

Hallituksen esitys Eduskunnalle laiksi kiinteistönvälitysliikkeistä ja vuokrahuoneiston välitysliikkeistä sekä laiksi rahanpesun estämisestä ja selvittämisestä annetun lain 3 §:n muuttamisesta

ESITYKSEN PÄÄASIALLINEN SISÄLTÖ

Esityksessä ehdotetaan säädettäväksi laki kiinteistönvälitysliikkeistä ja vuokrahuoneiston välitysliikkeistä, joka korvaisi nykyiset kiinteistön- ja asunnonvälittäjäasetukset. Kiinteistönvälitystä saisi harjoittaa vain sellainen yksityinen elinkeinonharjoittaja tai oikeushenkilö, joka on merkitty lääninhallituksen pitämään rekisteriin kiinteistönvälitysliikkeeksi. Vuokrahuoneiston välitystä saisi harjoittaa vain sellainen yksityinen elinkeinonharjoittaja tai oikeushenkilö, joka on merkitty lääninhallituksen rekisteriin vuokrahuoneiston välitysliikkeeksi tai kiinteistönvälitysliikkeeksi. Lääninhallituksen olisi rekisteröitävä kiinteistönvälitysliikkeeksi tai vuokrahuoneiston välitysliikkeeksi jokainen rekisteri-ilmoituksen tekijä, joka täyttää laissa rekisteröinnille asetetut edellytykset.

Lakia ei sovellettaisi satunnaisesti harjoitettavaan välitystoimintaan, jollei toimintaa markkinoida. Lakia ei myöskään sovellettaisi luottolaitosten harjoittamaan välitystoimintaan taikka asianajotoimeksiantoon tai muuhun vastaavaan toimeksiantoon. Sama koskee majoitusliikkeiden majoitustilojen välitystä ja myöskin loma-asunnon käyttöoikeuden välitystä silloin, kun käyttöoikeussopimus tehdään lyhyeksi, enintään kuuden kuukauden pituiseksi ajaksi.

Kiinteistönvälitysliikkeellä olisi oltava kuten nykyisin vastaava hoitaja, jolla on oltava kiinteistönvälittäjäkokeessa osoitettu ammattipätevyys. Vuokrahuoneiston välitysliikkeiden ammattitaidon lisäämiseksi ehdotukseen sisältyisivät säännökset myös vuokrahuoneiston välitysliikkeen vastaavasta hoitajasta. Vuokrahuoneiston välitysliikkeen vas-

taavalla hoitajalla olisi oltava vuokrahuoneiston välittäjäkokeessa tai kiinteistönvälittäjäkokeessa osoitettu ammattipätevyys.

Välitysliikkeen vastaavan hoitajan olisi oltava luotettava henkilö. Vastaavan hoitajan tehtävänä olisi huolehtia siitä, että välitystoiminnassa noudatetaan hyvää välitystapaa ja että toimintaa muutoinkin harjoitetaan lainmukaisesti. Jos vastaava hoitaja tahallisesti tai törkeästä huolimattomuudesta laiminlyö valvontavelvollisuutensa, hän voisi joutua henkilökohtaisesti korvausvastuuseen välitysliikkeen virheellisestä menettelystä aiheutuneesta vahingosta.

Ehdotuksen mukaan välitysliikkeellä olisi oltava vastuuvakuutus, jonka vakuutusmäärän voidaan arvioida riittävän välitystoiminnasta mahdollisesti aiheutuvien vahinkojen korvaamiseen.

Ehdotuksen mukaan vain kiinteistönvälittäjäkokeen suorittanut henkilö saisi käyttää kiinteistönvälittäjän nimikettä tai lyhennystä LKV. Vuokrahuoneiston välittäjän tai asunnonvälittäjän nimikettä taikka lyhennystä LVV saisi käyttää vain kiinteistönvälittäjäkokeen tai vuokrahuoneiston välittäjäkokeen suorittanut henkilö. Myös kiinteistönvälitysliike saisi käyttää lyhennystä LKV ja vuokrahuoneiston välitysliike lyhennystä LVV toiminimissään tai toiminnassaan. Kiinteistönvälittäjäkokeiden ja vuokrahuoneiston välittäjäkokeiden järjestämisestä huolehtisi Keskuskauppakamarin välittäjälautakunta. Kiinteistönvälittäjäkokeita nykyisin järjestävä kauppa- ja teollisuusministeriön kiinteistönvälittäjälautakunta lopettaisi toimintansa.

Välitysliikkeiden valvontaviranomaisena toimisi lääninhallitus. Valvonnan tehostamiseksi esityksessä ehdotetaan, että lääninhallitus voisi puuttua epäasianmukaisesti harjoitettavaan välitystoimintaan pakkokeinoin. Ankarimpana toimenpiteenä tulisi kysymykseen rekisteristä poistaminen.

Esitykseen liittyvä rahanpesun estämisestä ja selvittämisestä annetun lain muutos on ehdotetusta uudesta laista johtuva lakitekni-
nen tarkistus.

Lait ovat tarkoitettut tulemaan voimaan mahdollisimman pian niiden hyväksymisen ja vahvistamisen jälkeen.

SISÄLLYSLUETTELO

ESITYKSEN PÄÄASIALLINEN SISÄLTÖ	1
YLEISPERUSTELUT	4
1. Nykytila ja käytäntö	4
1.1. Lainsäädäntö ja käytäntö	4
1.2. Ulkomainen lainsäädäntö ja kansainvälinen kehitys	6
1.3. Nykytilan arviointi ja uudistustarpeet	7
2. Esityksen tavoitteet ja keskeiset ehdotukset	8
2.1. Tavoitteet	8
2.2. Soveltamisala	8
2.3. Rekisteröintijärjestelmä	9
2.4. Hyvä välitystapa	9
2.5. Valvonta ja seuraamukset	10
3. Esityksen vaikutukset	10
4. Asian valmistelu	11
5. Muita esitykseen vaikuttavia seikkoja	12
YKSITYISKOHTAISET PERUSTELUT	13
1. Lakiehdotusten perustelut	13
1.1. Laki kiinteistönvälitysliikkeistä ja vuokrahuoneiston välitysliikkeistä	13
1.2. Laki rahanpesun estämisestä ja selvittämisestä	25
2. Tarkemmat säännökset	25
3. Voimaantulo	25
4. Säättämisjärjestys	25
LAKIEHDOTUKSET	27
1. Laki kiinteistönvälitysliikkeistä ja vuokrahuoneiston välitysliikkeistä	27
2. Laki rahanpesun estämisestä ja selvittämisestä annetun lain 3 §:n muuttamisesta ..	33
LIITE	34
Rinnakkaisteksti	34
Laki rahanpesun estämisestä ja selvittämisestä annetun lain 3 §:n muuttamisesta	34

YLEISPERUSTELUT

1. Nykytila ja käytäntö

1.1. Lainsäädäntö ja käytäntö

Kiinteistönvälitys

Lainsäädäntö. Suomessa elinkeinon harjoittamisen vapaus on turvattu perusoikeutena perustuslaissa. Elinkeinon harjoittamisesta säädetään tarkemmin elinkeinon harjoittamisen oikeudesta annetussa laissa (122/1919), jäljempänä elinkeinolaki. Määrättyjen elinkeinojen harjoittamiselle, joihin liittyy esimerkiksi turvallisuus-, terveys- tai taloudellisia riskejä, voidaan lainsäädännössä asettaa rajoituksia. Tällaiset niin sanotut ohjesääntöiset elinkeinot on lueteltu elinkeinolain 3 §:ssä. Ohjesääntöisiin elinkeinoihin kuuluu myös välitystoiminnan harjoittaminen.

Kiinteistönvälitystä koskevia erityissäännöksiä on elinkeinolain 3 §:n 13 kohdan nojalla annetussa kiinteistönvälittäjäasetuksessa (181/1993), kuluttajansuojasta kiinteistönvälityksessä annetussa laissa (686/1988) ja asuntojen markkinoinnissa annettavista tiedoista annetussa asetuksessa (847/1983). Kauppa- ja teollisuusministeriö on antanut päätökset kiinteistönvälittäjäasetuksen täytäntöönpanosta (307/1993) ja kuluttajansuojasta kiinteistönvälityksessä annetussa laissa tarkoitetuista kaavoista (1046/1988). Kiinteistönvälittäjiä koskevat myös rahanpesun estämisestä ja selvittämisestä annetun lain (68/1998) säännökset. Lisäksi kiinteistönvälitykseen voivat tulla sovellettavaksi kauppakaaren 18 luvun säännökset asiamiehistä, kuluttajansuojalain (38/1978) säännökset markkinoinnista, sopimusehtojen sääntelystä, sopimuksen sovittelusta ja tulkinnasta, kotimyynnistä ja aikaosuuksuasuntojen markkinoinnissa annettavista tiedoista sekä kulu- tushyödykkeen hinnan ilmoittamisesta markkinoinnissa annetun asetuksen (1359/1999), jäljempänä hintamerkintäasetus, säännökset.

Kiinteistönvälittäjäasetus sisältää pääosin elinkeino-oikeudellisia säännöksiä kiinteistönvälitysliikkeen harjoittamisesta. Kiinteistönvälitysliikkeen harjoittamisella tarkoitetaan toimintaa, jossa ammattimaisesti tai jatkuvasti palkkiota vastaan saatetaan sopija-

puolet kosketuksiin toistensa kanssa luovutettaessa Suomessa tai ulkomailla olevaa kiinteistöä tai kiinteistöä tai huoneistoa, jonka hallintaoikeus perustuu osakkeiden tai osuuksien omistamiseen. Asetuksen säännöksiä sovelletaan myös, jos toiminnan tarkoituksena on aikaansaada liikehuoneiston huoneenvuokrasopimus tai maanvuokrasopimus.

Kiinteistönvälitysliikkeessä ja kiinteistönvälitysliikkeen mahdollisessa sivuliikkeessä on oltava vastaava hoitaja. Vastaavan hoitajan tulee hallita itseään ja omaisuuttaan ja hänellä tulee olla kiinteistönvälittäjäkokeessa osoitettu ammattipätevyys. Sama henkilö ei voi olla yhtäaikaaisesti vastaavana hoitajana eri kiinteistönvälitysliikkeissä. Vastaavan hoitajan tulee välittömästi osallistua kiinteistönvälitystehtävien hoitamiseen, valvoa liikkeen henkilökunnan toimintaa ja vastata kiinteistönvälitystoiminnan lainmukaisuudesta. Vastaavan hoitajan vaihtumisesta on ilmoitettava lääninhallitukselle kuukauden kuluessa siitä, kun edellisen tehtävä on päätynyt.

Ennen kiinteistönvälitysliikkeen toiminnan aloittamista on tehtävä elinkeinolaissa säädetty ilmoitus ja lisäksi kiinteistönvälittäjäasetuksessa tarkoitettu ilmoitus kiinteistönvälitysliikkeen ja sen mahdollisen sivuliikkeen sijaintipaikan lääninhallitukselle. Lääninhallitukset pitävät luetteloa kiinteistönvälittäjistä. Nimitystä kiinteistönvälittäjä, kiinteistönvälitysliike tai näiden nimikkeiden johdannaista saa käyttää vain ilmoituksen tehnyt liikkeenharjoittaja. Kiinteistönvälittäjän on liikekilvessään ja ilmoittelussaan käytettävä merkintää "Laillistettu kiinteistönvälittäjä" tai lyhennystä "LKV".

Kiinteistönvälitysliikettä harjoitettaessa on noudatettava hyvää kiinteistönvälitystapaa. Vastaanotetuista toimeksiantoista on tehtävä kirjallinen toimeksiantosopimus kahtena kapaleena, joista toinen jää toimeksiantajalle ja toinen kiinteistönvälittäjälle. Toimeksiantoista on pidettävä päiväkirjaa, jota on säilytettävä viisi vuotta sen lopettamispäivästä lukien. Kiinteistönvälittäjän on ennen kaupan tai vuokrasopimuksen tekemistä annettava toimeksiantajalle ja tämän vastapuolelle kaikki ne tiedot, jotka välittäjä tietää tai hä-

nen pitäisi tietää vaikuttavan kaupasta tai vuokrasopimuksesta päättämiseen, sekä muutointikin valvottava molempien osapuolten etua.

Kiinteistönvälitysliikkeen toiminnan aloittamista ja harjoittamista koskevien edellä mainittujen säännösten lisäksi kiinteistönvälittäjäasetuksessa on säännöksiä kauppa- ja teollisuusministeriön asettamasta kiinteistönvälittäjälautakunnasta. Lautakunnan tehtävänä on järjestää kiinteistönvälittäjäkokeita.

Kiinteistönvälittäjäasetuksen säännösten noudattamista valvoo lääninhallitus. Lääninhallitukselle on vaadittaessa esitettävä toimeksiantopäiväkirja ja siihen liittyvät selvitykset sekä annettava valvontaa varten muut tiedot. Lääninhallitus voi antaa asetuksen säännöksiä rikkoneelle kiinteistönvälittäjälle tai vastaavalle hoitajalle varoituksen taikka vakavien tai toistuvien rikkomusten vuoksi keskeyttää liikkeen toiminnan määräajaksi, kuitenkin enintään kolmeksi kuukaudeksi.

Toimeksiantopöytäkirjan pitovelvollisuuden laiminlyönnistä tai menettelystä vastoin kiinteistönvälittäjän nimikkeeseen käyttöä koskevaa säännöstä taikka tietojenantovelvollisuutta koskevan säännöksen rikkomisesta voidaan tuomita sakkoon.

Käytäntö. Ammattimaista kiinteistönvälitystä harjoittavat ennen muuta kiinteistönvälitystoiminnan päätoimialakseen ilmoittaneet kiinteistönvälitysliikkeet. Luottolaitostoinnasta annetun lain (1607/1993) 20 §:n mukaan luottolaitokset voivat harjoittaa asuntopäästötoimintaan liittyvää asunto-osakkeiden ja -osuuksien sekä omakotikiinteistöjen välitystä. Myös luottolaitosten harjoittamaan notariaattitoimintaan saattaa sisältyä välitystä. Asianajotoimistot ja lakiasiaintoimistot hoitavat usein toimeksiantoja, joihin liittyy kiinteistönvälitystehtävän suorittaminen. Suomen Asianajajaliitossa on noin 1 500 jäsentä ja kaupparekisteriin on merkitty noin 600 lakiasiaintoimistoa.

Kiinteistönvälitysliikkeitä oli helmikuussa 2000 lääninhallitusten rekistereihin merkitty noin 2 300. Noin puolella näistä yrityksistä on kotipaikka Etelä-Suomen läänin alueella ja noin neljällä viidesosalla Etelä-Suomen tai Länsi-Suomen läänin alueella. Kiinteistönvälitysliikkeet ovat liikevaihdoiltaan ja työntekijämäärältään eri kokoisia. Jotkin ovat valtakunnallisia, toiset taas paikallisia.

Suomessa tehtiin vuonna 1998 noin 73 000 asunto-osakekauppaa, mikä oli noin

kahdeksan prosenttia enemmän kuin vuonna 1997. Asunto-osakekauppoihin käytettiin vuonna 1998 yhteensä 28,7 miljardia markkaa. Suomen Kiinteistönvälittäjiliitosta saadun tiedon mukaan noin kaksi kolmasosaa kaikista asunto-osakekaupoista tehdään kiinteistönvälittäjän välityksellä.

Vuonna 1998 tehtiin noin 70 000 kiinteistökauppaa, mikä oli noin 11 prosenttia enemmän kuin edellisenä vuonna. Myydyistä kiinteistöistä lähes puolet oli asuinkiinteistöjä. Maa- ja metsätalouskiinteistöjen osuus kiinteistökaupoista oli runsas viidesosa, samoin lomakiinteistöjen. Kiinteistökauppoihin käytettiin vuonna 1998 yhteensä 21,4 miljardia markkaa. Suomen Kiinteistönvälittäjiliitosta saadun tiedon mukaan noin puolet asuinkiinteistöjen kaupoista tehdään kiinteistönvälittäjän välityksellä.

Asunnonvälitys

Lainsäädäntö. Vuokra-asuntojen välitystoiminnan harjoittamisesta säädetään elinkeinolain 3 §:n 15 kohdan nojalla annetussa asunnonvälittäjäasetuksessa (761/1993). Asunnonvälittäjäasetuksen säännösten lisäksi asuinhuoneistojen välitykseen tulevat sovellettavaksi eräät muut säännökset. Tällaisia ovat muun muassa kauppakaaren 18 luvun säännökset asiamiehistä, kuluttajansuojalain säännökset markkinoinnista, sopimusehtojen sääntelystä, sopimuksen sovitelusta ja tulkinasta sekä kotimyynnistä ja hintamerkintäasetuksen säännökset. Asuinhuoneiston huoneenvuokrasopimuksesta säädetään asuinhuoneiston vuokrauksesta annetussa laissa (481/1995).

Asunnonvälittäjäasetuksen mukaan asunnonvälittäjällä tarkoitetaan jokaista, joka ammattimaisesti tai jatkuvasti palkkiota vastaan saattaa sopijapuolet kosketuksiin toistensa kanssa tarkoituksena aikaansaada asuinhuoneiston vuokrasopimus. Asetuksen säännöksiä ei sovelleta kunnan tai muun viranomaisen järjestämään asunnonvälitykseen. Asunnonvälittäjäasetus ei koske liikehuoneistojen vuokravälitystä, johon sovelletaan kiinteistönvälittäjäasetusta.

Ennen asunnonvälitystoiminnan aloittamista on tehtävä elinkeinolaissa säädetty ilmoitus ja lisäksi asunnonvälittäjäasetuksessa tarkoitettu ilmoitus asunnonvälitysliikkeen ja sen mahdollisen sivuliikkeen sijaintipaikan lääninhallitukselle. Lääninhallitukset pitävät asunnonvälittäjistä luetteloa.

Kiinteistönvälitystoiminnasta poiketen asunnonvälittäjäasetus ei sisällä säännöksiä liikkeen vastaavasta hoitajasta eikä siten erityistä kokeella osoitettavaa ammattitaidon vähimmäisvaatimusta. Asunnonvälitystä harjoitettaessa on kuitenkin noudatettava hyvää asunnonvälitystapaa. Välitystehtävä on suoritettava ammattitaitoisesti ja huolellisesti ottaen huomioon sekä toimeksiantajan että tämän vastapuolen edut. Markkinoinnissa ei saa antaa totuudenvastaisia tai harhaanjohtavia tietoja. Toisaalta asunnonvälittäjän on annettava asunnonhakijalle kaikki ne tiedot, joiden välittäjä tietää tai hänen pitäisi tietää vaikuttavan vuokrasopimuksen tekemiseen.

Välitystä koskeva toimeksiantosopimus on tehtävä kirjallisesti kahtena kappaleena, joista toinen jää toimeksiantajalle ja toinen asunnonvälittäjälle. Toimeksiantosopimuksessa on mainittava asetuksessa mainitut vähimmäistiedot. Välittäjä ei voi vedota sopimusehtoon, josta ei ole kirjallisesti sovittu. Poikkeuksen muodostaa välitettävän kohteen vuokrapyyntö määrää, josta voidaan sopia myös suullisesti. Toimeksiantosopimus on voimassa enintään neljä kuukautta kerrallaan. Sopimuksen jatkamisesta on sovittava erikseen, aikaisintaan kuitenkin kuukautta ennen sopimuksen päättymistä.

Asunnonvälittäjän on pidettävä vastaanotetuista toimeksiantoista päiväkirjaa, johon on merkittävä asetuksessa luetellut tiedot. Toimeksiantopäiväkirja on säilytettävä viisi vuotta päiväkirjan lopettamispäivästä lukien.

Välityspalkkion on oltava kohtuullinen ottaen huomioon välitystehtävän laatu, suoritettu työmäärä ja tehtävän taloudellisesti taroituksenmukainen suoritustapa. Asunnonvälittäjä saa periä vain yhden välityspalkkion määrän, jos sekä asunnonhakija että vuokranantaja ovat erikseen hänen toimeksiantajinaan.

Lääninhallitus valvoo asetuksen säännösten noudattamista. Lääninhallitukselle on vaadittava esitettävä toimeksiantopöytäkirja ja annettava muut valvontaa varten tarpeelliset tiedot. Lääninhallitus voi antaa asunnonvälittäjälle varoituksen asetuksen säännösten laiminlyönnistä tai vakavien tai toistuvien laiminlyöntien johdosta keskeyttää liiketoiminnan enintään kolmen kuukauden ajaksi.

Toimeksiantopöytäkirjan pitovelvollisuuden laiminlyönnistä tai tietojenantovelvollisuutta koskevan säännöksen rikkomisesta voidaan tuomita sakkoon.

Käytäntö. Asunnonvälitystoimintaa har-

joittavia asunnonvälityслиikkeitä oli helmikuussa 2000 lääninhallitusten rekistereissä noin 1 350. Noin puolella asunnonvälityслиikkeistä on kotipaikka Etelä-Suomen läänin alueella ja noin neljällä viidesosalla Etelä-Suomen tai Länsi-Suomen läänin alueella. Noin 200 kiinteistönvälityслиikettä harjoittaa myös asunnonvälitystoimintaa. Myös asianajotoimistot ja lakiasiantoimistot voivat hoitaa toimeksiantoja, joihin liittyy asunnonvälitystehtäviä. Asunnonvälitystä harjoittavat myös opiskelijajärjestöt. Asunnonvälitystoimeksiantojen vuotuisesta kokonaismäärästä ei ole täsmällisiä tilastotietoja.

1.2. Ulkomainen lainsäädäntö ja kansainvälinen kehitys

Ruotsi

Ruotsissa on säädetty välitystoimintaa koskeva erityislaki vuonna 1995 (Fastighetsmäklarlagen 1995:400). Lain mukaan kiinteistönvälittäjällä tarkoitetaan luonnollista henkilöä, joka ammattimaisesti välittää kiinteistöjä tai niiden osia, toisen maalla olevia rakennuksia, tonttioikeuksia, asumisoikeuksia, osuusosioikeuksia huoneistoon, maanvuokraoikeuksia tai vuokraoikeuksia.

Jokaisen kiinteistönvälittäjän tulee olla merkittynä kiinteistönvälittäjälautakunnan (Fastighetsmäklarnämnden) pitämään rekisteriin. Kiinteistönvälittäjälautakunnan rekisterissä oli vuonna 1999 noin 4 800 kiinteistönvälittäjää. Rekisteröintivaatimus ei koske asianajajia eikä sellaisia välittäjiä, jotka välittävät yksinomaan vuokraoikeuksia.

Rekisteröinnin edellytyksenä on, että hakija on täysivaltainen, ei ole konkurssissa eikä häntä ole määrätty liiketoimintakieltoon. Hakijan tulee myös täyttää kiinteistönvälittäjälautakunnan kiinteistönvälittäjälle asettamat koulutusvaatimukset. Kiinteistönvälitystoiminnasta aiheutuvien vahinkojen korvaamisen varalta hakijalla on oltava vakuutus. Kiinteistönvälittäjälautakunta myös valvoo lain noudattamista. Tehtävänsä laiminlyönyt kiinteistönvälittäjä voidaan poistaa rekisteristä tai hänelle voidaan antaa varoitus. Laisassa on myös rangaistussäännöksiä.

Ruotsissa vuonna 1999 valmistuneessa epäasianmukaisesti harjoitettavaa vuokra-asuntojen välitystä koskevassa komitean osamietinnössä (SOU 1999:71) ehdotetaan, että kiinteistönvälittäjälautakunnan rekisteriin merkittäisiin myös ne välittäjät, jotka am-

mattimaisesti harjoittavat ainoastaan vuokra-asuntojen välitystä.

Norja

Norjassa kiinteistönvälitystoimintaa koskeva laki (lov om eiendomsmegling 16.6.1989 nr. 53) tuli voimaan vuonna 1990. Kiinteistönvälitystoiminta on Norjassa luvanvaraista. Asianajajilta ei vaadita erityistä lupaa, vaan he voivat harjoittaa kiinteistönvälitystä asianajotoimintaan myönnetyn luvan nojalla. Laki ei koske vapaa-ajan asuntojen välitystä.

Kiinteistönvälityksen harjoittamiseen oikeuttavan luvan myöntää luonnolliselle henkilölle tai yhtiölle rahoitustarkastusviranomaisen (Kredittilsynet). Lupa voidaan antaa, jos hakijalla on rahoitustarkastusviranomaisen myöntämä kiinteistönvälittäjäkirja. Kiinteistönvälittäjäkirjan saaminen edellyttää muun muassa, että hakija on suorittanut hyväksytysti kiinteistönvälittäjäkokeen ja että hänellä on vähintään kahden vuoden käytännön kokemus kiinteistönvälitystoiminnasta.

Luvanvaraista kiinteistönvälitystoimintaa harjoittavan henkilön ja yhtiön sekä kiinteistönvälitystoimintaa harjoittavan asianajajan on asetettava vakuus. Vakuuden tulee riittää välitystoiminnan harjoittamisesta aiheutuvien vahinkojen korvaamiseen. Kiinteistönvälitystoiminnan harjoittamista valvoo rahoitustarkastusviranomaisen. Lain säännösten noudattamatta jättämisestä voi seurata kiinteistönvälittäjäluvan peruuttaminen. Myös kiinteistönvälittäjäkirja voidaan peruuttaa laissa säädetyn edellytyksin. Laissa on myös rangaistussäännöksiä.

Tanska

Tanskassa kiinteistönvälitystoimintaa koskevat säännökset ovat vuonna 1994 voimaan tullessa kiinteän omaisuuden vaihdantaa koskevassa laissa (lov om omsætning af fast ejendom 30.6.1993 nr. 453).

Tanskassa kiinteistönvälitystä saavat harjoittaa rekisteriviranomaisen (Erhvervs- og Selskabsstyrelsen) pitämään rekisteriin merkityt kiinteistönvälittäjät, asianajajat, pankit ja vakuutusyhtiöt. Rekisteröinnin edellytyksenä on, että hakija on täysivaltainen, ei ole maksukyvytön eikä hän ole konkurssissa. Hakijan tulee myös täyttää rekisteriviranomaisen kiinteistönvälityksen harjoittajille asettamat koulutus- ja käytännön kokemusta koskevat vaatimukset. Lisäksi rekisteröinnin

edellytyksenä on muun muassa se, että hakija ei ole merkittävästi velkaantunut suhteessa julkisiin viranomaisiin. Taloudellisista vastuistaan hakijan on asetettava turvaava vakuus. Kiinteistönvälitystoimintaa valvoo rekisteriviranomainen, jota avustaa neuvoa-antava välitysneuvottelukunta (udvalg vedrørende ejendomsomsætning). Vakavien tai toistuvien laiminlyöntien johdosta kiinteistönvälittäjä voidaan poistaa rekisteristä. Laissa on myös rangaistussäännöksiä.

Euroopan unioni

Sijoittautumisvapauden ja palvelujen tarjoamisen vapauden toteuttamisesta itsenäisten ammatinharjoittajien toiminnassa annettu neuvoston direktiivi 67/43/ETY koskee myös kiinteistönvälittäjiä. Näiden osalta jäsenvaltioiden on poistettava muun muassa rajoitukset, jotka aiheutuvat hallinnollisesta käytännöstä ja jotka johtavat valtion omiin kansalaisiin verrattuna syrjivään kohteluun.

Jos jäsenvaltio vaatii omilta kansalaisiltaan, jotka aikovat ryhtyä harjoittamaan kiinteistönvälitystä, todisteen hyvästä maineesta tai nuhteettomuudesta tai todisteen siitä, että he eivät ole aikaisemmin olleet konkurssissa, jäsenvaltion tulee direktiivin mukaan hyväksyä muiden jäsenvaltioiden kansalaisilta riittäväksi todisteeksi otteen rikosrekisteristä tai näiden vaatimusten täyttymistä osoittavan vastaavan asiakirjan, jonka on antanut kyseisen jäsenvaltion viranomaisen. Jos jäsenvaltiossa ei anneta tällaista asiakirjaa, se voidaan korvata asianomaisen henkilön jäsenvaltion viranomaiselle antamalla valaheitoisella ilmoituksella tai juhlallisella vakuutuksella.

1.3. Nykytilan arviointi ja uudistustarpeet

Kiinteistönvälittäjäasetus ja asunnonvälittäjäasetus tulivat voimaan vuonna 1993. Asetuksilla purettiin kiinteistön- ja asunnonvälitystoimintaan liittyviä hallinnollisia menettelyjä poistamalla toiminnan luvanvaraisuus. Lisäksi sääntelyä ajanmukaistettiin ja kevennettiin. Uudistus liittyi valtioneuvoston vuonna 1989 tekemään periaate- ja suunnittelupäätökseen lupahallinnon uudistamisesta. Uudistuksen tavoitteena oli vähentää hallinnollisia lupia ja selkeyttää lupamenettelyjen perustana olevia säädöksiä.

Perustuslain 18 §:n mukaan jokaisella on oikeus lain mukaan hankkia toimeentulonsa

valitsemallaan työllä, ammatilla tai elinkeinolla. Säännöksen sanamuoto "lain mukaan" viittaa mahdollisuuteen rajoittaa säännöksessä turvattua oikeutta lailla. Tämä tarkoittaa sitä, että elinkeinon harjoittamisesta ei saa enää säätää asetuksella. Tämä koskee myös välitystoimintaa.

Asuminen on keskeinen osa kansalaisen perusturvaa: julkisen vallan tulee turvata se, että asumiseen liittyvät oikeustoimet voidaan tehdä mahdollisimman turvallisesti. Tähän vaatimukseen kuuluu se, että asumiseen liittyvä välitystoiminta on ammattitaitoista ja luotettavaa.

Kiinteistönvälitysalalla välitystoiminnan luotettavuus ja ammattitaitoisuus on pyritty varmistamaan siten, että välitysliikkeessä on oltava vastaava hoitaja. Vuokra-asuntojen välitysliikkeiden osalta ei ole vastaavaa vaatimusta eikä tällä alalla ole siis minkäänlaisia ammattipätevyysvaatimuksia. Kiinteistön- ja vuokra-asuntojen välitystoiminnan aloittaminen edellyttää vain perusilmoituksen tekemistä kaupparekisteriin ja tämän lisäksi lääninhallitukselle tehtyä ilmoitusta. Välitystoiminnan harjoittamisen luotettavuutta ei mitenkään etukäteen selvitetä. Valvontaviranomainen voi puuttua välitystoiminnan harjoittamiseen, jos se havaitsee lainvastaisuuksia tai epäkohtia. Viranomaisen käytettävissä olevat pakkokeinot eivät kuitenkaan mahdollista tehokasta puuttumista jatkuvaan piittaamattomaan toimintaan.

Edellä mainitut epäkohdat koskevat erityisesti vuokra-asuntojen välitystä. Niin kuin edellä on todettu, vuokra-asuntojen välitysliikkeille ei ole asetettu ammattitaitovaatimuksia toisin kuin kiinteistönvälitysliikkeille. Vuokra-asuntojen osalta tilannetta on kärjistänyt kysynnän ja tarjonnan epätasapaino etenkin kasvukeskuksissa. Tällä alalla ei myöskään osapuolten oikeudet ja velvollisuudet ole yhtä tarkasti määritelty kuin kiinteistönvälityksessä.

Jotta välitystoiminnan asianmukaisuus voidaan paremmin turvata, on tarpeen luoda menettely, jossa viranomainen nykyistä tarkemmin ennen toiminnan aloittamista tarkistaa elinkeinonharjoittajan pätevyyden ja luotettavuuden. Jos elinkeinonharjoittaja ei täytä laissa säädettyjä edellytyksiä, ei hänellä olisi oikeutta harjoittaa välitystoimintaa. Vastaavan hoitajan edellyttäminen on osoittautunut tarkoituksenmukaiseksi tavaksi turvata välitystoiminnan asianmukaisuus. Sen vuoksi tämä vaatimus ulotettaisiin kos-

kemaan myös vuokra-asuntojen välitysliikkeitä.

Välitystoiminnan asianmukaisuuden turvaamiseksi pidetään myös tarpeellisenä antaa valvontaviranomaisen käyttöön tehokkaampia keinoja puuttua lainvastaiseen toimintaan.

2. Esityksen tavoitteet ja keskeiset ehdotukset

2.1. Tavoitteet

Esityksen keskeisenä tavoitteena on varmistaa, että välitystoimintaa harjoitetaan luotettavasti ja ammattitaitoisesti ja että välitystoiminnassa ei käytetä epäasianmukaisia menettelytapoja. Sääntely lisäisi luottamusta välitystoimintaa kohtaan ja parantaisi toimeksiantajan ja tämän vastapuolen asemaa.

Esityksellä saavutetaan myös se perustuslain 18 §:stä johtuva vaatimus, että säännökset välitystoiminnan harjoittamisesta tulisivat laintasoisiksi.

2.2. Soveltamisala

Ehdotettu laki koskee oikeutta harjoittaa kiinteistönvälitystä ja vuokrahuoneiston välitystä. Nykysääntelystä poiketen kummatkin toiminnasta säädettäisiin samassa laissa.

Kiinteistönvälityksellä tarkoitetaan ehdotetun lain mukaan toimintaa, jossa tavoitteena on kaupan tai muun omistusoikeuden siirtymistä tarkoittavan sopimuksen taikka maanvuokrasopimuksen aikaansaaminen. Kiinteistönvälittäjäasetuksen säännöksistä poiketen kiinteistönvälityksen määritelmä ei kattaisi enää toimintaa, jossa tavoitteena on liikehuoneiston vuokrauksesta annetussa laissa (482/1995) tarkoitetun liikehuoneiston huoneenvuokrasopimuksen aikaansaaminen. Tällainen muutos katsotaan perustelluksi, koska asuinhuoneistojen ja liikehuoneistojen vuokrasuhteita koskee pitkälti yhdenmukainen lainsäädäntö. Toisaalta maanvuokraus on taloudelliselta ja muulta merkitykseltään lähempänä kiinteistön kauppaa kuin käyttöoikeuden luovuttamista, minkä vuoksi sitä myös ehdotettavan lain mukaan pidetään kiinteistönvälityksenä. Ehdotetun muutoksen vuoksi laissa ei käytettäisi termiä asunnonvälitys, vaan vuokrahuoneiston välitys, joka kattaisi siis paitsi asuinhuoneistojen myös liikehuoneistojen välityksen.

2.3. Rekisteröintijärjestelmä

Esitystä valmisteltaessa on päädytty ehdotamaan, että välitystoimintaa saisi harjoittaa vain se, joka on tekemänsä ilmoituksen perusteella merkitty lääninhallituksen välityслиikkeistä pitämään rekisteriin. Välitystoiminnan harjoittajien pätevyyden ja luotettavuuden varmistamiseksi rekisteröinnille asetetaisiin määrätty edellytykset. On syytä korostaa, että rekisteröintimenettelyyn ei liity tarkoituksenmukaisuusharkintaa, vaan jokainen rekisteröinnin edellytykset täyttävä elinkeinonharjoittaja olisi merkittävä rekisteriin.

Kiinteistönvälitystä saisi harjoittaa vain sellainen yksityinen elinkeinonharjoittaja tai oikeushenkilö, joka on rekisteröity kiinteistönvälityслиikkeeksi. Vuokrahuoneiston välitystä puolestaan saisi harjoittaa vain sellainen yksityinen elinkeinonharjoittaja tai oikeushenkilö, joka on rekisteröity vuokrahuoneiston välityслиikkeeksi tai kiinteistönvälityслиikkeeksi.

Rekisteröinnin edellytyksenä olisi, että välitystoiminnan harjoittamista aikovalla rekisteri-ilmoituksen tekijällä on oikeus harjoittaa elinkeinoa Suomessa.

Vastaava hoitaja

Rekisteröinnin edellytyksenä olisi myös, että välityслиikkeellä on vastaava hoitaja, joka on täysi-ikäinen ja luotettava. Vastaavana hoitajana ei voisi olla henkilö, joka on konkurssissa tai jonka toimintakelpoisuutta on rajoitettu. Vastaavalla hoitajalla olisi oltava erityisessä välittäjäkokeessa osoitettu ammattipätevyys. Nykysääntelystä poiketen myös vuokrahuoneiston välityслиikkeellä olisi oltava vastaava hoitaja.

Vastaavan hoitajan tehtävänä olisi huolehtia siitä, että välityслиikkeen toiminnassa noudatetaan hyvää välitystapaa ja että toimintaa muutoinkin harjoitetaan lainmukaisesti. Vastaavan hoitajan olisi huolehdittava myös siitä, että välityслиikkeen jokaisessa toimipaikassa on välitystoimintaan osallistuva henkilö, jolla on vastaavalta hoitajalta edellytetty välittäjäkokeessa osoitettu ammattipätevyys ja että muillakin välitystoimintaan osallistuvilla henkilöillä on tehtävän edellyttämä riittävä ammattitaito.

Kiinteistönvälittäjäkokeiden ja vuokrahuoneiston välittäjäkokeiden järjestäminen olisi Keskuskauppakamarin välittäjälautau-

kunnan tehtävänä. Kiinteistönvälittäjäkokeita nykyisin järjestävä kauppa- ja teollisuusministeriön asettama kiinteistönvälittäjälautakunta lopettaisi toimintansa. Ministeriöiden tehtäviin ei voida enää katsoa luontevasti kuuluvan jonkin ammattialan kokeiden järjestäminen.

Vastuuvakuutuksen käyttöönotto

Esityksen mukaan välityслиikkeellä olisi oltava vakuutus sen menettelystä mahdollisesti syntyvien vahinkojen varalta. Vakuutus olisi myös rekisteröinnin edellytys.

Pakollisella vastuuvakuutuksella pyritään varmistamaan, että vahinkoa kärsineellä on mahdollisuus saada korvausta välityслиikkeen maksuhalusta tai -kyvystä riippumatta. Vakuutus helpottaa myös korvausmenettelyä, sillä vakuutus sopimuslain (543/1994) mukaan vahinkoa kärsineellä on oikeus vaatia korvausta suoraan vakuutusyhtiöltä silloin, kun vastuuvakuutuksen ottaminen on perustunut lakiin. Toisaalta vakuutus turvaa ei ole kuitenkaan aukoton, sillä vastuuvakuutukset eivät ehtojensa mukaan kata esimerkiksi vahinkoja, jotka ovat aiheutuneet välityслиikkeen tahallisuudesta tai törkeästä huolimattomuudesta. Lisäksi vastuuvakuutukseen voi sisältyä muitakin rajoittavia ehtoja.

Kiinteistönvälityслиikkeillä on jo nykyisin varsin yleisesti vastuuvakuutus. Näiden vakuutusten vakuutusmäärät ovat yleensä 250 000—1 000 000 markkaa vahinkoa kohti. Käytännössä vakuutusmäärät ovat osoittautuneet riittäviksi. Useimmat korvatut vahingot ovat liittyneet asunnon virheellisen pinta-alatiedon ilmoittamiseen. Yleensä vahingot ovat rajoittuneet muutamaan kymmenentuhanteen markkaan. Myös vuokrahuoneiston välityслиikkeille on myönnetty vastuuvakuutuksia, mutta ne ovat harvinaisempia ja myös vakuutusmäärät ovat pienempiä kuin kiinteistönvälityслиikkeillä.

2.4. Hyvä välitystapa

Lakiin ehdotetaan otettavaksi jo nykyisin kiinteistön- ja asunnonvälittäjäasetuksissa oleva velvollisuus noudattaa hyvää välitystapaa. Hyvään välitystapaan kuuluu erityisesti välitystoiminnan luotettavuus ja avoimuus, tunnollisuus tehtävien hoitamisessa sekä lojalisuus toimeksiantajaa ja tämän vastapuolta kohtaan. Huomioon on otettava myös alan vakiintunut käytäntö, kuluttaja-asiamiehen

ohjeet, kuluttajavalituslautakunnan suositukset ja tuomioistuinten päätökset. Hyvä välitustapa on joustava normi, joka mahdollistaa puuttumisen uusiin, ennen tuntemattomiin epäasianmukaisiin menettelytapoihin.

2.5. Valvonta ja seuraamukset

Nykyisen lainsäädännön mukaan valvontaviranomaisena toimiva lääninhallitus voi antaa välittäjälle varoituksen tai keskeyttää liikkeen toiminnan määräajaksi, enintään kolmeksi kuukaudeksi. Ottaen huomioon, että välitystoiminta koskettaa kansalaisten perusturvaa, on tärkeää, että valvontaviranomainen voisi tehokkaasti puuttua havaituihin epäkohtiin.

Nykyisin valvontaviranomaisen käytössä olevia hallinnollisia sanktiokeinoja on pidetty riittämättöminä. Näin on erityisesti tapauksissa, joissa välitysliike vakavasti tai jatkuvasti rikkoo välitystoimintaa koskevia säännöksiä. Esityksen mukaan valvontaviranomaisen olisi tällaisissa tapauksissa poistettava välitysliike rekisteristä ja liike menetäisi siten oikeutensa harjoittaa välitystoimintaa. Muita pakkokeinoja olisivat kehoitus, varoitus ja määräaikainen, enintään kuusi kuukautta kestävä toimintakielto. Keinovalikkoa laajentamalla voidaan turvata, että viranomaisen käytössä on erityyppisiin tilanteisiin sopivat sanktiot.

Esityksessä ehdotetaan, että välitystoiminnan harjoittamista valvoisi lääninhallitus. Tällainen järjestely on tarkoituksenmukainen ja myös varsin tavanomainen elinkeino-oikeudellisissa sääntelyissä. Lääninhallitus olisi luonteva välitysalan valvontaviranomainen myös siksi, että se toimii jo nykyisinkin tässä tehtävässä.

Ehdotetussa laissa säädettäisiin myös vastaavan hoitajan korvausvastuusta. Välitysliikkeen vastaava hoitaja olisi henkilökohtaisesti korvausvelvollinen välitysliikkeen toimeksiantajalle, tämän vastapuolelle tai muulle henkilölle siinä tapauksessa, että hän on tahallisesti tai törkeästi huolimattomuudesta laiminlyönyt valvontavelvollisuutensa. Ehdotetulla sääntelyllä pyritään vaikuttamaan siihen, että vastaava hoitaja huolehtisi tehtävistään tunnollisesti ja huolellisesti. Ehdotus myös laajentaa vahinkoa kärsineen mahdollisuutta saada korvausta erityisesti silloin, kun välitysliike on lopettanut toimintansa tai on maksukyvytön.

3. Esityksen vaikutukset

Vaikutukset valtiontalouteen ja valtion hallintoon

Lakiehdotuksen soveltamisalan piiriin kuuluvia kiinteistönvälitysliikkeitä oli lääninhallitusten rekistereissä helmikuussa 2000 noin 2 300 ja asunnonvälitysliikkeitä noin 1 350. Välitystoiminnan harjoittamisen edellytyksenä oleva välitysliikkeiden rekisteröinti saat- taan jossakin määrin vähentää välitystoimintaa harjoittavia yrityksiä.

Rekisteröinnistä ei aiheutuisi valtiolle lisäkustannuksia, koska rekisteröintijärjestelmästä koituvat kustannukset olisi tarkoitus periä rekisteri-ilmoituksen tekijöiltä. Rekisteröinnistä aiheutuvien kokonaiskustannusten voidaan arvioida vastaavan suuruusluokaltaan yksityisen elinkeinonharjoittajan rekisteröinnistä kaupparekisteriin aiheutuvia kustannuksia. Yksityisen elinkeinonharjoittajan rekisteröintimaksu on 350 markkaa. Välitysliikkeiden rekisteröinnistä valtion maksuperustelain (150/1992) mukaisesti perittävä suoritmaksu voisi olla esimerkiksi 400 markkaa. Välitysliikerekisteriin merkittyjä tietoja koske- vasta muutosilmoituksesta voitaisiin periä myös pienehkö suoritmaksu, joka voisi olla esimerkiksi 200 markkaa. Edellä mainitun perusteella voidaan arvioida, että rekisteröinneistä kertyisi ensimmäisenä vuonna lain voimaantulon jälkeen suoritmaksuina 1,4 miljoonaa markkaa ja seuraavina vuosina noin 100 000—150 000 markkaa vuodessa.

Esitys lisäisi lääninhallitusten tehtäviä rekisteri-ilmoitusten käsittelyn ja välitystoiminnan harjoittamisen valvonnan johdosta. Rekisteröinti-ilmoitusten määrä lääninhallituksissa tulisi vaihtelevaan huomattavasti, koska noin neljä viidesosaa välitysliikkeistä sijaitsee Etelä-Suomen tai Länsi-Suomen läänin alueella. Jos oletetaan, että rekisteri-ilmoituksia on noin 3 500 ensimmäisenä vuonna lain voimaantulon jälkeen ja että välitysliikkeiden päähallintopaikat sijaitsevat kuten nykyisin, Etelä-Suomen lääninhallitus tulisi käsittelemään rekisteri-ilmoituksista noin puolet ja Länsi-Suomen lääninhallitus noin 30 prosenttia.

Uudesta lainsäädännöstä aiheutuva tehtävien lisäys lääninhallituksissa on arvioitu vastaavan noin kahta henkilötyövuotta.

Kauppa- ja teollisuusministeriön yhteydessä toimivan kiinteistönvälittäjälautakunnan lopettaminen vähentäisi vähäisessä määrin

valtion tuloja. Keskuskauppakamarin välittäjälautakunnalla olisi oikeus periä välittäjäkokeisiin osallistuvilta henkilöiltä maksu toiminnasta aiheutuvien kustannusten kattamiseksi; kokeiden järjestämisestä ei aiheutuisi kustannuksia valtiolle.

Vaikutukset yritystoimintaan

Ehdotettava sääntely kiristäisi jossain määrin välitysalalle pääsyä. On muun muassa mahdollista, että kaikki välitysalalle aikovat eivät saa vastuuvakuutusta, koska vakuutusyhtiöillä ei ole velvollisuutta sitä myöntää.

Kiinteistönvälitysliikkeillä on jo nyt palveluksessaan yksi tai useampi henkilö, jolla on vastaavalta hoitajalta ja kussakin toimipaikassa välitystoimintaan osallistuvalla henkilöltä vaadittava ammattipätevyys. Kaikilla vuokrahuoneiston välitysliikkeillä olisi oltava vuokrahuoneiston välittäjäkokeen tai kiinteistönvälittäjäkokeen suorittanut henkilö vastaavana hoitajana. Jos vuokrahuoneiston välitysliikkeellä on useita toimipaikkoja, vastaavan hoitajan ammattipätevyyden omaava välitystoimintaan osallistuva henkilö olisi oltava kussakin toimipaikassa. Ammattipätevyysvaatimuksien lisääntymisestä saatava aiheutua vuokrahuoneiston välitysliikkeille lisäkuluja kohonneina palkkakustannuksina.

Toteutuessaan ehdotetut uudistukset aiheuttaisivat välitysliikkeille myös eräitä muita, pienehköjä lisäkustannuksia. Tällaisia ovat rekisteröinnistä aiheutuvat kustannukset ja vuosittaiset maksut vastuuvakuutuksesta. Myös rekisteriin merkittyjen tietojen muutoksista aiheutuisi välitysliikkeelle vähäisiä kustannuksia. Kiinteistönvälittäjäkokeeseen tai vuokrahuoneiston välittäjäkokeeseen osallistumisesta aiheutuisi kustannuksia kokeeseen osallistujille. Kiinteistönvälittäjäkokeen osallistumismaksu on nykyisin 600 markkaa.

Vaikutukset asuntomarkkinoihin

Ehdotettavasta sääntelystä aiheutuisi myönteisiä vaikutuksia erityisesti vuokra-asuntomarkkinoille, koska sääntelyllä nostetaan vuokrahuoneistojen välitystä harjoittavien ammattitaito- ja luotettavuusvaatimuksia.

4. Asian valmistelu

Hallitusohjelma

Paavo Lipposen II hallituksen ohjelman mukaan hallitus kehittää vuokra-asuntojen välitystoiminnan pelisääntöjä ja säädöksiä.

Kuluttaja-asiamiehen esitys

Kuluttaja-asiamies teki 6 päivänä maaliskuuta 1997 kauppa- ja teollisuusministeriölle, oikeusministeriölle ja ympäristöministeriölle aloitteen vuokra-asuntojen välitystoimintaa koskevan lainsäädännön uudistamiseksi. Kuluttaja-asiamies pitää nykyistä asunnonvälittäjäasetukseen sisältyvää, lähinnä elinkeino-oikeudellista sääntelyä riittämättömänä välitystoiminnassa havaittujen ongelmien ratkaisemiseksi ja esittää lainsäädännön uudistamista niin, että vuokra-asuntoa etsivien asema vapautuneilla vuokra-markkinoilla tulisi otetuksi paremmin huomioon.

Oikeusministeriön työryhmä

Oikeusministeriö asetti kauppa- ja teollisuusministeriötä kuultuaan 29 päivänä tammikuuta 1999 työryhmän, jonka tehtävänä oli valmistella ehdotus kiinteistöjen ja vuokra-asuntojen välitystä koskevan lainsäädännön uudistamiseksi. Työryhmän mietintö valmistui 26 päivänä lokakuuta 1999. Työryhmä ehdotti, että oikeudesta harjoittaa välitystoimintaa säädettäisiin laissa kiinteistönvälitysliikkeistä ja vuokrahuoneiston välitysliikkeistä sekä toimeksiannon hoitamisesta ja siihen liittyvästä kuluttajansuojasta laissa kiinteistöjen ja vuokrahuoneistojen välityksestä.

Jatkovalmistelu

Työryhmän mietinnöstä pyydettiin lausunnot 44 viranomaiselta ja yhteisöltä. Lausunnonantajat puolsivat yleisesti työryhmän ehdotuksia, vaikka niiden yksityiskohtiin esitettiin lukuisia huomautuksia.

Ehdotus hallituksen esitykseksi laiksi kiinteistönvälitysliikkeistä ja vuokrahuoneiston välitysliikkeistä on viimeistely lausuntomenettelyn jälkeen kauppa- ja teollisuusministeriössä yhteistyössä oikeusministeriön kanssa.

5. Muita esitykseen vaikuttavia seikkoja

Esitys liittyy läheisesti samanaikaisesti annettavaan hallituksen esitykseen laiksi kiinteistöjen ja vuokrahuoneistojen välityksestä.

YKSITYISKOHTAISET PERUSTELUT

1. Lakiehdotusten perustelut

1.1. Laki kiinteistönvälitysliikkeistä ja vuokrahuoneiston välitysliikkeistä

1 §. *Soveltamisala ja määritelmät.* Ehdoitettu laki koskee pykälän 1 momentin mukaan kiinteistönvälityksen ja vuokrahuoneiston välityksen harjoittamista. Näistä toimintamuodoista käytetään laissa yhteistä nimitystä välitystoiminta.

Pykälän 2 momentissa määritellään kiinteistönvälitys ja 3 momentissa vuokrahuoneiston välitys. Kummassakin tapauksessa välityksenä pidetään toimintaa, jossa sopijapuolet saatetaan kosketuksiin toistensa kanssa tietyn sopimuksen aikaansaamiseksi. Se, onko kysymyksessä kiinteistönvälitys vai vuokrahuoneiston välitys, määritellään säännöksissä tarkemmin sopimuksen kohteena olevan omaisuuden ja sopimuksen luonteen perusteella.

Molemmille välitystoiminnan muodoille on määritelmien mukaan yhteistä myös se, että toimintaa harjoitetaan tulon tai muun taloudellisen hyödyn saamiseksi. Tyypillisiä välitystoiminnasta saatavia tuloja ovat välityspalkkiot. Taloudellisenä hyötynä voidaan pitää muunlaisia rahanarvoisia etuuksia. Merkitystä ei ole sillä, tuottaako toiminta tosiasiallisesti voittoa. Riittää, että toiminnalla tähdätään taloudelliseen tulokseen. Merkitystä ei ole myöskään sillä, onko välitystoiminta asianomaisen henkilön pääasiallinen tulonlähde.

Laissa tarkoitettuna välitystoimintana ei näin ollen pidetä toimintaa, jota harjoitetaan taloudellista hyötyä tavoittelematta. Tällaista toimintaa saattavat harjoittaa esimerkiksi kunnat tai opiskelija-asuntoja välittävät yhteisöt.

Kiinteistönvälitystä on 2 momentin 1 kohdan mukaan sopijapuolten saattaminen kosketukseen toistensa kanssa luovutettaessa kiinteistöä tai sen osaa, rakennusta taikka osakkeita tai osuuksia, jotka antavat hallintaoikeuden tiettyyn kiinteistöön tai sen osaan, rakennukseen taikka huoneistoon. Luovutuksella tarkoitetaan säännöksessä omistusoikeuden luovuttamista kaupalla tai vaihdolla.

Sellaisia kiinteistöjä, jotka käytännössä yleensä tulevat välitettäväiksi, ovat tilat ja tontit. Kiinteistön osalla tarkoitetaan kiinteistön määräosaa ja määräalaa, kiinteistöjen yhteistä aluetta ja sen määräalaa sekä yhteisalueosuutta. Välitettävä kiinteistö voi sijaita joko Suomessa tai ulkomailla.

Kohdassa tarkoitettuja osakkeita ovat esimerkiksi asuinhuoneiston hallintaan oikeuttavat asunto-osakeyhtiön osakkeet ja liike- tai toimistohuoneistojen hallintaan oikeuttavat kiinteistöosakeyhtiön osakkeet. Kiinteistönvälitystä on myös muun osakeyhtiön osakkeiden välitys, jos osakkeet tuottavat hallintaoikeuden tiettyyn kohteeseen. Myös osuuskunnan osuuden omistamiseen voi liittyä tällainen hallintaoikeus. Kiinteistönvälityksen piiriin kuuluu myös kuluttajansuojalain 10 luvussa tarkoitettujen aikaosuasuntojen välitys.

Momentin 2 kohdan mukaan kiinteistönvälitystä on myös sellainen toiminta, jossa pyritään saamaan aikaan 1 kohdassa tarkoitettua omaisuutta koskeva vuokrasopimus tai muu käyttöoikeuden luovutussopimus, luukuunnottamatta asuinhuoneiston tai liikehuoneiston huoneenvuokrasopimusta. Käytännössä kohta koskee lähinnä maanvuokrasopimusta. Maanvuokrasopimukset ovat usein hyvin pitkäaikaisia ja taloudelliselta merkitykseltään lähellä kiinteistön kauppaa. Tämän takia on perusteltua, että maavuokrasopimuksen solmimiseen tähtäävä välitystoiminta luetaan kiinteistönvälityksen piiriin.

Kohdassa tarkoitettu muu käyttöoikeus voi perustua asumisoikeusasunnoista annetun lain (650/1990) mukaiseen asumisoikeussopimukseen tai suoraan yhteisön esimerkiksi asunto-osuuskunnan jäsenyyteen. Muu käyttöoikeus voi perustua myös yhtä useampaan oikeustoimeen. Käyttöoikeuden saaminen voi edellyttää paitsi huoneenvuokrasopimusta myös osuuden tai osakkeen hankkimista. Tällaisia ovat muun muassa viime vuosina markkinoille tulleet erilaiset osaomistusasunnot. Näissä malleissa huoneiston hallintaoikeuden laatu voi sopimusaikana myös muuttua vuokraoikeudesta esimerkiksi osakeomistukseen perustuvaksi, jos vähemmistöosuuden huoneiston hallintaan oikeuttavista osak-

keista omistava lunastaa enemmistöosakkaan osuuden. Joissakin malleissa on koko osakkeen osto-oikeus, joissakin se on velvollisuus, joissakin sitä ei ole ollenkaan, vaan huoneiston käyttöön saaminen perustuu suoraan osakkeesta vähemmistöosuuden omistamiseen ja osakkeenomistajien keskinäiseen sopimukseen tai vähemmistöosakkaan ja enemmistöosakkaan väliseen huoneenvuokrasopimukseen. Osaomistusasunnoissa on aina kyse useamman sopimuksen kokonaisuudesta. Näiden asuntojen välitys olisi kiinteistönvälitystä. Siitä, että kohde on saanut valtion varoista tukea, voi seurata asukasvalintaa koskevia velvoitteita, jotka luonnollisesti myös haettaessa asuntoa tai sopivia asukkaita kiinteistönvälitysliikkeen avulla on otettava huomioon.

Vuokrahuoneiston välitystä on 3 momentin mukaan toiminta, jossa saatetaan sopijapuolet kosketuksiin toistensa kanssa huoneenvuokrasopimuksen aikaansaamiseksi. Huoneiston hallinta perustuisi pelkästään huoneenvuokraoikeuteen eikä edellyttäisi kiinteistön tai sen osan taikka osakkeen tai osuuden omistamista. Kysymyksessä voi olla asuinhuoneiston vuokrauksesta annetussa laissa tarkoitettu asuinhuoneiston huoneenvuokrasopimus tai liikehuoneiston vuokrauksesta annetussa laissa tarkoitettu liikehuoneiston huoneenvuokrasopimus.

Asuinhuoneiston huoneenvuokrasopimuksella vuokranantaja vuokraa rakennuksen tai sen osan, yleensä huoneiston, toiselle käytettäväksi asumiseen. Kyseessä voi olla myös vapaa-ajan asunto. Liikehuoneiston huoneenvuokrasopimuksella rakennus tai sen osa vuokrataan toiselle käytettäväksi muuhun tarkoitukseen kuin asumiseen, esimerkiksi toimisto- tai varastotiloiksi, autotalliksi tai teolliseen tuotantoon.

Asuin- tai liikehuoneiston huoneenvuokrasopimuksella vuokranantaja voi vuokrata myös maa-alueen käytettäväksi huoneiston yhteydessä. Jotta tällaista sopimusta pidettäisiin huoneenvuokrasopimuksena, sen päätarkoituksena on oltava huoneiston käyttäminen. Jos maa-alueen käyttöoikeuden luovutus on sopimuksen päätarkoitus, kysymyksessä on maanvuokraus, jolloin välitystoiminta on kiinteistönvälitystä.

Lain soveltamisalaan kuuluvat sekä yksityisessä käytössä olevat että elinkeinotoiminnassa käytettävät kiinteistöt ja huoneistot. Tässä suhteessa esitys poikkeaa kiinteistöjen ja vuokrahuoneistojen välitystä koskevasta

hallituksen esityksestä, joka ei koske toimeksiantajan elinkeinotoimintaan kuuluvia kiinteistöjä tai huoneistoja taikka elinkeinotoimintaa varten hankittavia kohteita.

Laissa tarkoitettuja välitysliikkeitä ovat pykälän 4 momentin mukaan kiinteistönvälitysliikkeet ja vuokrahuoneiston välitysliikkeet.

2 §. *Soveltamisalan rajoitukset.* Lakia ei pykälän 1 kohdan mukaan sovelleta satunnaiseen välitystoimintaan, jos toimintaa ei markkinoida. Rajoitus johtuu lain elinkeino-oikeudellisesta luonteesta. Lain säännökset on laadittu pitäen silmällä välitystoimintaa elinkeinonaan harjoittavia, eikä niitä ole tarpeen ulottaa toimintaan, jota satunnaisuutensa vuoksi ei voida pitää kyseisen elinkeinon harjoittamisena.

Välitystoimintaa voidaan pitää satunnaisena, jos se on kertaluonteista tai vain hyvin harvoin toistuvaa. Jos esimerkiksi alaa tunteva henkilö ottaa hoitaakseen sukulaisensa tai tuttavansa asunnon myynnin tai vuokraamisen, toiminta ei kuulu lain soveltamisalaan.

Lakia kuitenkin sovelletaan myös satunnaiseen välitystoimintaan, jos toimintaa markkinoidaan. Markkinoinnilla tarkoitetaan kaikkea välityspalveluja koskevaa tiedottamista kuluttajille myyminenestämistarkoituksessa. Markkinoinnin voidaan katsoa osoittavan asianomaisen pyrkimystä laajamittaisempaan ja jatkuvampaan toimintaan. Lain säännöksiä olisi sen vuoksi voitava soveltaa, vaikka välitystoimeksiantoja kertyisikin vain vähän. Säännös on tarpeen myös välitysliikkeiden asiakkaiden suojelemiseksi. Heidän on voitava luottaa siihen, että välityspalveluja aktiivisesti tarjoava henkilö on alaa koskevan sääntelyn ja valvonnan piirissä.

Pykälän 2 kohdan mukaan lakia ei sovelleta luottolaitostoiminnasta annetussa laissa tarkoitettuun luottolaitoksen toimintaan liittyvään välitystoimintaan. Luottolaitostoiminnasta annetun lain 20 §:n mukaan luottolaitokset saavat harjoittaa asuntosäästötoimintaa liittyvää asunto-osakkeiden ja -osuuksien sekä omakotikiinteistöjen välitystä. Luottolaitokset saavat harjoittaa myös notariaattitoimintaa, johon saattaa liittyä kiinteistön- ja vuokrahuoneiston välitystä. Rahoitustarkastus on vuonna 1998 antanut ohjeen notariaattitoiminnasta. Ohjeen mukaan notariaattitoimintana pidetään myös toimeksiantoon perustuvaa omaisuuden hoitoon liittyvää kiinteistö- ja asunto-osakeyhteisöjen osakkeiden ja osuuksien ostoa ja myyntiä

sekä kiinteistöjen ja asuntojen vuokrausta. Luottolaitoksilla on oltava toimilupa, ja ne ovat rahoitustarkastuksen valvottavia. Tämän takia niitä ei ole tarpeen saattaa tässä laissa tarkoitettuna rekisteröitymisvelvollisuuden tai lääninhallituksen valvonnan piiriin.

Pykälän 3 kohdan mukaan lakia ei myöskään sovelleta asianajotoimeksiantoon tai muuhun toimeksiantoon, jonka pääasiallinen tarkoitus on muu kuin kiinteistönvälitys tai vuokrahuoneiston välitys. Asianajaja tai muu lakimies voi esimerkiksi pesänjakajana joutua hoitamaan kuolinpesään kuuluvan kiinteistön myynnin tai toimitsijamiehenä konkurssipesään kuuluvan omaisuuden myynnin. Kohdassa tarkoitettu muu toimeksianto voi olla esimerkiksi yrityskaupan järjestäminen, jonka osana on yritykselle kuuluvan liikekiinteistön tai -huoneiston luovutus.

Pykälän 4 kohdan mukaan lakia ei sovelleta majoitusliikkeiden majoitustilojen välitykseen. Lakia ei siten sovellettaisi, kun esimerkiksi matkatoimistot tai laivayhtiöt välittävät hotelli- tai motellihuoneita.

Pykälän 5 kohdan mukaan lakia ei sovellettaisi loma-asunnon käyttöoikeuden välitykseen, jos käyttöoikeussopimus tehdään enintään kuudeksi kuukaudeksi. Loma-asuntoja koskevien lyhytaikaisten käyttöoikeuksien välitys on pitkälti samantyyppistä toimintaa kuin majoitusliikkeiden huoneiden välitys, minkä vuoksi pidetään perusteltuna sulkea pois myös tämä välitystoiminta lain soveltamisalasta.

3 §. *Oikeus harjoittaa välitystoimintaa.* Pykälän mukaan välitystoiminnan harjoittaminen edellyttää, että asianomainen on merkitty lääninhallituksen pitämään rekisteriin. Pykälän 1 momentin mukaan kiinteistönvälitystä saa harjoittaa vain sellainen yksityinen elinkeinonharjoittaja tai oikeushenkilö, joka on rekisteröity kiinteistönvälitysliikkeeksi. Vuokrahuoneiston välitystä saa pykälän 2 momentin mukaan harjoittaa vain sellainen yksityinen elinkeinonharjoittaja tai oikeushenkilö, joka on rekisteröity vuokrahuoneiston välitysliikkeeksi tai kiinteistönvälitysliikkeeksi. Säännöksissä tarkoitettuja oikeushenkilöitä ovat yhteisöt ja säätiöt. Kiinteistönvälitysliike on näin ollen oikeutettu harjoittamaan vuokrahuoneiston välitystä.

Välitysliikkeistä pidettävästä rekisteristä ja rekisteri-ilmoituksen tekemisestä säädetään 7 §:ssä ja rekisteröinnin edellytyksistä 8 §:ssä.

4 §. *Hyvä välitystapa.* Pykälässä asetetaan välitysliikkeelle velvollisuus noudattaa toiminnassaan hyvää välitystapaa. Vastaava velvollisuus välitysliikkeillä on nykyisinkin kiinteistönvälittäjäasetuksen 6 §:n 1 momentin ja asunnonvälittäjäasetuksen 5 §:n 1 momentin mukaan. Samankaltaisia, myös välitysliikkeiden menettelytapoja säänteleviä normeja ovat sopimattomasta menettelystä elinkeinotoiminnassa annetun lain (1061/1978) 1 §:n kielto käyttää hyvän liiketavan vastaista tai muutoin toisen elinkeinonharjoittajan kannalta sopimatonta menettelyä sekä kuluttajansuojalain 2 luvun 1 §:n kielto käyttää markkinoinnissa hyvän tavan vastaista tai muutoin kuluttajien kannalta sopimatonta menettelyä.

Hyvä välitystapa on käsitteenä laajempi kuin kuluttajansuojalaissa tarkoitettu hyvä markkinointitapa tai sopimattomasta menettelystä elinkeinotoiminnassa annetussa laissa tarkoitettu hyvä liiketapa. Hyvää liiketapaa arvioidaan yleensä kilpailevien elinkeinonharjoittajien näkökulmasta, mutta hyvää välitystapaa on arvioitava erityisesti välitysliikkeen asiakaskunnan, sekä toimeksiantajien että heidän vastapuoltensa, näkökulmasta.

Velvollisuus noudattaa hyvää välitystapaa on luonteeltaan joustava normi, jota sovellettaessa tulee tarvittaessa ottaa huomioon myös uudet ja muuttuneet menettelytavat ja arvostukset. Tästä syystä säännöksen sisältöä ei ole mahdollista eikä tarpeellistakaan määritellä yksityiskohtaisesti. Hyvään välitystapaan voidaan kuitenkin yleisesti katsoa kuuluvan toiminnan luotettavuuden ja avoimuuden, tunnollisuuden tehtävien hoitamisessa sekä lojaalisuuden molempia sopimuspuolia kohtaan.

Hyvän välitystavan vastaista on esimerkiksi asiakkaiden hankkiminen arveluttavin keinoin. Oikeuskäytännössä on kielletty hyvän tavan vastaisena ja sopimattomana menettely, jossa vuokrahuoneiston välitysliike lupasi toimeksiantajille palkkion toimeksiannon saamisesta. Hyvän välitystavan vastaista on myös antaa liikkeen markkinoinnissa käsitys, että liikkeellä on tiettyntyyppiselle kohteelle ostaja valmiina, vaikka välitysliike tosiasiasa pyrkii tällä tavoin saamaan itselleen uusia myyntitoimeksiantoja.

Hyvän välitystavan vastaisena voidaan pitää myös menettelyä, jossa välitysliike aktiivisesti ja jatkuvasti tarjoutuu ostamaan välityskohteita itselleen, koska tällaisissa suorissa kaupoissa välitysliikkeen ja toimeksianta-

jan edut ovat useimmiten ristiriidassa keskenään. Hyvä välitystapa edellyttääkin välityслиikkeen pidättävän suorasta kaupasta, jollei ole varmaa, että kauppa on myös toimeksiantajan etujen mukainen.

Hyvä välitystapa edellyttää myös sitä, ettei esimerkiksi ostotarjoustaan harkitsevaa henkilöä asiattomasti painosteta tai houkutella päätöksentekoon. Jos välityskohteesta on jo tehty tarjous, jota ei ole hyväksytty, on tietysti asianmukaista ilmoittaa tällainen toiseikka omaa tarjoustaan harkitsevan tietoon. Hyvän välitystavan vastaista sen sijaan on esittää perusteettomasti, että tilaisuus kaupantekoon on menetetty, jollei päätöstä tehdä heti.

Hyvän välitystavan vaatimusta täydentävät osaltaan kaikkeen elinkeinotoimintaan sisältyvät ammattitaito- ja huolellisuusvaatimukset. Vaikka ehdotettu laki kiinteistöjen ja vuokrahuoneistojen välityksestä ei koske esimerkiksi elinkeinotoiminnassa käytettäviä välityskohteita, heijastaa osa mainitun lain säännöksistä, muun muassa säännökset tiedonantovelvollisuudesta ja toimeksiannon suorittamisesta, sellaisia yleisesti hyväksytyjä periaatteita, joita on hyvänä välitystapana noudatettava kaikessa välitystoiminnassa.

5 §. *Vastaava hoitaja.* Pykälän 1 momentin mukaan välityслиikkeessä on oltava vastaava hoitaja. Säännös muuttaa nykytilaa vuokrahuoneiston välityслиikkeiden osalta, sillä asunnonvälittäjäasetuksessa ei ole säännöksiä vastaavasta hoitajasta. Lisäksi säännös merkitsee muutosta kiinteistönvälityслиikkeiden osalta voimassa olevaan lainsäädäntöön, jonka mukaan jos kiinteistönvälitystä harjoitetaan sivuliikkeestä, on myös kussakin sivuliikkeessä oltava vastaava hoitaja.

Vastaavan hoitajan on oltava luonnollinen henkilö. Jos välityслиikkeen harjoittaja on luonnollinen henkilö, hän voi itse toimia vastaavana hoitajana.

Vastaavan hoitajan tärkein tehtävä on momentin mukaan huolehtia siitä, että välitystoiminnassa noudatetaan hyvää välitystapaa ja että toimintaa muutoinkin harjoitetaan lainmukaisesti. Tehtävän asianmukainen hoitaminen edellyttää, että vastaava hoitaja on päätoimisesti välityслиikkeen palveluksessa. Muuten hän ei voi olla riittävästi perillä välityслиikkeen päivittäisestä asioiden hoidosta. Toisin kuin nykyisin säännöksessä ei kuitenkaan edellytetä, että vastaava hoitaja osallistuisi itse välitystoimeksiantojen hoitamiseen. Vastaavana hoitajana voi siten toimia myös

yrityksen toimitusjohtaja tai muu johtoon kuuluva henkilö.

Vastaavan hoitajan on tunnettava alaan liittyvä lainsäädäntö ja yksittäistapauksissa myös erityislainsäädäntö. Ammattitaitonsa ylläpitämiseksi ja kehittämiseksi hänen tulee seurata välitystoimintaan liittyvää lainsäädäntöä, soveltamiskäytäntöä, kirjallisuutta ja muita julkaisuja sekä osallistua alan koulutustilaisuuksiin. Toimeksiantajan ja tämän vastapuolen oikeusturvan kannalta on tärkeätä, että liikkeen koko henkilökunta harjoittaa välitystoimintaa laissa edellytetyllä tavalla. Vastaavan hoitajan on myös omallaan ohjeita antamalla huolehdittava siitä, että liikkeen välitystoimintaan osallistuvat henkilöt noudattavat lain säännöksiä.

Vastaavan hoitajan on momentin mukaan huolehdittava myös siitä, että välityслиikkeen jokaisessa toimipaikassa on välitystoimintaan osallistuva henkilö, jolla on sama ammattipätevyys kuin vastaavalla hoitajalla 3 momentin mukaan. Toimipaikalla tarkoitetaan rakennusta, huonetta tai muuta tilaa, jota välityслиike käyttää asiakaspalvelun hoitamiseen. Jos vastaava hoitaja osallistuu itse välitystoimintaan, ei siinä toimipaikassa, jossa hän toimii, kuitenkaan tarvitse olla muuta ammattipätevyysvaatimuksen täyttävää henkilöä.

Vastaavan hoitajan on huolehdittava myös siitä, että muillakin välitystoimintaan osallistuvilla henkilöillä on tehtävän edellyttämä riittävä ammattitaito. Jos välityслиikkeeseen esimerkiksi palkataan myyntiesittelijäksi henkilö, jolla ei ole 3 momentissa tarkoitettua ammattipätevyyttä eikä riittävää kokemukseen perustuvaa ammattitaitoa, vastaavan hoitajan on huolehdittava siitä, että henkilö asianmukaisesti perehdytetään tehtäviinsä.

Jos vastaava hoitaja tahallisesti tai törkeästä huolimattomuudesta laiminlyö momentin mukaisen velvollisuutensa, hän saattaa joutua henkilökohtaiseen korvausvastuuseen siten kuin 6 §:ssä säädetään. Valvontavelvollisuuden laiminlyönti saattaa johtaa myös 18 §:n mukaisiin hallinnollisiin seuraamuksiin.

Pykälän 2 momentissa säädetään vastaavan hoitajan kelpoisuudesta. Momentin mukaan vastaavan hoitajan on oltava täysi-ikäinen ja luotettava. Vastaavana hoitajana ei voi olla myöskään henkilö, joka on konkurssissa tai jonka toimintakelpoisuutta on rajoitettu. Säännöksessä tarkoitettut vastaavan hoitajan

yleiset kelpoisuusvaatimukset sekä 3 momentissa tarkoitetut ammattipätevyysvaatimukset ovat 8 §:n 1 momentin 4 kohdan mukaan myös välityслиikkeen rekisteröinnin edellytyksenä. Lääninhallitus voi kelpoisuusarvioinnin yhteydessä todeta konkurssi- ja yrityssaneerausrekisteristä, onko vastaavaksi hoitajaksi ilmoitettu henkilö asetettu konkurssiin. Holhoustoimesta annetun lain (442/1999) 67 §:n 4 momentin nojalla henkilön toimintakelpoisuuden rajoittamista koskevat tiedot lääninhallituksella on oikeus saada holhousasioiden rekisteristä.

Momentin mukaan vastaavaa hoitajaa pidetään luotettavana, jos häntä ei ole lainvoimaisesti tuomittu viiden viimeisen vuoden aikana vankeusrangaistukseen eikä kolmen viimeisen vuoden aikana sakkorangaistukseen rikoksesta, jonka voidaan katsoa osoittavan hänen olevan ilmeisen sopimaton vastaavaksi hoitajaksi. Määräajat lasketaan 7 §:n 2 momentissa tarkoitetun rekisteri-ilmoituksen tai 7 §:n 3 momentissa tarkoitetun vastaajan hoitajan vaihtumista koskevan ilmoituksen tarkasteluhetkestä taaksepäin siihen hetkeen, kun tuomio on tullut lainvoimaiseksi.

Ilmeisen sopimattomuuden voidaan katsoa ilmenevän erityisesti sellaisista lainvastaisista toimista, joilla on pyritty taloudellisen hyödyn tavoitteluun toisen kustannuksella. Tällaisia rikoksia ovat esimerkiksi petos ja kavallus. Myös liiketoimintavelvollisuuksien laiminlyönteihin liittyviä rikoksia, esimerkiksi kirjanpitorikosta, voidaan yleensä pitää sellaisina, jotka osoittavat henkilön ilmeistä sopimattomuutta toimimaan luotettavuutta edellyttävässä vastaavan hoitajan asemassa.

Lääninhallituksen tehtävänä on arvioida, onko rikos sellainen, että se kaikki asiaan vaikuttavat seikat huomioon ottaen osoittaa henkilön ilmeistä sopimattomuutta vastaavaksi hoitajaksi. Luotettavuutta tulee arvioida nimenomaan tehtävien hoidon kannalta.

Vastaavaa hoitajaa ei kuitenkaan pidetä luotettavana, vaikka säännöksessä tarkoitettuja rangaistuksia ei ole, jos hän muuten aikaisemmalla toiminnallaan on osoittanut olevansa ilmeisen sopimaton vastaavaksi hoitajaksi. Tällaista sopimattomuutta voi osoittaa esimerkiksi lainvoimaa vailla oleva tuomio momentissa tarkoitettusta rikoksesta. Luotettavuusarvioinnissa voidaan ottaa huomioon myös se, että henkilö on lainvoimai-

sesti tuomittu vankeusrangaistukseen yli viisi vuotta sitten, jos rikos osoittaa henkilön ilmeistä sopimattomuutta vastaavaksi hoitajaksi.

Rikosrekisterilain (770/1993) 4 a §:n nojalla lääninhallitukselle voidaan luovuttaa rikosrekisteristä tietoja vastaavan hoitajan luotettavuuden selvittämiseksi. Lisäksi ehdotetun lain 17 §:n 3 momentin mukaan lääninhallituksella on oikeus saada vastaavan hoitajan luotettavuutta koskevia tietoja sakorekisteristä.

Henkilön ilmeinen sopimattomuus ei välttämättä edellytä sitä, että hänet on tuomittu rikoksesta rangaistukseen. Henkilö on voitu määrätä liiketoimintakiellosta annetun lain (1059/1985) mukaisesti liiketoimintakieltoon. Kieltoon ovat saattaneet johtaa esimerkiksi verovelvollisuuteen tai kirjanpitoon liittyvät laiminlyönnit. Liiketoimintakieltoon määrääminen ei edellytä, että laiminlyönnistä on tuomittu rangaistus. Vaikka liiketoimintakielto ei sinänsä estä toimimasta välityслиikkeen palveluksessa vastaavana hoitajana, se voidaan ottaa luotettavuuden arvioinnissa huomioon. Liiketoimintakieltoa koskevat tiedot lääninhallitus saa oikeusrekisterikeskuksen ylläpitämästä liiketoimintakielto-rekisteristä.

Pykälän 3 momentin mukaan kiinteistönvälityслиikkeen vastaavalla hoitajalla on oltava kiinteistönvälittäjäkokeessa osoitettu ammattipätevyys. Säännös vastaa kiinteistönvälittäjäasetuksen 4 §:ää. Vuokrahuoneiston välityслиikkeen vastaavalla hoitajalla on puolestaan oltava vuokrahuoneiston välittäjäkokeessa tai kiinteistönvälittäjäkokeessa osoitettu ammattipätevyys. Välittäjäkokeita järjestää 12 §:n mukaisesti Keskuskauppakamarin välittäjälautakunta.

6 §. *Vastaavan hoitajan korvausvastuu.* Pykälän 1 momentissa säädetään välityслиikkeen vastaavan hoitajan korvausvastuusta. Säännöksen mukaan välityслиikkeen toimeksiantaja, tämän vastapuoli tai muu henkilö voi vaatia liikkeen virheestä aiheutuneesta vahingosta korvausta vastaavalta hoitajalta. Vastaavan hoitajan henkilökohtaisen korvausvelvollisuuden edellytyksenä kuitenkin on, että virhe tai vahinko on johtunut siitä, että vastaava hoitaja on laiminlyönyt 5 §:n 1 momentissa säädetyn velvollisuuden tahallisesti tai törkeästi huolimattomuudesta. Korvausvastuun syntyminen edellyttää siten erityisen moitittavaa menettelyä.

Tahallisuutena tai törkeänä huolimatto-

muutena voidaan pitää esimerkiksi sitä, että vastaava hoitaja ei tosiasiaa lainkaan osallistu välityslähteen toimintaan ja siten kokonaan laiminlyö velvollisuutensa. Korvausvastuu voi syntyä myös silloin, kun vastaava hoitaja tietoisesti sallii välityslähteen menettävän lainvastaisesti. Menettelyn moitittavuutta arvioitaessa tulisi ottaa huomioon myös laiminlyönnistä johtuva vahinkoriski. Jos vastaava hoitaja ei puutu liikkeen henkilökunnan huolimattomaan menettelyyn, vaikka hän tietää tai hänen pitäisi tietää siitä voivan syntyä merkittäviä taloudellisia menetyksiä liikkeen asiakkaille, vastaavan hoitajan laiminlyöntiä voidaan pitää törkeänä huolimattomuutena.

Vastaavan hoitajan korvausvastuu ei poista välityslähteen omaa korvausvelvollisuutta. Vahinkoa kärsinyt voi valita, kummalta vastuutaholta hän korvauksen vaatii. Korvaus vaadittaneen useimmiten välityslähteen, jolla yleensä on paremmat taloudelliset mahdollisuudet selviytyä korvauksen maksamisesta. Käytännössä vastaavan hoitajan henkilökohtainen vastuu rajoittuu lähinnä tapauksiin, joissa välityslähteen on jo lopettanut toimintansa tai on konkurssissa taikka muuten maksukyvytön.

Pykälän 2 momentissa on viitattu vahingonkorvauslain (412/1974) 2 luvun säännöksiin vahingonkorvauksen sovittelusta ja 6 luvun säännöksiin korvausvastuun jakaantumisesta. Näitä säännöksiä sovelletaan myös vastaavan hoitajan korvausvastuuseen.

7 §. *Välityslähteen rekisteri-ilmoitus ja muutoksista ilmoittaminen.* Rekisteriviranomaisena toimii pykälän 1 momentin mukaan lääninhallitus. Välityslähteen rekisteri-ilmoituksen sisällöstä on annetaan pyynnöstä tietoja ja otteita kenelle tahansa.

Pykälän 2 momentin mukaan rekisteri-ilmoituksen tekemiseen on velvollinen se, joka aikoo harjoittaa välitystoimintaa. Ilmoitus on tehtävä sen läänin lääninhallitukselle, jonka alueella liikkeen hallintoa on tarkoitettu pääasiallisesti hoitaa. Rekisteri-ilmoituksen sisällöstä on tarkoitettu säätää valtioneuvoston asetuksella. Tarkoituksena on, että rekisteri-ilmoituksessa annettaisiin 9 §:n 1 momentin 1—6 kohdassa mainitut rekisteriin merkittävät tiedot ja että ilmoitukseen liitettäisiin tietojen oikeellisuuden selvittämiseksi tarpeelliset asiakirjat.

Välityslähteen rekisteriin merkittyjen tietojen tulisi olla jatkuvasti ajan tasalla. Sen vuoksi pykälän 3 momentissa säädetään, että rekis-

teriin merkittyjen tietojen muutoksista on viipymättä ilmoitettava lääninhallitukselle. Muutosilmoitus on tehtävä sen läänin lääninhallitukselle, jonka rekisteriin välityslähteen on merkitty. Vastaavan hoitajan vaihtumisesta on ilmoitettava viimeistään kuukauden kuluessa siitä, kun edellisen tehtävä on päättynyt. Aikaraja vastaa kiinteistönvälittäjäasetuksessa nykyisin olevaa aikarajaa.

8 §. *Rekisteröinnin edellytykset.* Pykälän 1 momentissa säädetään edellytykset, joiden täyttyessä lääninhallituksen on merkittävä rekisteri-ilmoituksen tekijä välityslähteen rekisteriin. Lääninhallituksen rekisteröintipäätös ei siten voisi perustua tarkoituksenmukaisuusharkintaan.

Momentin 1 kohdan mukaan rekisteröinti edellyttää, että ilmoituksen tekijällä on oikeus harjoittaa elinkeinoa Suomessa. Elinkeinon harjoittamisen oikeudesta säädetään elinkeinolaissa. Suomessa elinkeinoa saa harjoittaa luonnollinen henkilö, jolla on asuinpaikka Euroopan talousalueella, suomalainen yhteisö ja säätiö sekä Suomessa sivuliikkeen rekisteröintiyhtymä ja yhteisö ja säätiö, joka on perustettu jonkin Euroopan talousalueeseen kuuluvan valtion lainsäädännön mukaan ja jolla on sääntömääräinen kotipaikka, keskushallinto tai päätoimipaikka jossakin Euroopan talousalueeseen kuuluvassa valtiossa. Muut ulkomaalaiset tarvitsevat kauppa- ja teollisuusministeriön luvan voidakseen harjoittaa elinkeinoa Suomessa.

Momentin 2 kohdan mukaan ilmoituksen tekijän, jos hän on luonnollinen henkilö, on oltava täysi-ikäinen. Ilmoituksen tekijänä ei voi olla myöskään henkilö, joka on konkurssissa tai jonka toimintakelpoisuutta on rajoitettu.

Momentin 3 kohdan mukaan ilmoituksen tekijällä on oltava vastuuvakuutus, jonka vakuutusmäärän voidaan välitystoiminnan laatu ja laajuus huomioon ottaen arvioida riittävän toiminnasta mahdollisesti aiheutuviin vahinkojen korvaamiseen. Muilta ehdoiltaan vakuutuksen on oltava alalla tavanomaisen vakuutuskäytännön mukainen.

Kiinteistönvälityslähteen vastuuvakuutukset ovat nykyisin yleisiä. Kiinteistönvälityslähteen vakuutusten vakuutusmäärät ovat tavallisimmin 250 000—1 000 000 markkaa vahinkoa kohti. Käytännössä vakuutusmäärät ovat osoittautuneet riittäviksi. Vuokrahuoneiston välityslähteen vastuuvakuutukset ovat harvinaisempia. Toiminnan luonteesta johtuen taloudellisesti merkittävät

vahingot eivät kuitenkaan ole todennäköisiä, jos välityskohteina ovat vuokra-asunnot. Vastuuvakuutuksen vakuutusmäärä voi tällöin olla olennaisestikin pienempi kuin kiinteistönvälitysliikkeillä. Sen sijaan liiketiloja koskevassa välitystoiminnassa välitysliikkeen virheellisestä menettelystä saattaa aiheutua huomattaviakin taloudellisia vahinkoja. Tämä tulee ottaa huomioon arvioitaessa vakuutusmäärän riittävyyttä.

Rekisteröinnin edellytyksenä on momentin 4 kohdan mukaan se, että välitysliikkeellä on 5 §:n 2 ja 3 momentissa säädettyt kelpoisuusvaatimukset täyttävä vastaava hoitaja.

Pykälän 2 momentin mukaan lääninhallitus voi evätä rekisteröinnin, jos olosuhteet huomioon ottaen on ilmeistä, että ilmoituksen tekijä aikoo harjoittaa välitystoimintaa toisen välikätenä. Säännöksen tavoitteena on ehkäistä se, että henkilö, joka ehkä arveluttavien tarkoituseriensä tai epäilyttävän taustansa takia ei halua avoimesti harjoittaa välitystoimintaa, pyrkii alalle välikäden suojassa.

9 §. *Välitysliikerekisteriin merkittävät tiedot.* Pykälän 1 momentissa säädetään 7 §:n 1 momentissa tarkoitetun välitysliikerekisterin tietosisällöstä. Momentin 1 kohdan mukaan välitysliikerekisteriin merkitään yksityisen elinkeinonharjoittajan osalta hänen täydellinen nimensä ja henkilötunnuksensa. Jos yksityisellä elinkeinonharjoittajalla ei ole suomalaista henkilötunnusta, rekisteriin merkitään hänen syntymäaikansa. Henkilötunnuksen avulla varmistettaisiin rekisteriin merkittävien oikea henkilöllisyys. Henkilötunnus on luotettavin tapa tunnistaa henkilö, koska se säilyy aina ennallaan esimerkiksi henkilön nimen muutoksista huolimatta. Rekisteriin merkitään myös yksityisen elinkeinonharjoittajan kaupparekisteriin merkitty toiminimi, mahdollinen aputoiminimi, kaupparekisterinumero ja jokaisen toimipaikan käyntiosoite, josta välitystoimintaa harjoitetaan. Toimipaikalla tarkoitetaan rakennusta, huonetta tai muuta tilaa, jota välitysliike käyttää asiakaspalvelun hoitamiseen.

Momentin 2 kohdan mukaan rekisteriin merkitään suomalaisen oikeushenkilön osalta toiminimi, mahdollinen aputoiminimi, kaupparekisterinumero ja jokaisen toimipaikan käyntiosoite, josta välitystoimintaa harjoitetaan.

Momentin 3 kohdan mukaan rekisteriin merkitään ulkomaisen oikeushenkilön Suomessa rekisteröimän sivuliikkeen toiminimi,

kaupparekisterinumero ja jokaisen toimipaikan käyntiosoite, josta välitystoimintaa harjoitetaan. Elinkeinolain 2 §:n mukaan sivuliikkeellä tarkoitetaan ulkomaisen yhteisön tai säätiön osaa, joka harjoittaa Suomessa tässä maassa sijaitsevasta kiinteästä toimipaikasta käsin jatkuvaa liike- tai ammattitoimintaa ulkomaisen yhteisön tai säätiön nimiin ja lukuun.

Momentin 4 kohdan mukaan rekisteriin merkitään myös se, onko kysymyksessä kiinteistönvälitysliike vai vuokrahuoneiston välitysliike.

Momentin 5 kohdan mukaan rekisteriin merkitään vastaavan hoitajan täydellinen nimi ja henkilötunnus. Jos vastaavalla hoitajalla ei ole suomalaista henkilötunnusta rekisteriin merkitään hänen syntymäaikansa.

Momentin 6 kohdan mukaan rekisteriin merkitään vastuuvakuutuksen myöntäneen vakuutusyhtiön nimi sekä vakuutuksen vakuutusmäärä.

Momentin 7 kohdan mukaan rekisteriin merkitään lääninhallituksen välitysliikkeelle antama välitysliikerekisteritunnus ja päivä, jona välitysliike on merkitty rekisteriin.

Momentin 8 kohdan mukaan rekisteriin merkitään myös välitysliikkeelle määrätty varoitukset sekä sellaiset kehotukset ja kielot, joiden tehosteeksi on asetettu uhkasakko. Näistä pakkokeinoista säädetään ehdotetun lain 18 §:n 2 momentissa. Tällainen tieto on kuitenkin poistettava rekisteristä, kun kolme vuotta on kulunut sen vuoden päättymisestä, jona kyseinen pakkokeino on määrätty.

Momentin 9 kohdan mukaan rekisteriin merkitään rekisteristä poistamisen syy ja sen ajankohta. Rekisteristä poistamisesta säädetään 19 §:ssä.

Pykälän 2 momentin mukaan välitysliikerekisteriin merkitään myös tiedot niistä, joille on määrätty 18 §:n 1 momentissa tarkoitettu kiello harjoittaa välitystoimintaa ilman rekisteröintiä. Rekisteriin on tarkoitus merkitä kyseisten henkilöiden tai yhteisöjen tunnistamiseksi tarvittavat tiedot. Tiedot ovat tarpeen, jotta lääninhallitus voi seurata kiellon noudattamista.

10 §. *Toimeksiantopäiväkirja.* Pykälän mukaan välitysliike on velvollinen pitämään päiväkirjaa vastaanottamistaan toimeksiantoista. Sama velvollisuus välitysliikkeillä on nykyisinkin. Toimeksiantopäiväkirjasta ja sen sekä siihen liittyvien asiakirjojen säilyttämisestä on tarkoitus säätää tarkemmin val-

tioneuvoston asetuksella.

11 §. *Asiakasvarat.* Pykälässä asetetaan välitysliikkeelle velvollisuus pitää sen haltuun luovutetut asiakkaan varat erillään välitysliikkeen omista varoista. Lisäksi asiakasvarat tulee tallettaa pankkitilille tai säilyttää ne muulla luotettavalla tavalla erillään liikkeen omista varoista. Säännös on tarpeen niitä tilanteita varten, jossa välitysliike hoitaa myös asiakkaansa rahaliikennettä ottamalla vastaan esimerkiksi toimeksiantajalle tarkoitetun käsirahan, varausmaksun tai muun rahasuorituksen. Asiakasvarojen erilläänpitovelvollisuus koskee myös varainsiirtoveron maksamista varten välitysliikkeen haltuun luovutettuja varoja.

Varojen erillisuus on tärkeä muun muassa asiakkaan suojaamiseksi välitysliikkeen velkojia vastaan. Jos asiakasvaroja ei säilytetä asianmukaisesti erillään, on olemassa riski, että ne ulosmitataan välitysliikkeen velasta tai että niiden katsotaan kuuluvan välitysliikkeen konkurssipesään.

Pykälässä säädetyn velvollisuuden laiminlyönti voi johtaa 18 §:n 2 momentissa säädettyjen pakkokeinojen käyttämiseen tai rangaistukseen 20 §:n nojalla.

12 §. *Keskuskauppakamarin välittäjälautakunta.* Pykälän 1 momentin mukaan Keskuskauppakamari asettaa kolmeksi vuodeksi kerrallaan välittäjälautakunnan, jonka tehtävänä on järjestää kiinteistönvälittäjäkokeita ja vuokrahuoneiston välittäjäkokeita. Säännöksestä seuraa, että kiinteistönvälittäjäkokeita nykyisin järjestävä kauppa- ja teollisuusministeriön asettama kiinteistönvälittäjälautakunta lopettaa toimintansa.

Keskuskauppakamarin välittäjälautakunnan on järjestettävä välittäjäkokeita vähintään kaksi kertaa vuodessa. Koevaatimuksista on tarkoitus säätää tarkemmin valtioneuvoston asetuksella.

Pykälän 2 momentin mukaan Keskuskauppakamarin välittäjälautakunnassa on puheenjohtaja, varapuheenjohtaja ja kolmesta kuteen muuta jäsentä, joista kullakin on henkilökohtainen varajäsen. Välittäjälautakunnan puheenjohtajan ja varapuheenjohtajan on oltava oikeustieteen kandidaatin tutkinnon suorittaneita henkilöitä, joiden ei voida katsoa edustavan välitysliikkeitä. Muista lautakunnan jäsenistä ainakin yhden tulee edustaa kiinteistönvälitysliikkeitä ja ainakin yhden vuokrahuoneiston välitysliikkeitä.

Pykälän 3 momentissa on säännökset välittäjälautakunnan päätösvaltaisuudesta ja ää-

nestysmenettelystä.

13 §. *Keskuskauppakamarin välittäjälautakunnan kustannukset ja välittäjäkoemaksut.* Pykälän mukaan Keskuskauppakamarin välittäjälautakunnan toiminnasta aiheutuvista kustannuksista vastaa Keskuskauppakamari, joka vahvistaa myös välittäjälautakunnan puheenjohtajan ja jäsenten palkkioiden perusteet. Pykälässä säädetään myös Keskuskauppakamarin oikeudesta periä välittäjäkoeseen osallistuvilta maksuja.

Maksuja voidaan periä enintään Keskuskauppakamarille välittäjäkokeen järjestämisestä aiheutuneita kokonaiskustannuksia vastaava määrä. Tällaisia kustannuksia ovat muun muassa henkilöstökulut ja tilavuokrat. Maksun määrittäminen vastaisi siten valtion maksuperustelain 6 §:n 1 momentissa säädettyä julkisoikeudellisista suoritteista perittävien maksujen määräytymisperiaatetta (omakustannusarvo).

14 §. *Asioiden käsittely Keskuskauppakamarin välittäjälautakunnassa.* Keskuskauppakamarin välittäjälautakunnalle laissa annettua välittäjäkokeiden järjestelytehtävää on pidettävä viranomaistehtävän luonteisena, sillä välittäjälautakunnan päätökset vaikuttavat koeseen osallistujien oikeuteen harjoittaa välitystoimintaa ammattinaan tai elinkeinonaan. Välittäjälautakunnan voidaankin katsoa käyttävän julkista valtaa, ja sen päätöksiä voidaan pitää hallintopäätöksinä. Tämän vuoksi pykälässä säädetään, että asioiden käsittelyyn välittäjälautakunnassa ja välittäjäkoetta koskevan päätöksen tiedoksiantoon sovelletaan hallintomenettelylakia (598/1982), sähköisestä asioinnista hallinnossa annettua lakia (1318/1999) ja tiedoksiannosta hallintoasioissa annettua lakia (232/1966). Lakien soveltamisella pyritään varmistamaan koeseen osallistuvien oikeusturva sekä se, että lautakunnan menettelyssä muutenkin noudatetaan yleisiä, hyviä hallintoperiaatteita.

Välittäjälautakunnan tehtävän julkisoikeudellisen luonteen takia on perusteltua soveltaa välittäjäkokeen yhteydessä syntyviin asiakirjoihin viranomaisten asiakirjoja koskevaa julkisuuslainsäädäntöä. Tämän vuoksi pykälässä on viittaussäännös viranomaisten toiminnan julkisuudesta annettuun lakiin (621/1999) ja arkistolakiin (831/1994). Lisäksi pykälässä on hyvän hallinnon vaatimusten turvaamiseksi viittaus kielilakiin (148/1922).

15 §. *Oikaisun ja muutoksen hakeminen*

Keskuskauppakamarin välittäjälautakunnan päätökseen. Pykälän mukaan asianomainen saa vaatia Keskuskauppakamarin välittäjälautakunnalta oikaisua kiinteistönvälittäjäkoetta tai vuokrahuoneiston välittäjäkoetta koskevaan päätökseen. Oikaisuvaatimus on tehtävä 30 päivän kuluessa päätöksen tiedoksisaannista. Välittäjälautakunnan on liitettävä päätökseensä oikaisuvaatimusosoitus, jossa on annettava tarpeelliset ohjeet oikaisun hakemista varten.

Oikaisumenettelyn käyttäminen ennen valituksen tekemistä on tarkoituksenmukaista, jotta esimerkiksi kokeen arvostelussa mahdollisesti tapahtuneet virheet tai puutteet saada oikaistua nopeammin kuin valitusmenettelyssä. Välittäjälautakunnan oikaisuvaatimusasiassa tekemään päätökseen saa hakea muutosta valittamalla hallinto-oikeuteen siten kuin hallintolainkäyttölaissa (586/1996) säädetään. Muutoksenhakumahdollisuus on tärkeä, jotta lopullisen ratkaisun asiassa voi tehdä välittäjälautakuntaan nähden riippumaton ja puolueeton toimitilin.

16 §. *Nimikkeen tai lyhennyksen käyttöoikeus.* Pykälän 1 momentin mukaan kiinteistönvälittäjän nimikettä tai lyhennystä LKV saa käyttää vain kiinteistönvälittäjäkokeen suorittanut henkilö. Säännös merkitsee muutosta nykytilaan, sillä tätä nimitystä saa kiinteistönvälittäjäasetuksen mukaan käyttää vain se, joka on tehnyt asetuksessa vaadittavan ilmoituksen lääninhallitukselle, eli käytännössä yleensä asianomainen kiinteistönvälitysliike. Lain 23 §:n 3 momentin siirtymäsäännöksen nojalla kiinteistönvälittäjän nimikettä tai lyhennystä LKV saavat käyttää myös kiinteistönvälittäjäkokeen aiemmin suorittanut henkilö sekä henkilö, joka aiemmin on koulutuksensa perusteella hyväksytty kiinteistönvälitysliikkeen vastaavaksi hoitajaksi.

Samalla säännöksessä otetaan käyttöön vastaavasti suojattu vuokrahuoneiston välittäjän nimike. Tätä nimikettä tai sen lyhennystä LVV saa käyttää vain henkilö, joka on suorittanut kiinteistönvälittäjäkokeen tai vuokrahuoneiston välittäjäkokeen. Vuokrahuoneistojen välittäjät käyttävät nykyisin yleisesti nimikettä asunnonvälittäjä. Tämän nimityksen käyttämiselle ei ole estettä vastaisuudessaakaan. Jotta ei syntyisi sekaannusta välittäjäkokeen suorittaneiden ja välitys-tehtävissä koetta suorittamatta toimivien henkilöiden kesken, on katsottu aiheelliseksi varata myös asunnonvälittäjän nimike yksin-

omaan välittäjäkokeen suorittaneiden käyttöön. Lain 23 §:n 2 momentin siirtymäsäännöksen nojalla asunnonvälittäjän nimikettä saa käyttää kahden vuoden ajan lain voimaantulosta myös vuokrahuoneiston välitysliikkeen vastaavaksi hoitajaksi ilmoitettu henkilö, vaikka hän ei olisikaan suorittanut välittäjäkoetta.

Pykälän 2 momentin mukaan 1 momentissa tarkoitettun kiinteistönvälittäjäkokeen suorittaneen henkilön lisäksi lyhennystä LKV saa käyttää toiminimessään tai toiminnassaan myös kiinteistönvälitysliike. Kiinteistönvälitysliikkeet ovat kiinteistönvälittäjäasetuksen nojalla velvollisia käyttämään lyhennystä LKV esimerkiksi lomakkeissaan ja markkinointimateriaalissaan. Joillakin kiinteistönvälitysliikkeillä on myös kaupparekisteriin merkityssä toiminimessään lyhennys LKV. Lyhennyksen poistamisesta aiheutuisi alalla toimiville kiinteistönvälitysliikkeille huomattavia kustannuksia, jollei myös niillä olisi oikeutta käyttää LKV-lyhennystä. Vastaavasti myös vuokrahuoneiston välitysliikkeellä on säännöksen mukaan oikeus käyttää toiminimessään tai toiminnassaan LKV-lyhennystä.

17 §. *Valvonta ja valvontaviranomaisen tiedonsaantioikeus.* Välitystoiminnan lainmukaisuutta valvoo pykälän 1 momentin mukaan lääninhallitus. Valvontavelvollisuus kuuluu sille lääninhallitukselle, jonka rekisteriin välitysliike on merkitty. Jos välitysliikkeellä on toimipaikka myös toisessa läänissä, kyseisen toimipaikan osalta valvonta tapahtuu rekisteriviranomaisena toimivan lääninhallituksen ja asianomaisen lääninhallituksen välisenä yhteistyönä.

Välitysliikkeen on pykälän 2 momentin mukaan pyynnöstä annettava lääninhallitukselle 10 §:ssä tarkoitettu toimeksiantopäiväkirja ja siihen liittyvät asiakirjat sekä muut valvontaa varten tarvittavat asiakirjat ja tiedot. Lääninhallituksella on vastaava tiedonsaantioikeus nykyisinkin kiinteistönvälittäjäasetuksen 12 ja 13 §:n sekä asunnonvälittäjäasetuksen 10 ja 11 §:n nojalla. Momentissa on selvytyden vuoksi mainittu nimenomaisesti, että välitysliikkeen on annettava tiedot lääninhallitukselle salassapitosäännösten estämättä. Lääninhallitukselle on siten annettava valvontaa varten tarpeelliset tiedot ja asiakirjat, vaikka niihin sisältyisi välitysliikkeen asiakkaan liike- tai ammattisalaisuudeksi katsottavia tietoja tai sellaisia asiakkaan henkilöön liittyviä tietoja, joita välitys-

liike muuten ei saisi ilmaista ulkopuoliselle. Valvonta koskee myös automaattisen tietojenkäsittelyn avulla talletettuja tietoja, joiden on oltava valvontaviranomaisen saatavilla selväkielisinä, esimerkiksi luettavissa valvonnan yhteydessä tietokonepääteeltä tai tulostettavissa paperille.

Toimeksiantopäiväkirjaan liittyviä asiakirjoja ovat muun muassa vastaanotetuista toimeksiantoista laaditut kirjalliset toimeksiantosopimukset liitteineen, tarjousasiakirjat ja esitteet. Muita valvontaa varten tarpeellisia asiakirjoja voivat olla välitysliikkeen tilinpäätösasiakirjat eli jäljennös tilitarkastuskertomuksesta ja tilinpäätöksestä liitteineen. Lain 11 §:n noudattamisen valvontaa varten välitysliikkeen on pyynnöstä annettava tiedot myös siitä, miten se on huolehtinut asiakasvarojen erillään pitämisestä ja säilyttämisestä.

Jotta lääninhallitus voisi arvioida vastaavan hoitajan luotettavuuden, lääninhallituksella on oltava oikeus saada tätä varten tarpeelliset tiedot sakkorangaistuksen täytäntönnäpönnästä annetun asetuksen (321/1969) 8 b §:ssä tarkoitettusta sakkorekisteristä. Tästä on säännös pykälän 3 momentissa. Vastaavan hoitajan luotettavuutta koskevat rikosrekisteritiedot lääninhallitukselle voidaan luovuttaa rikosrekisterilain 4 a §:n nojalla.

18 §. *Pakkokeinot.* Pykälän 1 momentin mukaan lääninhallituksen on kiellettävä tämän lain vastaisesti ilman rekisteröintiä harjoitettu välitystoiminta. Yleensä kiello kohdistetaan välitystoimintaa harjoittavaan yhteisöön tai muuhun elinkeinonharjoittajaan. Erityisestä syystä lääninhallitus voisi kohdistaa kiellon myös välitystoimintaa harjoittavan palveluksessa olevaan henkilöön tai muuhun, joka toimii tämän lukuun. Henkilöön kohdistettu kiello voi olla perusteltu esimerkiksi, jos on syytä uskoa, että yritykselle määrättyä kielloa aiotaan kiertää jatkamalla kiellettyä toimintaa uudessa yrityksessä.

Lääninhallituksen päätöksellä on välitystoiminnan harjoittajaa oikeudellisesti sitova merkitys, joten se on tehtävä kirjallisesti ja annettava tiedoksi asianosaisille. Päätös annetaan tiedoksi siinä järjestyksessä kuin tiedoksiannosta hallintoasioissa annetussa laissa säädetään. Yleisen kuulemisperiaatteen mukaisesti lääninhallituksen on ennen kiellon antamista varattava asianomaiselle tilaisuus esittää mielipiteensä asiasta. Lääninhallituksen on myös merkittävä mo-

mentissa tarkoitettu kiello välitysliikerekeriiriin 9 §:n 2 momentin mukaisesti. Päätöksen toimintakiellosta ja sitä koskevan rekisterimerkinnän tekee se lääninhallitus, jonka alueella välitystoimintaa on tämän lain vastaisesti ilman rekisteröintiä harjoitettu.

Pykälän 2 momentissa säädetään lääninhallituksen käytössä olevista pakkokeinoista rekisteriin merkittyjä välitysliikkeitä kohtaan. Lääninhallitus voi kehottaa välitysliikettä määräajassa täyttämään velvollisuutensa, jos välitysliike on laiminlyönyt 7 §:n 3 momentissa säädetyn velvollisuuden ilmoittaa rekisteritietojen muutoksista tai uudesta vastaavasta hoitajasta, 10 §:ssä ja sen nojalla annetussa asetuksessa säädetty toimeksiantopäiväkirjaa ja siihen liittyviä asiakirjoja koskevat velvoitteet, 11 §:ssä säädetyn velvollisuuden asiakasvarojen erillään pitämisestä ja säilyttämisestä taikka 17 §:n 2 momentista johtuvan tiedonantovelvollisuuden lääninhallitukselle. Jos vastaava hoitaja on laiminlyönyt 5 §:n 1 momentin mukaisen velvollisuuden, lääninhallitus voi antaa välitysliikkeelle kirjallisen varoituksen.

Jos laiminlyönnit ovat vakavia tai jos ne annetusta kehotuksesta tai varoituksesta huolimatta toistuvat, lääninhallitus voi momentin mukaan kieltää osaksi tai kokonaan liikkeen toiminnan määräajaksi. Vakavissa laiminlyöntitapauksissa lääninhallitus voi siis määrätä heti välitysliikkeelle määräaikaisen toimintakiellon. Toimintakiellon enimmäispituus on momentin mukaan kuusi kuukautta. Määräaikainen toimintakiello voi olla aiheellinen esimerkiksi silloin, kun välitysliike on kokonaan laiminlyönyt pitää toimeksiantopäiväkirjaa tai on sekoittanut asiakasvarat omiin varoihinsa taikka kun vastaava hoitaja on annetusta varoituksesta huolimatta toistuvasti laiminlyönyt valvontavelvollisuutensa.

Lääninhallitus voi laiminlyöntien laadusta ja laajuudesta riippuen kieltää joko liikkeen koko välitystoiminnan tai sen osan, esimerkiksi määrätyn toimipaikan taikka tietyn kunnan tai läänin alueella sijaitsevien toimipaikkojen harjoittaman välitystoiminnan. Myös vain tietyssä välitystoimintamuodossa ilmenneet laiminlyönnit voivat vaikuttaa kieltopäätöksen sisältöön. Esimerkiksi lääninhallitus voi kohdistaa kieltopäätöksen vain kiinteistönvälitysliikkeen harjoittamaan vuokrahuoneiston välitykseen, jos laiminlyönnit ovat aiheutuneet ainoastaan tästä välitystoimintamuodosta. Tällöin tarvetta ulottaa toimintakielloa koskemaan myös liik-

keen harjoittamaa kiinteistönvälitystä ei välttämättä ole.

Pykälän 3 momentissa toistetaan ensinnäkin selvyuden vuoksi lääninhallitukselle lääninhallituslain (22/1997) 8 §:n mukaan kuuluva toimivalta asettaa kehotuksen tai kiellon tehosteeksi uhkasakko. Kyseisen pykälän mukaan lääninhallituksella on oikeus, mutta ei velvollisuutta asettaa uhkasakkoa. Lisäksi momentissa säädetään, että lääninhallituksella on velvollisuus asettaa uhkasakko 1 momentissa tarkoitettun kiellon tehosteeksi, jollei se erityisestä syystä ole tarpeellonta. Koska sekä 1 momentin että 2 momentin mukaisen kiellon tarkoituksena on keskeyttää lain säännösten vastaisesti harjoitettu välitystoiminta, on perusteltua, että kiellon noudattamiselle asetetaan lyhyt määräaika.

Momentin viittaussäännöksen mukaan uhkasakkoon sovelletaan muutoin, mitä uhkasakkolaissa (1113/1990) säädetään. Viittaus koskee myös uhkasakon määrää. Uhkasakkolain 8 §:n mukaan uhkasakon suuruutta harkittaessa on otettava huomioon päävelvoitteen laatu ja laajuus, velvoitetun maksukyky ja muut asiaan vaikuttavat seikat. Uhkasakon määrään vaikuttaisivat näin ollen ainakin välitystoiminnan laajuus ja liikevaihdon suuruus. Uhkasakko on pyrittävä mittaamaan niin, että se tehokkaasti estää kiellon rikkomisen.

Uhkasakkolain 23 §:ssä on säännös uhkasakolla tehostetun kiellon tiedoksiantamisesta. Tarkoituksenmukaisin tiedoksiantotapa lienee yleensä saantitodistusmenettely. Lääninhallitus voi päätöksessään asettaa elinkeinonharjoittajalle määräajan, jonka kuluessa tämän tulee toimeenpanna kieltopäätöksen vaatimat muutokset.

Uhkasakon tuomitsee maksettavaksi sen asettanut lääninhallitus.

Lääninhallituksen on merkittävä 9 §:n 1 momentin 8 kohdan nojalla rekisteriin välityslleikelle määrätty varoitukset ja sellaiset kehotukset ja kiellot, joiden tehosteeksi on asetettu uhkasakko. Toimivaltainen lääninhallitus on pakkokeinopäätöksen ja sitä koskevan rekisterimerkinnän osalta se lääninhallitus, jonka rekisteriin välityslleike on merkitty. Jos välityslleikkeellä on toimipaikka myös muun läänin alueella, tulee asianomaisen lääninhallituksen ilmoittaa rekisteriviranomaisena toimivalle lääninhallitukselle kyseisessä välityslleikkeen toimipaikassa valvonnan yhteydessä ilmoittaneet 2 momentissa

tarkoitettut laiminlyönnit. Asianomainen lääninhallitus voi myös rekisteriviranomaisena toimivan lääninhallituksen pyynnöstä suorittaa mahdollista pakkokeinopäätöstä varten valmistelevia toimenpiteitä.

19 §. *Rekisteristä poistaminen.* Pykälän 1 momentin 1 kohdan mukaan lääninhallituksen on poistettava rekisteristä toimintansa lopettanut välityslleike. Lääninhallituksen on momentin 2 kohdan mukaan poistettava välityslleike rekisteristä myös silloin, kun 8 §:n 1—3 kohdassa säädetty rekisteröinnin edellytykset eivät enää täyty. Rekisteristä on poistettava esimerkiksi välityslleike, jonka kotipaikka on siirtynyt Euroopan talousalueen ulkopuolelle, paitsi jos liike saa kauppa- ja teollisuusministeriön erikseen myöntämän luvan harjoittaa tästä huolimatta elinkeinoa Suomessa. Rekisteristä on poistettava myös luonnollinen henkilö, jonka toimintakelpoisuutta on rajoitettu. Välityslleike on poistettava rekisteristä myös, jos käy ilmi, ettei sillä enää ole vastuuvakuutusta.

Välityslleike on momentin 3 kohdan mukaan poistettava rekisteristä, jos liike harjoittaa välitystoimintaa toisen välikätenä. Toisen välikätenä toimiminen on 8 §:n 2 momentin mukaan myös rekisteröinnin este.

Momentin 4 kohdan mukaan lääninhallituksen on poistettava välityslleike rekisteristä, jos välityslleikkeessä ei ole enää vastaavaa hoitajaa, joka täyttää vastaavalle hoitajalle asetetut kelpoisuusvaatimukset eikä välityslleike ole lääninhallituksen kehotuksessa asetetussa määräajassa ilmoittanut uutta tällaiset vaatimukset täyttävää vastaavaa hoitajaa.

Jos välityslleikkeelle on jo aiemmin 18 §:n 2 momentin nojalla asetettu määräaikainen toimintakiello, mutta liikkeen tai sen vastaavan hoitajan vakavat tai toistuvat laiminlyönnit jatkuvat sen jälkeenkin, kun välityslleike on voinut jatkaa toimintaansa, lääninhallituksen on momentin 5 kohdan mukaan poistettava liike rekisteristä.

Jos välityslleike on asetettu konkurssiin, välityslleike säilyy pykälän 2 momentin mukaan konkurssin estämättä rekisterissä kuuden kuukauden ajan. Välityslleikkeen valvontaa varten on tarpeen, että lääninhallitus saa tiedon välityslleikkeen konkurssista. Tämän vuoksi ehdotetaan, että pesänhoitaja on velvollinen viipymättä ilmoittamaan lääninhallitukselle välityslleikkeen konkurssiin asettamisesta.

20 §. *Rangaistussäännökset.* Pykälän 1 momentin 1 kohdan mukaan tuomittaisiin

välitystoimintarikkomuksesta se, joka tahallaan tai törkeästi huolimattomuudesta ilman rekisteröintiä harjoittaa välitystoimintaa. Rangaistusuhkana on sakko. Sakkorangaistukseen voitaisiin tuomita myös se, joka käyttää tämän lain vastaisesti nimikettä kiinteistönvälittäjä tai lyhennystä LKV tai nimikkeitä vuokrahuoneiston välittäjä tai asunnonvälittäjä taikka lyhennystä LVV.

Momentin 2 kohdan mukaan sakkorangaistus on seuraamuksena myös asiakasvarojen erillään pitämistä ja säilyttämistä koskevan 11 §:n rikkomisesta.

Lääninhallitus voi tehostaa lain 18 §:n nojalla määräämäänsä kieltoa tai kehotusta uhkasakolla. Seuraamusten päällekkäisyyden estämiseksi pykälän 3 momentissa on säännös, jonka mukaan uhkasakolla tehostetun kiellon rikkojaa ei voida tuomita samasta teosta rangaistukseen.

21 §. *Muutoksenhaku lääninhallituksen päätökseen.* Pykälän 1 momentin viittaus säännöksen mukaan lääninhallituksen päätöksestä voi valittaa hallinto-oikeuteen siten kuin hallintolainkäyttölaissa säädetään.

Lääninhallituksen päätöstä rekisteristä poistamisesta ja määräaikaisesta toimintakiellosta on pykälän 2 momentin mukaan muutoksenhausta huolimatta noudatettava, jollei valitusviranomainen toisin määrää. Rekisteristä poistaminen perustuu yleensä siihen, ettei välitysliike enää täytä rekisteröinnin edellytyksiä tai siihen että liike on jatkuvasti ja vakavasti menetellyt lain vastaisesti. Myös määräaikainen toimintakiello perustuu vakaviin laiminlyönteihin. Tämän vuoksi ei olisi asianmukaista, että liike voisi jatkaa toimintansa harjoittamista usein pitkäänkin kestävästä valitusprosessin ajan. Asiakkaiden oikeusturvan voidaan katsoa edellyttävän, että rekisteristä poistamista tai määräaikaista toimintakielloa koskeva päätös pannaan viivytyksettä täytäntöön.

22 §. *Voimaantulosäännökset.* Pykälän 1 momentissa on säännös lain voimaantuloajankohdasta ja 2 momentissa kiinteistönvälittäjäasetuksen ja asunnonvälittäjäasetuksen kumoamisesta.

Pykälän 3 momentin mukaan lääninhallitus voi ottaa 7 §:n 2 momentissa tarkoitetun rekisteri-ilmoituksen käsiteltäväkseen ennen lain voimaantuloa ja ilmoituksen tekijä voidaan rekisteröidä välitysliikkeeksi lain tullessa voimaan. Säännöksellä pyritään välttämään rekisteri-ilmoitusten ruuhkautumista lain voimaantuloajankohtaan.

23 §. *Siirtymäsäännökset.* Pykälän 1 momentin mukaan se, joka lain voimaan tullessa harjoittaa tämän lain mukaan rekisteröintiä edellyttävää toimintaa, saa jatkaa toimintaansa siihen saakka, kunnes päätös rekisteriin merkitsemisestä tai sen epäämisestä on tehty. Edellytyksenä toiminnan jatkamiselle kuitenkin on, että 7 §:n 2 momentissa tarkoitettu rekisteri-ilmoitus on tehty kuuden kuukauden kuluessa lain voimaantulosta. Säännöksen tarkoituksena on varata välitystoimintaa nykyisten säännösten nojalla harjoittaville kohtuullinen aika rekisteröinnin hoitamiseksi ilman, että toimintaa tarvitsisi keskeyttää.

Pykälän 2 momentin mukaan lääninhallitus voi pyynnöstä rekisteröidä vuokrahuoneiston välitysliikkeen, vaikka vastaavaksi hoitajaksi ilmoitetulla henkilöllä ei ole 5 §:n 3 momentissa säädettyä ammattipätevyyttä. Lisäksi edellytetään, että välitysliike on tehnyt lääninhallitukselle asunnonvälittäjäasetuksen 3 §:ssä tarkoitetun ilmoituksen ja liike harjoittaa tämän lain voimaan tullessa rekisteröintiä edellyttävää toimintaa. Vastaavaa hoitajaa koskeva vaatimus on vuokrahuoneistojen välitysliikkeille uusi, ammattipätevyysvaatimuksia ei nykyisin ole eikä erityisesti vuokrahuoneiston välittäjille tarkoitettuja välittäjäkokeita. Kaikissa vuokrahuoneistojen välitysliikkeissä ei liioin ole kiinteistönvälittäjäkokeen suorittanutta henkilöä. Näistä syistä on asianmukaista varata vuokrahuoneiston välitysliikkeen vastaavalle hoitajalle kohtuullinen aika ammattipätevyyden hankkimiseksi ja osoittamiseksi. Momentin mukaan siirtymäaika on kaksi vuotta, minkä kuluessa välitysliikkeen on rekisteristä poistamisen uhalla ilmoitettava lääninhallituksella sellainen vastaava hoitaja, jolla on 5 §:n 3 momentin mukainen ammattipätevyys.

Asunnonvälittäjän ammattinimike on 16 §:n 1 momentin mukaan varattu yksinomaan kiinteistönvälittäjäkokeen tai vuokrahuoneiston välittäjäkokeen suorittaneiden käyttöön. Alalla nykyisin toimivat voisivat ehdotuksen mukaan käyttää vuokrahuoneiston välitysliikkeen vastaavana hoitajana vakiintunutta asunnonvälittäjän ammattinimikettään kokeen suorittamiselle varatun siirtymäajan.

Momentin siirtymäsäännös koskee vain vastaavan hoitajan ammattipätevyyttä, mutta ei sen sijaan 5 §:n 2 momentissa asetettuja yleisiä kelpoisuusvaatimuksia.

Kiinteistönvälittäjäasetuksen nojalla välittäjäkokeen jo suorittaneelta henkilöltä ei ole tarpeen vaatia uutta vastaavaa koetta. Tästä on otettu säännös pykälän 3 momenttiin. Välittäjäkokeen suorittamista ei momentin mukaan vaadita myöskään sellaiselta henkilöltä, joka ennen kiinteistönvälittäjäasetuksen voimaantuloa on koulutuksensa perusteella hyväksytty kiinteistönvälitysliikkeen vastaavaksi hoitajaksi. Tuolloin vastaavaksi hoitajaksi hyväksyttiin ilman koetta oikeustieteen tai lainopin kandidaatin tutkinnon suorittanut henkilö. Asianomaisen hakemuksesta kauppa- ja teollisuusministeriö saattoi hyväksyä vastaavaksi hoitajaksi muunkin korkeakoulun loppututkinnon suorittaneen henkilön. Ei ole tarkoituksenmukaista edellyttää myöskään näiltä jo useita vuosia kiinteistönvälitysliikkeen vastaavana hoitajana toimineilta henkilöiltä tämän lain mukaisen kiinteistönvälittäjäkokeen suorittamista. Nämä henkilöt saavat myös käyttää kiinteistönvälittäjän nimitystä tai lyhennystä LKV.

Pykälän 4 momentin mukaan kauppa- ja teollisuusministeriön asettama kiinteistönvälittäjälautakunta jatkaa tämän lain voimaan tultua toimintaansa siihen saakka, kunnes Keskuskauppakamarin välittäjälautakunta on asetettu. Säännös on tarpeen välittäjäkokeeseen liittyvien tehtävien siirron johdosta kiinteistönvälittäjälautakunnalta Keskuskauppakamarin välittäjälautakunnalle.

1.2. Laki rahanpesun estämisestä ja selvittämisestä

3 §. Voimassa olevan pykälän mukaan ilmoitusvelvollisia ovat kiinteistönvälittäjäasetuksessa tarkoitetut kiinteistönvälittäjät. Kiinteistönvälittäjäasetuksen kumoamisen vuoksi pykälään on tarpeen tehdä tekninen tarkistus: laissa tarkoitettuja ilmoitusvelvollisia olisivat paitsi kiinteistönvälitysliikkeet myös vuokrahuoneiston välitysliikkeet silloin, kun välitettävänä on liikehuoneisto. Ilmoitusvelvollisuuden piiri pysyisi sisällöllisesti samana kuin nykyisin, koska kiinteistönvälittäjäasetuksen mukaan kiinteistönvälitys kattaa myös liikehuoneistojen vuokrauksen, kun taas ehdotettavan lain mukaan se on vuokrahuoneiston välitystä.

2. Tarkemmat säännökset

Kiinteistönvälitysliikkeistä ja vuokrahuoneiston välitysliikkeistä annettavaksi eh-

dotetun lain nojalla on tarkoitus antaa valtioneuvoston asetus, jossa säädetään tarkemmin muun muassa rekisteri-ilmoituksista, toimeksiantopäiväkirjasta ja välittäjäkokeiden vaatimuksista.

3. Voimaantulo

Lait ovat tarkoitetut tulemaan voimaan mahdollisimman pian niiden hyväksymisen ja vahvistamisen jälkeen.

4. Säättämisjärjestys

Esityksessä ehdotetaan, että kiinteistönvälitystä saa harjoittaa vain sellainen yksityinen elinkeinonharjoittaja tai oikeushenkilö, joka on merkitty välitysliikerekisteriin kiinteistönvälitysliikkeeksi. Vuokrahuoneiston välitystä saa harjoittaa vain sellainen yksityinen elinkeinonharjoittaja tai oikeushenkilö, joka on merkitty välitysliikerekisteriin vuokrahuoneiston välitysliikkeeksi tai kiinteistönvälitysliikkeeksi. Elinkeinotoiminnan harjoittamisen edellytyksenä oleva rekisteröinti merkitsee puuttumista perustuslain elinkeinovapautta koskevaan perusoikeuteen. Perustuslain 18 §:n mukaan jokaisella on oikeus lain mukaan hankkia toimeentulonsa valitsemallaan työllä, ammatilla tai elinkeinolla. Säännöksen sanamuoto "lain mukaan" viittaa mahdollisuuteen rajoittaa lailla säännöksessä turvattua elinkeinovapautta koskevaa perusoikeutta.

Rekisteröinti on katsottu välttämättömäksi välitystoiminnan harjoittajien ammattipätevyyden ja luotettavuuden turvaamiseksi. Laissa välitystoiminnan harjoittamiselle asetetut vähimmäisvaatimukset toisaalta turvaavat osaltaan hyvän välitystavan noudattamista ja toisaalta pienentävät välitystoiminnan harjoittamiseen liittyviä asiakkaan oikeudellisia ja taloudellisia riskejä. Näistä syistä välitystoiminnan harjoittamisen edellytyksenä olevaa rekisteröintiä voidaan pitää painavan yhteiskunnallisen tarpeen vaatimana. Ehdotetut rekisteriin merkitsemisen edellytykset ovat täsmällisiä ja tarkkarajaisia. Välitysliikerekisteriin merkitsemiseen ei ehdotuksen mukaan liittyisi tarkoituksenmukaisuusharkintaa, vaan jokainen rekisteri-ilmoituksen tekijä olisi merkittävä rekisteriin, jos ilmoituksen tekijä täyttää laissa säädetyt edellytykset. Rekisteröinnin epäämistä kos-

kevasta lääninhallituksen päätöksestä on myös muutoksenhakuoikeus. Verrattaessa ehdotuksesta aiheutuvaa elinkeinon harjoittamisen oikeuden rajoittamista välitystoiminnan harjoittajien rekisteröinnistä saavutettaviin etuihin, rajoitusten voidaan katsoa olevan myös suhteellisuusperiaatteen mukaisia.

Ehdotusta valmisteltaessa on katsottu, että laki voitaisiin säätää tavallisena lakina. Voidaan kuitenkin pitää suotavana, että ehdotuksesta hankitaan perustuslakivaliokunnan lausunto.

Edellä esitetyn perusteella annetaan Eduskunnan hyväksyttäväksi seuraavat lakiehdotukset:

1.

Laki**kiinteistönvälityслиikkeistä ja vuokrahuoneiston välityслиikkeistä**

Eduskunnan päätöksen mukaisesti säädetään:

1 §

Soveltamisala ja määritelmät

Tämä laki koskee kiinteistönvälityksen ja vuokrahuoneiston välityksen harjoittamista (*välitystoiminta*).

Kiinteistönvälityksellä tarkoitetaan tässä laissa toimintaa, jossa tulon tai muun taloudellisen hyödyn saamiseksi saatetaan sopijapuolet kosketuksiin toistensa kanssa:

1) luovutettaessa kiinteistöä tai sen osaa, rakennusta taikka osakkeita tai osuuksia, jotka antavat hallintaoikeuden tiettyyn kiinteistöön tai sen osaan, rakennukseen taikka huoneistoon;

2) 1 kohdassa tarkoitettua omaisuutta koskevan vuokrasopimuksen tai muun käyttöoikeuden luovutussopimuksen aikaansaamiseksi, lukuun ottamatta 3 momentissa tarkoitettua toimintaa.

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

Välityслиikkeellä tarkoitetaan kiinteistönvälityслиikkeitä ja vuokrahuoneiston välityслиiketä.

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.

3 §

Oikeus harjoittaa välitystoimintaa

Kiinteistönvälitystä saa harjoittaa vain sellainen yksityinen elinkeinonharjoittaja tai oikeushenkilö, joka on tämän lain mukaisesti rekisteröity kiinteistönvälityслиikkeeksi.

Vuokrahuoneiston välitystä saa harjoittaa vain sellainen yksityinen elinkeinonharjoittaja tai oikeushenkilö, joka on tämän lain mukaisesti rekisteröity vuokrahuoneiston välityслиikkeeksi tai kiinteistönvälityслиikkeeksi.

4 §

Hyvä välitystapa

Välitystoiminnassa on noudatettava hyvää välitystapaa.

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 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.

6 §

Vastaavan hoitajan korvausvastuu

Välitysliikkeen toimeksiantajalla, tämän vastapuolella ja muulla henkilöllä on oikeus vaatia välitysliikkeen virheestä aiheutuneesta vahingosta korvausta vastaavalta hoitajalta, jos virhe tai vahinko on johtunut siitä,

että vastaava hoitaja on tahallisesti tai törkeästä huolimattomuudesta laiminlyönyt 5 §:n 1 momentissa säädetyn velvollisuuden. Tämä säännös ei rajoita vahingon kärsineen oikeutta saada korvausta vahingosta välitysliikkeeltä tai muulta korvausvelvolliselta.

Vahingonkorvauksen sovittelusta sekä korvausvastuun jakautumisesta kahden tai useamman korvausvelvollisen kesken on voimassa, mitä vahingonkorvauslain (412/1974) 2 ja 6 luvussa säädetään.

7 §

Välitysliikerekisteri, rekisteri-ilmoitus ja muutoksista ilmoittaminen

Lääninhallitus pitää välitysliikkeistä rekisteriä (*välitysliikerekisteri*). Jokaisella on oikeus saada tietoja rekisteriin merkityistä seikoista sekä otteita rekisteristä.

Sen, joka aikoo harjoittaa välitystoimintaa, on tehtävä ilmoitus rekisteriin merkitsemistä varten sen läänin lääninhallitukselle, jonka alueella liikkeen hallintoa on tarkoitus pääasiallisesti hoitaa. Rekisteri-ilmoituksen sisällöstä säädetään valtioneuvoston asetuksella.

Rekisteriin merkittyjen tietojen muutoksista on viipymättä ilmoitettava lääninhallitukselle. Vastaavan hoitajan vaihtumisesta on ilmoitettava viimeistään kuukauden kuluttua siitä, kun edellisen tehtävä on päättynyt.

8 §

Rekisteröinnin edellytykset

Lääninhallituksen on rekisteröitävä 7 §:n 2 momentissa tarkoitettu rekisteri-ilmoituksen tekijä kiinteistönvälitysliikkeeksi tai vuokrahuoneiston välitysliikkeeksi, jos:

1) ilmoituksen tekijällä on oikeus harjoittaa elinkeinoa Suomessa;

2) ilmoituksen tekijä, jos hän on luonnollinen henkilö, on täysi-ikäinen, ei ole konkurssissa eikä hänen toimintakelpoisuuttaan ole rajoitettu;

3) ilmoituksen tekijällä on vastuuvakuutus, jonka vakuutusmäärän voidaan välitystoiminnan laatu ja laajuus huomioon ottaen arvioida riittävän toiminnasta mahdollisesti aiheutuvien vahinkojen korvaamiseen ja joka muilta ehdoiltaan vastaa alalla tavanomaista vakuutuskäytäntöä;

4) ilmoituksen tekijä on ilmoittanut vastavan hoitajan, joka täyttää 5 §:n 2 ja 3 momentissa säädetty edellytykset.

Lääninhallitus voi evätä rekisteröinnin, jos olosuhteet huomioon ottaen on ilmeistä, että ilmoituksen tekijä aikoo harjoittaa välitystoimintaa toisen välikätenä.

9 §

Välitysliikerekisteriin merkittävät tiedot

Välitysliikerekisteriin merkitään:

1) yksityisen elinkeinonharjoittajan täydellinen nimi ja henkilötunnus tai tämän puuttuessa syntymäaika sekä toiminimi, mahdollinen aputoiminimi, kaupparekisterinumero ja jokaisen toimipaikan käyntiosoite, josta välitystoimintaa harjoitetaan;

2) suomalaisen oikeushenkilön toiminimi, mahdollinen aputoiminimi, kaupparekisterinumero ja jokaisen toimipaikan käyntiosoite, josta välitystoimintaa harjoitetaan;

3) ulkomaisen oikeushenkilön Suomessa rekisteröimän sivuliikkeen toiminimi, kaupparekisterinumero ja jokaisen toimipaikan käyntiosoite, josta välitystoimintaa harjoitetaan;

4) se, onko välitysliike kiinteistönvälitysliike vai vuokrahuoneiston välitysliike;

5) vastaavan hoitajan täydellinen nimi ja henkilötunnus tai tämän puuttuessa syntymäaika;

6) vastuuvakuutuksen antaja ja vakuutusmäärä;

7) rekisteritunnus ja rekisteröinnin päivämäärä;

8) välitysliikkeelle 18 §:n 2 momentin nojalla määrätty varoitukset sekä sellaiset kehotukset ja kiellot, joiden tehosteeksi on asetettu uhkasakko; tällainen tieto on poistettava rekisteristä kolmen vuoden kuluttua sen vuoden päättymisestä, jona kyseinen pakkokeino on määrätty; sekä

9) rekisteristä poistamisen syy ja ajankohda.

Rekisteriin merkitään myös tiedot niistä, joille on määrätty 18 §:n 1 momentissa tarkoitettu kielto harjoittaa välitystoimintaa ilman rekisteröintiä.

10 §

Toimeksiantopäiväkirja

Välitysliikkeen on pidettävä vastaanote-

tuista toimeksiannoista päiväkirjaa. Toimeksiantopäiväkirjasta ja sen sekä siihen liittyvien asiakirjojen säilyttämisestä säädetään valtioneuvoston asetuksella.

11 §

Asiakasvarat

Välitysliikkeen on pidettävä sen haltuun luovutetut asiakkaan varat erillään välitysliikkeen omista varoista. Asiakasvarat on talletettava pankkitilille tai säilytettävä muulla luotettavalla tavalla.

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 siten 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 välitysliikkeitä. Muista jäsenistä ainakin yhden ja hänen varajäsenensä tulee edustaa kiinteistönvälitysliikkeitä ja ainakin yhden ja hänen varajäsenensä vuokrahuoneiston välitysliikkeitä.

Välittäjälautakunta on päätösvaltainen, kun kokouksen puheenjohtaja ja vähintään puolet muista jäsenistä ovat läsnä. Asiasta äänestettäessä tulee lautakunnan päätökseksi enemmistön mielipide. Äänten 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 jäsenten 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 tiedoksiantoon sovelletaan hallintomenettelylakia (598/1982), sähköisestä asioinnista hallinnossa annettua lakia (1318/1999) ja tiedoksiannosta hallintoasioissa annettua lakia (232/1966). Välittäjäkokeen yhteydessä syntyviin asiakirjoihin sovelletaan viranomaisten toiminnan julkisuudesta annettua lakia (621/1999) ja arkistolakia (831/1994). Lisäksi on noudatettava, mitä kielilaissa (148/1922) säädetään.

15 §

Oikaisun ja muutoksen hakeminen Keskuskauppakamarin välittäjälautakunnan päätökseen

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

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

16 §

Nimikkeen tai lyhennyksen käyttöoikeus

Vain kiinteistönvälittäjäkokeen suorittanut henkilö saa käyttää nimikettä kiinteistönvälittäjä tai lyhennystä LKV. Nimikettä vuokrahuoneiston välittäjä tai asunnonvälittäjä taikka lyhennystä LVV saa käyttää vain kiinteistönvälittäjäkokeen tai vuokrahuoneiston välittäjäkokeen suorittanut henkilö.

Myös kiinteistönvälitysluokitus saa käyttää lyhennystä LKV ja vuokrahuoneiston välitysluokitus lyhennystä LVV toiminimissään tai toiminnassaan.

17 §

Valvonta ja valvontaviranomaisen tiedonsaantioikeus

Tämän lain noudattamista valvoo lääninhallitus.

Välitysluokituksen salassapitosäännösten estämättä pyynnöstä annettava lääninhallitukselle toimeksiantopäiväkirja ja siihen liittyvät asiakirjat sekä muut valvontaa varten tarvittavat asiakirjat ja tiedot.

Lääninhallituksella on oikeus saada sakorangaistuksen täytäntöönpanosta annetun asetuksen (321/1969) 8 b §:ssä tarkoitetusta sakkorekisteristä tiedot, jotka ovat tarpeen vastaavan hoitajan luotettavuuden selvittämiseksi. Oikeudesta saada tietoja rikosrekisteristä säädetään erikseen.

18 §

Pakkokeinot

Lääninhallituksen on kiellettävä välitystoiminta, jota harjoitetaan tämän lain vastaisesti ilman rekisteröintiä. Kielto voidaan, jos siihen on erityistä syytä, kohdistaa myös tällaista toimintaa harjoittavan palveluksessa olevaan henkilöön tai muuhun, joka toimii hänen lukuunsa.

Jos välitysluokitus laiminlyö 7 §:n 3 momentissa, 10 tai 11 §:ssä säädetyn taikka 17 §:n 2 momentista johtuvan velvollisuuden, lääninhallitus voi kehottaa välitysluokitusta täyttämään velvollisuuden määräajassa. Jos vastaava hoitaja laiminlyö 5 §:n 1 momentissa säädetyn velvollisuuden, lääninhallitus voi antaa välitysluokitukselle varoituksen. Jos laiminlyönnit ovat vakavia tai jos ne annetusta kehoituksesta tai varoituksesta huolimatta toistuvat, lääninhallitus voi kieltää osaksi tai kokonaan välitysluokituksen toiminnan määräajaksi, kuitenkin enintään kuudeksi kuukaudeksi.

Lääninhallitus voi asettaa tässä pykälässä tarkoitetun kiellon tai kehoituksen tehosteeksi uhkasakon. Edellä 1 momentissa tarkoitettua kieltoa on kuitenkin tehostettava uhkasakol-

la, jollei se erityisestä syystä ole tarpeetonta. Uhkasakosta on muutoin voimassa, mitä uhkasakkolaissa (1113/1990) säädetään.

19 §

Rekisteristä poistaminen

Lääninhallituksen on poistettava välitysliekin rekisteristä, jos:

1) välitysliekin on lopettanut toimintansa;
2) 8 §:n 1 momentin 1—3 kohdassa säädetty rekisteröinnin edellytykset eivät enää täyty;

3) välitysliekin harjoittaa välitystoimintaa toisen välikätenä;

4) välitysliekin ei enää ole vastaavaa hoitajaa, joka täyttää 8 §:n 1 momentin 4 kohdassa säädetty rekisteröinnin edellytykset eikä välitysliekin ole lääninhallituksen kehottamassa asetetussa määräajassa ilmoittanut uutta vastaavaa hoitajaa; tai

5) välitysliekin tai sen vastaavan hoitajan toiminnassa ilmenee vakavia tai toistuvia laiminlyöntejä ja liekille on jo aiemmin asetettu määräaikainen toimintakielto.

Jos välitysliekin on asetettu konkurssiin, välitysliekin säilyy konkurssin estämättä rekisterissä kuuden kuukauden ajan. Konkursipesän hoitajan on ilmoitettava lääninhallitukselle viipymättä välitysliekin konkurssiin asettamisesta.

20 §

Rangaistussäännökset

Joka tahallaan tai törkeästi huolimattomuudesta

1) ilman rekisteröintiä harjoittaa välitystoimintaa taikka käyttää tämän lain vastaisesti nimikettä kiinteistönvälittäjä tai lyhennystä LKV tai nimikettä vuokrahuoneiston välittäjä, asunnonvälittäjä tai lyhennystä LVV tai

2) rikkoo 11 §:n säännöksiä asiakasvarojen erillään pidosta, on tuomittava, jollei teosta muualla laissa säädetä ankarampaa rangaistusta, *välitystoimintarikkomuksesta*, sakkoon.

Sitä, joka rikkoo 18 §:n nojalla määrättyä uhkasakolla tehostettua kieltoa tai kehotusta, ei voida tuomita rangaistukseen samasta teosta.

21 §

Muutoksenhaku lääninhallituksen päätökseen

Muutoksenhausta lääninhallituksen tekemään päätökseen on voimassa, mitä hallintolainkäyttölaissa säädetään.

Tässä laissa tarkoitettua päätöstä rekisteristä poistamisesta ja määräajaisesta toimintakiellosta on muutoksenhausta huolimatta noudatettava, jollei valitusviranomaisen toisin määrää.

22 §

Voimaantulosäännökset

Tämä laki tulee voimaan päivänä kuuta .

Tällä lailla kumotaan 12 päivänä helmikuuta 1993 annettu kiinteistönvälittäjäasetus (181/1993) ja 20 päivänä elokuuta 1993 annettu asunnonvälittäjäasetus (761/1993) niihin myöhemmin tehtyine muutoksineen.

Rekisteri-ilmoitus voidaan ottaa käsiteltäväksi ennen tämän lain voimaantuloa ja ilmoituksen tekijä voidaan rekisteröidä kiinteistönvälitysliekinkeksi tai vuokrahuoneiston välitysliekinkeksi tämän lain tullessa voimaan.

23 §

Siirtymäsäännökset

Se, joka tämän lain voimaan tullessa harjoittaa tämän lain mukaan rekisteröintiä edellyttävää toimintaa, saa jatkaa toimintaansa, kunnes päätös rekisteriin merkitsemisestä on tehty, jos 7 §:n 2 momentissa tarkoitettu rekisteri-ilmoitus tehdään kuuden kuukauden kuluessa lain voimaantulosta.

Lääninhallitus voi pyynnöstä rekisteröidä vuokrahuoneiston välitysliekin, vaikka vastaavaksi hoitajaksi ilmoitetulla henkilöllä ei ole 5 §:n 3 momentissa säädettyä ammatin pätevyyttä, jos välitysliekin on tehnyt lääninhallitukselle kumotun asunnonvälittäjäasetuksen 3 §:ssä tarkoitetun ilmoituksen ja se harjoittaa tämän lain voimaan tullessa rekisteröintiä edellyttävää toimintaa. Tässä momentissa tarkoitettu vastaava hoitaja saa käyttää nimikettä asunnonvälittäjä kahden vuoden ajan lain voimaantulosta sen estä-

mättä, mitä 16 §:n 1 momentissa säädetään. Välitysliikkeen on rekisteristä poistamisen uhalla ilmoitettava lääninhallitukselle ammattipätevyysvaatimuksen täyttävä vastaava hoitaja kahden vuoden kuluessa lain voimaantulosta.

Tämän lain 5 §:n 3 momentissa säädettyä ammattipätevyyttä ei vaadita henkilöltä, joka ennen lain voimaantuloa on hyväksytty kumotun kiinteistönvälittäjäasetuksen 4 §:ssä tarkoitetussa kiinteistönvälittäjäkokeessa, eikä henkilöltä, joka ennen kumotun kiinteistönvälittäjäasetuksen voimaantuloa on

koulutuksensa perusteella hyväksytty kiinteistönvälitysliikkeen vastaavaksi hoitajaksi. Tässä momentissa tarkoitettu henkilö saa myös sen estämättä, mitä 16 §:n 1 momentissa säädetään, käyttää nimikettä kiinteistönvälittäjä tai lyhennystä LKV.

Kumotun kiinteistönvälittäjäasetuksen 10 §:ssä tarkoitetun kiinteistönvälittäjälautakunnan toimikausi jatkuu tämän lain voimaantultuakin, kunnes lain 12 §:ssä tarkoitettu Keskuskauppakamarin välittäjälautakunta on asetettu.

2.

Laki

rahanpesun estämisestä ja selvittämisestä annetun lain 3 §:n muuttamisesta

Eduskunnan päätöksen mukaisesti

muutetaan rahanpesun estämisestä ja selvittämisestä 30 päivänä tammikuuta 1998 annetun lain (68/1998) 3 §:n 11 kohta seuraavasti:

3 §

Ilmoitusvelvolliset

Tässä laissa tarkoitettuja ilmoitusvelvollisia ovat:

11) kiinteistönvälitysliikkeistä ja vuokra-

huoneiston välitysliikkeistä annetussa laissa (/) tarkoitettu kiinteistönvälitysliike sekä vuokrahuoneiston välitysliike silloin, kun se harjoittaa liikehuoneiston vuokrauksesta annetun lain (482/1995) 1 §:ssä tarkoitettua liikehuoneiston välitystä.

Tämä laki tulee voimaan _____ päivänä _____ kuuta .

Helsingissä 19 päivänä toukokuuta 2000

Tasavallan Presidentti

TARJA HALONEN

Ministeri *Kimmo Sasi*

Laki

rahanpesun estämisestä ja selvittämisestä annetun lain 3 §:n muuttamisesta

Eduskunnan päätöksen mukaisesti
muutetaan rahanpesun estämisestä ja selvittämisestä 30 päivänä tammikuuta 1998 annetun lain (68/1998) 3 §:n 11 kohta seuraavasti:

Voimassa oleva laki

Ehdotus

3 §

Ilmoitusvelvolliset

Tässä laissa tarkoitettuja ilmoitusvelvollisia ovat:

11) kiinteistönvälittäjäasetuksessa (181/1993) tarkoitettu kiinteistönvälittäjä.

11) kiinteistönvälitysliikkeistä ja vuokrahuoneiston välitysliikkeistä annetussa laissa (/) tarkoitettu kiinteistönvälitysliike sekä vuokrahuoneiston välitysliike silloin, kun se harjoittaa liikehuoneiston vuokrauksesta annetun lain (482/1995) 1 §:ssä tarkoitettun liikehuoneiston välitystä.

Tämä laki tulee voimaan _____ päivänä
kuuta .