä säilyttäminen ei ole henkilötietosuojan mukaista (PeVL 51/2002 vp), ellei siihen ole tietosuojajärjestelmän luonteeseen tai tarkoitukseen liittyviä perusteita (PeVL 3/2009 vp ja PeVL 54/2010 vp). Henkilötietojen pysyvä säilyttäminen on välittäjäkokeen suorittaneiden rekisterin käyttötarkoitus huomioon ottaen perusteltua sen vuoksi, että välittäjäkokeen suorittaminen antaa laissa tarkoitetun ammattipätevyyden, ja tieto kokeen suorittamisesta tulee olla jälkikäteen tarkistettavissa rekisteristä. Rekisterin tietojen tallettamiseen sekä rekisteriin talletettujen tietojen käyttämiseen ja luovuttamiseen sovellettaisiin viranomaisten toiminnan julkisuudesta annetun lain (621/1999) ja henkilötietolain (523/1999) säännöksiä.

Pykälän 2 momentissa säädetään välittäjäkoelautakunnan oikeudesta julkaista sähköisessä muodossa oleva luettelo, joka sisältää tiettyjä välittäjäkokeen suorittaneita henkilöitä koskevia henkilötietoja. Säännöksellä pyritään edistämään tiedonsaantia niistä henki-

löistä, jotka ovat päässeet kussakin välittäjäkokeessa läpi. Momentin mukaan lautakunta voi sähköisen tietoverkon kautta julkaista kokeen suorittaneesta muut 1 momentissa tarkoitetut tiedot kuin henkilötunnuksen ja osoitteen. Kokeen suorittaneella henkilöllä on kuitenkin oikeus kieltää häntä koskevien tietojen julkaiseminen. Säännös syrjäyttäisi erityissäännöksenä, mitä viranomaisten toiminnan julkisuudesta annetun lain 16 §:n 3 momentissa säädetään henkilötietojen luovuttamisesta.

Välittäjäkokeen suorittaneita henkilöitä koskeva luettelo muodostaa henkilörekisterin. Henkilörekisteriin sisältyvien tietojen laittaminen internetiin on henkilötietojen sähköistä luovuttamista. Viranomaisten toiminnan julkisuudesta annetun lain 16 §:n 3 momentin mukaan viranomaisen henkilörekisteristä saa luovuttaa henkilötietoja tulosteena tai sähköisesti vain, jos luovutuksen saajalla on henkilötietolain mukaan oikeus käsitellä pyydettyjä henkilötietoja. Tällaisen tietojen käyttötarkoitusta koskevan ehdon toteuttamista ei voida soveltaa annettaessa välittäjäkokeen suorittaneita henkilöitä koskevia henkilötietoja sähköisen tietoverkon kautta. Rajoituksen toteuttaminen ei ole myöskään tarpeen yksityisyyden suojan vuoksi, jos sähköisen tietoverkon kautta ei luovuteta välittäjäkokeen suorittaneiden henkilöiden henkilötunnuksia ja osoitteita.

Pykälän 3 momentin mukaan aluehallintovirastolla on oikeus saada teknisen käyttöyhteyden avulla 1 momentissa tarkoitetut tiedot välittäjäkokeen suorittaneista henkilöistä. Säännöksellä pyritään helpottamaan kiinteistöjen ja vuokrahuoneistojen välitystä valvojan aluehallintoviraston työskentelyä.

## 2 Voimaantulo

Laki ehdotetaan tulevaksi voimaan 1 päivänä huhtikuuta 2013. Lain 5 §:n 1 momentti ehdotetaan kuitenkin tulevaksi voimaan vasta 1 päivänä tammikuuta 2016. Säännöksen tarkoituksena on varata välitystoimintaa nykyisten säännösten nojalla harjoittaville kohtuullinen aika ammattipätevyyden hankkimiseksi.

### 3 Suhde perustuslakiin ja sääätämisyjärjestys

Ehdotuksen mukaan välityслиikkeen palveluksessa ja sen jokaisessa toimipaikassa välitystehtäviä suorittavista henkilöistä vähintään puolella on oltava välittäjäkokeessa osoitettu ammattipätevyys. Ehdotus rajoittaa perustuslain 18 §:ssä turvattua elinkeinon ja ammatin harjoittamisen vapautta koskevaa perusoikeutta. Perustuslakivaliokunta on vakiintuneesti katsonut, että perusoikeuden rajoituksen tulee olla välttämätön hyväksyttävän tarkoituksen saavuttamiseksi eikä se saa mennä pidemmälle kuin on perusteltua ottaen huomioon rajoituksen taustalla olevan yhteiskunnallisen intressin painavuus suhteessa rajoitettavaan perusoikeuteen.

Esityksen tavoitteena on välitystoimintaan osallistuvien henkilöiden ammattipätevyysvaatimuksia laajentamalla parantaa välityслиikkeiden välityspalveluiden laatutasoa. Suhteellisuusperiaatteen kannalta on keskeistä, että ehdotus ei rajoita elinkeinon ja ammatin harjoittamisen vapautta enempää kuin esityksen tavoitteiden saavuttamiseksi on välttämätöntä. Ehdotus ei ole ongelmallinen perustuslain 18 §:n kannalta.

Julkiselle vallalle on perustuslain 19 §:n 4 momentissa säädetty tehtäväksi edistää jokaisen oikeutta asuntoon. Tämä velvoite edellyttää myös asumista turvaavia toimenpiteitä. Julkisen vallan tulee turvata, että asumiseen liittyvä välitystoiminta on ammattitaitoista. Ehdotus on omiaan lisäämään luottamusta välitystoimintaa kohtaan, millä on merkitystä perustuslain 19 §:n 4 momentissa säädetyn edistämismittävyyden kannalta.

Kuten edellä jaksossa 2.2 on todettu, perustuslakivaliokunta on välityслиikelakia koskevassa lausunnossaan (PeVL 24/2000 vp) pi-

tänyt välittäjäkokeiden järjestämistä perustuslain 124 §:ssä tarkoitettuna julkisena hallintotehtävänä. Merkittävästä julkisen vallan käytöstä ei kuitenkaan lausunnon mukaan ole kysymys. Ehdotus ei muuta Keskuskauppa-kamarin välittäjälautakunnalle uskotun julkisen hallintotehtävän luonnetta. Ehdotus on siten ongelmaton perustuslain 124 §:n kannalta.

Lakiehdotukseen sisältyy myös välittäjäkokeen suorittaneiden rekisteriä koskevia säännöksiä. Ehdotettu sääntely koskee henkilötietojen käsittelyä ja on siten merkityksellinen perustuslain 10 §:n kannalta. Perustuslain 10 §:n 1 momentin mukaan jokaisen yksityiselämä on turvattu. Henkilötietojen suojasta säädetään tarkemmin lailla.

Perustuslakivaliokunnan vakiintuneen käytännön (PeVL 51/2002 vp, PeVL 35/2004 vp, PeVL 19/2012 vp) mukaan henkilötietojen suojan kannalta tärkeitä sääntelykohteita rekisteröinnissä ovat ainakin rekisteröinnin tavoite, rekisteröitävien henkilötietojen sisältö, niiden sallitut käyttötarkoitukset tietojen luovutettavuus mukaan luettuna sekä tietojen säilytysaika henkilörekisterissä ja rekisteröidyn oikeusturva. Näiden seikkojen sääntelyn lain tasolla tulee olla kattavaa ja yksityiskohtaista. Lailla säättämisen vaatimus koskee myös mahdollisuutta luovuttaa henkilötietoja teknisen käyttöyhteyden avulla (PeVL 12/2002 vp). Mainitut seikat on otettu huomioon lakiehdotuksen 16 a §:ssä.

Edellä esitetyistä syistä lakiehdotus täyttää perustuslaissa asetetut vaatimukset, ja laki voidaan säätää tavallisessa lainsäätämisyjärjestyksessä.

Edellä esitetyn perusteella annetaan eduskunnan hyväksyttäväksi seuraava lakiehdotus:

## Laki

### kiinteistönvälitysliikkeistä ja vuokrahuoneiston välitysliikkeistä annetun lain muuttamisesta

Eduskunnan päätöksen mukaisesti  
*muutetaan* kiinteistönvälitysliikkeistä ja vuokrahuoneiston välitysliikkeistä annetun lain (1075/2000) 2, 5 ja 12—15 §, sekä  
*lisätään* lakiin uusi 16 a § seuraavasti:

#### 2 §

##### *Soveltamisalan rajoitukset*

Tätä lakia ei sovelleta:

- 1) satunnaiseen välitystoimintaan, jos toimintaa ei markkinoida;
- 2) luottolaitostoiminnasta annetussa laissa (121/2007) tarkoitettuun talletuspankin liike-toimintaan liittyvään välitystoimintaan;
- 3) asianajotoimeksiantoon tai muuhun toimeksiantoon, jonka pääasiallinen tarkoitus on muu kuin kiinteistönvälitys tai vuokrahuoneiston välitys;
- 4) majoitusliikkeiden majoitustilojen välitykseen;
- 5) loma-asunnon käyttöoikeuden välitykseen, jos käyttöoikeussopimus tehdään enintään kuuden kuukauden ajaksi;
- 6) toiseen Euroopan talousalueeseen kuluvaan valtioon sijoittautuneisiin elinkeinonharjoittajiin, jotka harjoittavat tilapäisesti välitystoimintaa Suomessa.

#### 5 §

##### *Vastaava hoitaja*

Välitysliikkeessä on oltava vastaava hoitaja, joka on velvollinen huolehtimaan siitä, että välitystoiminnassa noudatetaan hyvää välitystapaa ja että toimintaa muutoinkin harjoitetaan lainmukaisesti. Vastaavan hoitajan on

lisäksi huolehdittava siitä, että välitysliikkeen palveluksessa ja sen jokaisessa toimipaikassa välitystehtäviä suorittavista vähintään puolella on 3 momentissa tarkoitettu ammattipätevyys ja että muillakin välitystehtäviä suorittavilla on tehtävän edellyttämä riittävä ammattitaito. Jos välitysliikkeen palveluksessa tai sen toimipaikassa välitystehtäviä suorittavista 3 momentissa tarkoitettujen ammattipätevyysvaatimuksen täyttävien lukumäärä muutoin kuin tilapäisesti alenee alle puoleen, vastaavan hoitajan on huolehdittava siitä, että edellä tarkoitettujen vähimmäisvaatimukset täyttyvät kolmen kuukauden kuluessa.

Vastaavan hoitajan on oltava täysi-ikäinen ja luotettava henkilö, joka ei ole konkurssissa ja jonka toimintakelpoisuutta ei ole rajoitettu. Vastaavaa hoitajaa pidetään luotettavana, jos häntä ei ole lainvoiman saaneella tuomiolla viimeisten viiden vuoden aikana tuomittu vankeusrangaistukseen eikä viimeisten kolmen vuoden aikana sakkorangaistukseen rikoksesta, jonka voidaan katsoa osoittavan hänen olevan ilmeisen sopimaton vastaavaksi hoitajaksi. Vastaavaa hoitajaa ei kuitenkaan pidetä luotettavana, jos hän on muutoin aikaisemmalla toiminnallaan osoittanut olevansa ilmeisen sopimaton vastaavaksi hoitajaksi.

Kiinteistönvälitysliikkeen vastaavalla hoitajalla on oltava kiinteistönvälittäjäkokeessa osoitettu ammattipätevyys ja vuokrahuoneiston välitysliikkeen vastaavalla hoitajalla



vuokrahuoneiston välittäjäkokeessa tai kiinteistönvälittäjäkokeessa osoitettu ammattipätevyys. Välittäjäkokeella osoitettava ammattipätevyys sisältää erityisesti sen, että kokeessa hyväksytty tuntee toiminnan harjoittamisen kannalta tarpeellisen lainsäädännön ja hyvän välitystavan sekä hallitsee välitystoimeksiannon hoitamisen edellyttämät käytännön toimet.

## 12 §

*Keskuskauppakamarin välittäjäkoelautakunta*

Keskuskauppakamari asettaa kolmeksi vuodeksi kerrallaan välittäjäkoelautakunnan. Välittäjäkoelautakunnan tehtävänä on järjestää vähintään kaksi kertaa vuodessa 5 §:n 3 momentissa tarkoitettuja kiinteistönvälittäjäkokeita ja vuokrahuoneiston välittäjäkokeita siten kuin valtioneuvoston asetuksella tarkemmin säädetään.

Välittäjäkoelautakuntaan kuuluu puheenjohtaja, varapuheenjohtaja ja vähintään kolme ja enintään kuusi muuta jäsentä. Kullekin heistä määrätään henkilökohtainen varajäsen. Puheenjohtajan, varapuheenjohtajan ja heidän varajäsentensä on oltava muun oikeustieteen ylemmän korkeakoulututkinnon kuin kansainvälisen ja vertailevan oikeustieteen maisterin tutkinnon suorittaneita, joiden ei voida katsoa edustavan välityслиikkeitä. Muista jäsenistä ainakin yhden ja hänen varajäsenensä tulee edustaa kiinteistönvälityслиikkeitä.

Välittäjäkoelautakunta on päätösvaltainen, kun kokouksen puheenjohtaja ja vähintään puolet muista jäsenistä on läsnä. Asiasta äänestettäessä tulee lautakunnan päätökseksi enemmistön mielipide. Äänten jakautuessa tasan tulee päätökseksi se mielipide, jota puheenjohtaja on kannattanut.

## 13 §

*Välittäjäkoelautakunnan kustannukset ja välittäjäkoemaksut*

Keskuskauppakamari vastaa välittäjäkoe-

lautakunnan toiminnan kustannuksista ja vahvistaa puheenjohtajan ja jäsenten palkkioiden perusteet. Keskuskauppakamarilla on oikeus periä maksu välittäjäkokeeseen osallistumisesta. Enimmillään maksujen tulee vastata kokeen järjestämisestä aiheutuneita kustannuksia.

## 14 §

*Välittäjäkoelautakunnan jäsenen ja toimihenkilön virkavastuu*

Välittäjäkoelautakunnan jäsenen ja toimihenkilöön sovelletaan rikosoikeudellista virkavastuuta koskevia säännöksiä heidän hoidaessaan tämän lain mukaisia tehtäviä.

## 15 §

*Oikaisun ja muutoksen hakeminen välittäjäkoelautakunnan päätökseen*

Välittäjäkoetta koskevaan päätökseen saa vaatia oikaisua välittäjäkoelautakunnalta siten kuin hallintolaissa (434/2003) säädetään.

Välittäjäkoelautakunnan oikaisuvaatimusasiassa tekemään päätökseen saa hakea muutosta hallinto-oikeudelta siten kuin hallintolainkäyttölaissa (586/1996) säädetään.

## 16 a §

*Välittäjäkokeen suorittaneiden rekisteri*

Välittäjäkoelautakunta pitää kiinteistönvälittäjäkokeen ja vuokrahuoneiston välittäjäkokeen suorittaneista rekisteriä sen selvittämiseksi, onko välitystehtäviä suorittavilla välittäjäkokeessa osoitettu ammattipätevyys. Rekisteriin merkitään kokeen suorittaneen nimi, henkilötunnus, kotikunta ja osoite sekä tieto siitä, onko henkilö suorittanut kiinteistönvälittäjäkokeen vai vuokrahuoneiston välittäjäkokeen, ja kokeen suorittamisajankohda. Tiedot säilytetään rekisterissä pysyvästi.

Sen estämättä, mitä viranomaisten toiminnan julkisuudesta annetun lain 16 §:n 3 momentissa (621/1999) säädetään, välittäjäkoelautakunta voi sähköisen tietoverkon kautta julkaista kokeen suorittaneesta muut 1 mo-

mentissa tarkoitettut tiedot kuin henkilötunnuksen ja osoitteen. Kokeen suorittaneella on kuitenkin oikeus kieltää häntä koskevien tietojen julkaiseminen.

Aluehallintovirastolla on oikeus saada teknisen käyttöyhteyden avulla 1 momentissa

tarkoitettut tiedot.

Tämä laki tulee voimaan \_\_\_\_\_ päivänä \_\_\_\_\_ kuuta 20 \_\_\_\_ . Lain 5 §:n 1 momentti tulee kuitenkin voimaan vasta \_\_\_\_\_ päivänä \_\_\_\_\_ kuuta 20 \_\_\_\_ .

Helsingissä 20 päivänä joulukuuta 2012

**Pääministeri**

**JYRKI KATAINEN**

Työministeri *Lauri Ihalainen*

*Liite  
Rinnakkaisteksti*

## Laki

### kiinteistönvälitysliikkeistä ja vuokrahuoneiston välitysliikkeistä annetun lain muuttamisesta

Eduskunnan päätöksen mukaisesti  
muutetaan kiinteistönvälitysliikkeistä ja vuokrahuoneiston välitysliikkeistä annetun lain (1075/2000) 2, 5 ja 12—15 §, sekä  
lisätään lakiin uusi 16 a § seuraavasti:

*Voimassa oleva laki*

2 §

*Soveltamisalan rajoitukset*

Tätä lakia ei sovelleta:  
1) satunnaiseen välitystoimintaan, jos toimintaa ei markkinoida;  
2) luottolaitostoiminnasta annetussa laissa (1607/1993) tarkoitettuun luottolaitoksen toimintaan liittyvään välitystoimintaan;  
3) asianajotoimeksiantoon tai muuhun toimeksiantoon, jonka pääasiallinen tarkoitus on muu kuin kiinteistönvälitys tai vuokrahuoneiston välitys;  
4) majoitusliikkeiden majoitustilojen välitykseen; *eikä*  
5) loma-asunnon käyttöoikeuden välitykseen, jos käyttöoikeussopimus tehdään enintään kuuden kuukauden ajaksi.

5 §

*Vastaava hoitaja*

Välitysliikkeessä on oltava vastaava hoitaja, joka on velvollinen huolehtimaan siitä, että välitystoiminnassa noudatetaan hyvää välitystapaa ja että toimintaa muutoinkin harjoitetaan lainmukaisesti. Vastaavan hoitajan on lisäksi huolehdittava siitä, että välitysliikkeen jokaisessa toimipaikassa on välitystoimintaan osallistuva henkilö, jolla on 3 momentissa

*Ehdotus*

2 §

*Soveltamisalan rajoitukset*

Tätä lakia ei sovelleta:  
1) satunnaiseen välitystoimintaan, jos toimintaa ei markkinoida;  
2) luottolaitostoiminnasta annetussa laissa (121/2007) tarkoitettuun *talletuspankin liike-toimintaan* liittyvään välitystoimintaan;  
3) asianajotoimeksiantoon tai muuhun toimeksiantoon, jonka pääasiallinen tarkoitus on muu kuin kiinteistönvälitys tai vuokrahuoneiston välitys;  
4) majoitusliikkeiden majoitustilojen välitykseen;  
5) loma-asunnon käyttöoikeuden välitykseen, jos käyttöoikeussopimus tehdään enintään kuuden kuukauden ajaksi;  
6) *toiseen Euroopan talousalueeseen kuuluvaan valtioon sijoittautuneisiin elinkeinonharjoittajiin, jotka harjoittavat tilapäisesti välitystoimintaa Suomessa.*

5 §

*Vastaava hoitaja*

Välitysliikkeessä on oltava vastaava hoitaja, joka on velvollinen huolehtimaan siitä, että välitystoiminnassa noudatetaan hyvää välitystapaa ja että toimintaa muutoinkin harjoitetaan lainmukaisesti. Vastaavan hoitajan on lisäksi huolehdittava siitä, että välitysliikkeen palveluksessa ja sen jokaisessa toimipaikassa välitystehtäviä suorittavista vähintään puo-

tarkoitettu ammattipätevyys, ja että muillakin välitystoimintaan osallistuvilla henkilöillä on tehtävän edellyttämä riittävä ammattitaito.

Vastaavan hoitajan on oltava täysi-ikäinen ja luotettava henkilö, joka ei ole konkurssissa ja jonka toimintakelpoisuutta ei ole rajoitettu. Vastaavaa hoitajaa pidetään luotettavana, jos häntä ei ole lainvoiman saaneella tuomiolla viiden viimeisen vuoden aikana tuomittu vankeusrangaistukseen eikä kolmen viimeisen vuoden aikana sakkorangaistukseen rikoksesta, jonka voidaan katsoa osoittavan hänen olevan ilmeisen sopimaton vastaavaksi hoitajaksi. Vastaavaa hoitajaa ei kuitenkaan pidetä luotettavana, jos hän on muutoin aikaisemmalla toiminnallaan osoittanut olevansa ilmeisen sopimaton vastaavaksi hoitajaksi.

Kiinteistönvälitysliikkeen vastaavalla hoitajalla on oltava kiinteistönvälittäjäkokeessa osoitettu ammattipätevyys ja vuokrahuoneiston välitysliikkeen vastaavalla hoitajalla vuokrahuoneiston välittäjäkokeessa tai kiinteistönvälittäjäkokeessa osoitettu ammattipätevyys. Välittäjäkokeella osoitettava ammattipätevyys sisältää erityisesti sen, että kokeessa hyväksytty tuntee toiminnan harjoittamisen kannalta tarpeellisen lainsäädännön ja hyvän välitystavan sekä hallitsee välitystoimeksiannon hoitamisen edellyttämät käytännön toimet.

## 12 §

*Keskuskauppakamarin välittäjälautakunta*

Keskuskauppakamari asettaa kolmeksi vuodeksi kerrallaan välittäjälautakunnan. Välittäjälautakunnan tehtävänä on järjestää vähintään kaksi kertaa vuodessa 5 §:n 3 momentissa tarkoitettuja kiinteistönvälittäjäkokeita ja vuokrahuoneiston välittäjäkokeita si-

lella on 3 momentissa tarkoitettu ammattipätevyys ja että muillakin välitystehtäviä suorittavilla on tehtävän edellyttämä riittävä ammattitaito. Jos välitysliikkeen palveluksessa tai sen toimipaikassa välitystehtäviä suorittavista 3 momentissa tarkoitettujen ammattipätevyysvaatimuksen täyttävien lukumäärä muutoin kuin tilapäisesti alenee alle puoleen, vastaavan hoitajan on huolehdittava siitä, että edellä tarkoitettut vähimmäisvaatimukset täyttyvät kolmen kuukauden kuluessa.

Vastaavan hoitajan on oltava täysi-ikäinen ja luotettava henkilö, joka ei ole konkurssissa ja jonka toimintakelpoisuutta ei ole rajoitettu. Vastaavaa hoitajaa pidetään luotettavana, jos häntä ei ole lainvoiman saaneella tuomiolla viimeisten viiden vuoden aikana tuomittu vankeusrangaistukseen eikä viimeisten kolmen vuoden aikana sakkorangaistukseen rikoksesta, jonka voidaan katsoa osoittavan hänen olevan ilmeisen sopimaton vastaavaksi hoitajaksi. Vastaavaa hoitajaa ei kuitenkaan pidetä luotettavana, jos hän on muutoin aikaisemmalla toiminnallaan osoittanut olevansa ilmeisen sopimaton vastaavaksi hoitajaksi.

Kiinteistönvälitysliikkeen vastaavalla hoitajalla on oltava kiinteistönvälittäjäkokeessa osoitettu ammattipätevyys ja vuokrahuoneiston välitysliikkeen vastaavalla hoitajalla vuokrahuoneiston välittäjäkokeessa tai kiinteistönvälittäjäkokeessa osoitettu ammattipätevyys. Välittäjäkokeella osoitettava ammattipätevyys sisältää erityisesti sen, että kokeessa hyväksytty tuntee toiminnan harjoittamisen kannalta tarpeellisen lainsäädännön ja hyvän välitystavan sekä hallitsee välitystoimeksiannon hoitamisen edellyttämät käytännön toimet.

## 12 §

*Keskuskauppakamarin välittäjäkoelautakunta*

Keskuskauppakamari asettaa kolmeksi vuodeksi kerrallaan välittäjäkoelautakunnan. Välittäjäkoelautakunnan tehtävänä on järjestää vähintään kaksi kertaa vuodessa 5 §:n 3 momentissa tarkoitettuja kiinteistönvälittäjäkokeita ja vuokrahuoneiston välittäjäkokeita

ten kuin valtioneuvoston asetuksella tarkemmin säädetään.

Välittäjälautakuntaan kuuluu puheenjohtaja, varapuheenjohtaja ja vähintään kolme ja enintään kuusi muuta jäsentä. Kullekin heistä määrätään henkilökohtainen varajäsen. Puheenjohtajan, varapuheenjohtajan ja heidän varajäsentensä on oltava oikeustieteen kandidaatin tutkinnon suorittaneita henkilöitä, joiden ei voida katsoa edustavan välitysluokkia. Muista jäsenistä ainakin yhden ja hänen varajäsenensä tulee edustaa kiinteistönvälitysluokkia ja ainakin yhden ja hänen varajäsenensä tulee edustaa vuokrahuoneiston välitysluokkia.

Välittäjälautakunta on päätösvaltainen, kun kokouksen puheenjohtaja ja vähintään puolet muista jäsenistä ovat läsnä. Asiasta äänestettäessä tulee lautakunnan päätökseksi enemmistön mielipide. Äänen jakautuessa tasan tulee päätökseksi se mielipide, jota puheenjohtaja on kannattanut.

## 13 §

*Keskuskauppakamarin välittäjälautakunnan kustannukset ja välittäjäkoemaksut*

Keskuskauppakamari vastaa välittäjälautakunnan toiminnan kustannuksista ja vahvistaa puheenjohtajan ja jäsenen palkkioiden perusteet. Keskuskauppakamarilla on oikeus periä maksu välittäjäkokeeseen osallistumisesta. Enimmillään maksujen tulee vastata kokeen järjestämisestä aiheutuneita kustannuksia.

## 14 §

*Asioiden käsittely Keskuskauppakamarin välittäjälautakunnassa*

Asioiden käsittelyyn Keskuskauppakamarin välittäjälautakunnassa ja välittäjäkoetta koskevan päätöksen tiedoksiintoon sovelletaan hallintomenettelylakia (598/1982), sähköisestä asioinnista hallinnossa annettua lakia (1318/1999) ja tiedoksiannosta hallintoasioissa annettua lakia (232/1966). Välittäjäkokeen yhteydessä syntyviin asiakirjoihin sovel-

siten kuin valtioneuvoston asetuksella tarkemmin säädetään.

Välittäjäkoelautakuntaan kuuluu puheenjohtaja, varapuheenjohtaja ja vähintään kolme ja enintään kuusi muuta jäsentä. Kullekin heistä määrätään henkilökohtainen varajäsen. Puheenjohtajan, varapuheenjohtajan ja heidän varajäsentensä on oltava muun oikeustieteen ylemmän korkeakoulututkinnon kuin kansainvälisen ja vertailevan oikeustieteen maisterin tutkinnon suorittaneita, joiden ei voida katsoa edustavan välitysluokkia. Muista jäsenistä ainakin yhden ja hänen varajäsenensä tulee edustaa kiinteistönvälitysluokkia.

Välittäjäkoelautakunta on päätösvaltainen, kun kokouksen puheenjohtaja ja vähintään puolet muista jäsenistä on läsnä. Asiasta äänestettäessä tulee lautakunnan päätökseksi enemmistön mielipide. Äänen jakautuessa tasan tulee päätökseksi se mielipide, jota puheenjohtaja on kannattanut.

## 13 §

*Välittäjäkoelautakunnan kustannukset ja välittäjäkoemaksut*

Keskuskauppakamari vastaa välittäjäkoelautakunnan toiminnan kustannuksista ja vahvistaa puheenjohtajan ja jäsenen palkkioiden perusteet. Keskuskauppakamarilla on oikeus periä maksu välittäjäkokeeseen osallistumisesta. Enimmillään maksujen tulee vastata kokeen järjestämisestä aiheutuneita kustannuksia.

## 14 §

*Välittäjäkoelautakunnan jäsenen ja toimihenkilön virkavastuu*

*letaan viranomaisten toiminnan julkisuudesta annettua lakia (621/1999) ja arkistolakia (831/1994). Lisäksi on noudatettava, mitä kielilaissa (148/1922) säädetään.*

Välittäjälautakunnan jäsenen ja toimihenkilöön heidän hoitaessaan tämän lain mukaisia tehtäviä sovelletaan rikosoikeudellista virkavastuuta koskevia säännöksiä.

*Välittäjäkoelautakunnan jäsenen ja toimihenkilöön sovelletaan rikosoikeudellista virkavastuuta koskevia säännöksiä heidän hoitaessaan tämän lain mukaisia tehtäviä.*

## 15 §

*Oikaisun ja muutoksen hakeminen Keskuskauppakamarin välittäjälautakunnan päätökseen*

Välittäjäkoetta koskevaan päätökseen saa vaatia oikaisua Keskuskauppakamarin välittäjälautakunnalta. Oikaisuvaatimus on tehtävä 30 päivän kuluessa päätöksen tiedoksisaanista. Päätökseen on liitettävä oikaisuvaatimusosoitus.

Välittäjälautakunnan oikaisuvaatimusasiassa tekemään päätökseen saa hakea muutosta hallinto-oikeudelta siten kuin hallintolainkäyttölaissa (586/1996) säädetään.

## 15 §

*Oikaisun ja muutoksen hakeminen välittäjäkoelautakunnan päätökseen*

Välittäjäkoetta koskevaan päätökseen saa vaatia oikaisua välittäjäkoelautakunnalta siten kuin hallintolaissa (434/2003) säädetään.

*Välittäjäkoelautakunnan oikaisuvaatimusasiassa tekemään päätökseen saa hakea muutosta hallinto-oikeudelta siten kuin hallintolainkäyttölaissa (586/1996) säädetään.*

## 16 a §

**Välittäjäkokeen suorittaneiden rekisteri**

*Välittäjäkoelautakunta pitää kiinteistöväälittäjäkokeen ja vuokrahuoneiston välittäjäkokeen suorittaneista rekisteriä sen selvittämiseksi, onko välitystehtäviä suorittavilla välittäjäkokeessa osoitettu ammattipätevyys. Rekisteriin merkitään kokeen suorittaneen nimi, henkilötunnus, kotikunta ja osoite sekä tieto siitä, onko henkilö suorittanut kiinteistöväälittäjäkokeen vai vuokrahuoneiston välittäjäkokeen, ja kokeen suorittamisajankohdan. Tiedot säilytetään rekisterissä pysyvästi.*

*Sen estämättä, mitä viranomaisten toiminnan julkisuudesta annetun lain (621/1999) 16 §:n 3 momentissa säädetään, välittäjäkoelautakunta voi sähköisen tietoverkon kautta julkaista kokeen suorittaneesta muut 1 momentissa tarkoitetut tiedot kuin henkilötunnuksen ja osoitteen. Kokeen suorittaneella on kuitenkin oikeus kieltää häntä koskevien tietojen julkaiseminen.*

*Aluehallintovirastolla on oikeus saada teknisen käyttöyhteyden avulla 1 momentissa tarkoitetut tiedot.*

*Tämä laki tulee voimaan \_\_\_\_\_ päivänä kuuta 20 . Lain 5 §:n 1 momentti tulee kuitenkin voimaan vasta \_\_\_\_\_ päivänä kuuta 20 .*