

TALOUSVALIOKUNNAN MIETINTÖ 28/2000 vp

Hallituksen esitys laiksi kiinteistöjen ja vuokrahuoneistojen välityksestä

JOHDANTO

Vireilletulo

Eduskunta on 24 päivänä toukokuuta 2000 lähettänyt talousvaliokuntaan valmistelevasti käsiteltäväksi hallituksen esityksen laiksi kiinteistöjen ja vuokrahuoneistojen välityksestä (HE 58/2000 vp).

Asiantuntijat

Valiokunnassa ovat olleet kuultavina

- lainsäädäntöneuvos Katri Kummoinen, oikeusministeriö
- vanhempi hallitussihteeri Tuomo Knuuti, kauppa- ja teollisuusministeriö
- hallitusneuvos Seija Heiskanen-Frösén, ympäristöministeriö
- lakimies Merja Saari, Kuluttajavirasto
- erikoistutkija Sinikka Loikkanen, Kilpailuvirasto
- osastopäällikkö Eija Burke-Hildén, Etelä-Suomen lääninhallitus

- rikostarkastaja Jaakko Christensen, Keskusrikospoliisi
- laki- ja lausuntoyksikön puheenjohtaja Tapio Nevala ja toimitusjohtaja Mikael Söderlund, Suomen Kiinteistönvälittäjäliitto ry
- kiinteistönvälittäjä, LKV Rainer Sourander, Suomen Vuokrausvälittäjien Liitto Ry
- toiminnanjohtaja Virpi Hienonen, Suomen Vuokranantajat ry
- projektiasiamies Ilja Koskinen, Vuokralaisten Keskusliitto ry
- puheenjohtaja Herkku Hernesniemi, Asukasliitto ry
- hallituksen jäsen Vertti Kiukas, Suomen ylioppilaskuntien liitto ry
- toiminnanjohtaja Riikka Meroma, Turun yliopiston ylioppilaskunta edustaen myös Åbo Akademin ylioppilaskuntaa
- johtaja Riitta Salo, Sato-Yhtymä Oyj edustaen myös ASRA ry:tä.

Valiokunta on lisäksi saanut kirjallisen lausunnon Huoneistokulma LKV Oy:ltä.

HALLITUKSEN ESITYS

Laki koskee kaiken tyyppisiä välityслиikkeen kanssa tehtäviä toimeksiantosopimuksia, joiden kohteena on kiinteistö tai sen osa, rakennus taikka huoneisto. Laki koskee myynti-, osto- ja vaihtotoimeksiantoja, maan vuokrausta koskevia toimeksiantoja sekä huoneistojen vuokralle antamista ja ottamista koskevia toimeksiantoja. La-

kia sovelletaan myös tällaisten toimeksiantojen yhdistelmiin, muun muassa osaomistusasuntojen välitykseen.

Lakia ei sovelleta toimeksiantoihin, jotka koskevat toimeksiantajan elinkeinotoimintaan kuuluvaa kiinteistöä, rakennusta tai huoneistoa eikä toimeksiantajan vastapuoleen, jos tämä

hankkii kohteen elinkeinotoimintaansa varten. Lakia ei sovelleta myöskään satunnaiseen välitykseen, jos sitä ei markkinoida, majoitusliikkeiden majoitustilojen välitykseen eikä loma-asunnon käyttöoikeuden välitykseen, jos käyttöoikeussopimus tehdään enintään kuudeksi kuu-kaudeksi.

Lain säännökset ovat toimeksiantajan tai tämän vastapuolen hyväksi pakottavia, jollei laissa toisin säädetä.

Välitysliikkeellä on oikeus välityspalkkioon ainoastaan silloin, kun kauppa- tai vuokrasopimus taikka muu käyttöoikeussopimus syntyy, jollei toimeksiantosopimuksessa ole muuta sovittu. Tästä seuraa muun muassa se, että maksul-

listen palvelunumerojen käyttö ei ole enää sallittua vuokrahuoneistojen välityksessä.

Välityspalkkio voidaan periä vain toimeksiantajalta. Jos välityskohdetta koskevan sopimuksen osapuolet ovat puolin ja toisin välitysliikkeen toimeksiantajina, välitysliike saa periä vain yhtä välityspalkkiota vastaavan määrän. Välityspalkkion on oltava kohtuullinen ottaen huomioon välitystehtävän laatu, suoritettu työ-määrä, välitystehtävän taloudellisesti tarkoituk-senmukainen suoritustapa ja muut seikat.

Laissa on lisäksi muun muassa maksusuojaaj, tiedonanto- ja selonottovelvollisuutta sekä väli-tysliikkeen vastuuta koskevat säännökset.

VALIOKUNNAN KANNANOTOT

Perustelut

Talousvaliokunta ehdottaa, että lakiehdotus hyväksytään muuttamattomana. Lain soveltamis-ala on laaja. Lailla luodaan selkeät säännöt kiin-teistöjen ja vuokrahuoneistojen välitykseen.

Lain säännöksillä suojataan kuluttajan ase-massa olevaa toimeksiantajaa tai toimeksianta-jan vastapuolta. Säännöksiä ei ole tarpeen sovel-taa elinkeinonharjoittajiin, koska niiden oletetaan olevan tiedoiltaan ja taidoiltaan kuluttajaa paremmassa asemassa. Sääntely koetaan tarpeel-liseksi etenkin vuokra-asuntojen välityksessä, johon on liittynyt epäkohtia, muun muassa väli-tyspalkkion perimisessä.

Lakiehdotuksen mukaan välityspalkkio voi-daan periä vain toimeksiantajalta. Valiokunnan mielestä periaate on oikeudellisilta suhteiltaan selkeä. Palvelun tilaaja, joka on sopimussuhtees-

sa toimeksiantajaan, maksaa. Käytännössä sään-nöksen soveltamisessa saattaa ilmetä epäkohtia, jotka voivat koitua vuokra-asuntoa hakevien ras-sitteeksi. Tämän vuoksi valiokunta pitääkin tärkeänä, mitä hallituksen esityksen perusteluissa sanotaan: Lain voimaantulon jälkeen on tarkoi-tus ryhtyä seuraamaan uuden lain vaikutuksia erityisesti vuokra-asuntoa hakevien asemaan.

Valiokunta toteaa, että uuden lain vaikutuk-sia tulee seurata koko soveltamisalalta.

Päätösehdotus

Edellä esitetyn perusteella talousvaliokunta kun-nioittavasti ehdottaa,

että lakiehdotus hyväksytään muutta-mattomana.

Helsingissä 14 päivänä marraskuuta 2000

Asian ratkaisevaan käsittelyyn valiokunnassa ovat ottaneet osaa

pj.	Leena Luhtanen /sd	Mika Lintilä /kesk (osittain)
vpj.	Mari Kiviniemi /kesk	Rauha-Maria Mertjärvi /vihr
jäs.	Klaus Hellberg /sd	Olli Nepponen /kok
	Susanna Huovinen /sd	Antti Rantakangas /kesk
	Mikko Immonen /vas	Ola Rosendahl /r
	Reijo Kallio /sd	Mauri Salo /kesk
	Marja-Leena Kemppainen /skl	Juhani Sjöblom /kok
	Kalervo Kummola /kok	vjäs. Jari Leppä /kesk (osittain)
	Pekka Kuosmanen /kok	Veijo Puhjo /vas.

Valiokunnan sihteerinä on toiminut

valiokuntaneuvos Eelis Roikonen.