

**PERUSTUSLAKIVALIOKUNNAN
LAUSUNTO 24/2000 vp**

**Hallituksen esitys laiksi kiinteistönvälitysliik-
keistä ja vuokrahuoneiston välitysliikkeistä
sekä laiksi rahanpesun estämisestä ja selvittä-
misestä annetun lain 3 §:n muuttamisesta**

Talousvaliokunnalle

JOHDANTO

Vireilletulo

Eduskunta on 24 päivänä toukokuuta 2000 lähettäessään hallituksen esityksen laiksi kiinteistönvälitysliikkeistä ja vuokrahuoneiston välitysliikkeistä sekä laiksi rahanpesun estämisestä ja selvittämisestä annetun lain 3 §:n muuttamisesta (HE 61/2000 vp) valmistelevasti käsiteltäväksi talousvaliokuntaan samalla määrännyt, että perustuslakivaliokunnan on annettava asiasta lausunto talousvaliokunnalle.

Asiantuntijat

Valiokunnassa ovat olleet kuultavina

- vanhempi hallitussihteeri Tuomo Knuuti, kauppa- ja teollisuusministeriö
- lainsäädäntöneuvos Outi Suviranta, oikeusministeriö
- professori (emeritus) Antero Jyränki
- oikeustieteen lisensiaatti Pekka Lämsineva
- professori Olli Mäenpää.

HALLITUKSEN ESITYS

Esityksessä ehdotetaan säädettäväksi laki kiinteistönvälitysliikkeistä ja vuokrahuoneiston välitysliikkeistä, joka korvaa nykyiset kiinteistön- ja asunnonvälittäjäasetukset. Esityksen mukaan kiinteistönvälitystä ja vuokrahuoneiston välitystä saa harjoittaa vain sellainen yksityinen elinkeinonharjoittaja tai oikeushenkilö, joka on merkitty lääninhallituksen pitämään asianomaiseen rekisteriin. Rekisteröinti on tehtävä, jos laissa säädetyt edellytykset täyttyvät.

Ehdotetut lait ovat tarkoitettut tulemaan voimaan mahdollisimman pian sen jälkeen, kun ne on hyväksytty ja vahvistettu.

Esityksen säätämisyjärjestysperusteluissa esitystä on tarkasteltu perustuslain 18 §:ssä turvattu elinkeinovapauden kannalta ja päädytään siihen, että ehdotus laiksi kiinteistönvälitysliikkeistä ja vuokrahuoneiston välitysliikkeistä voidaan käsitellä tavallisen lain säätämisyjärjestyksessä. Esityksessä on kuitenkin pidetty suotavana, että ehdotuksesta hankitaan perustuslakivaliokunnan lausunto.

VALIOKUNNAN KANNANOTOT

Perustelut

Elinkeinovapaus

Hallituksen esityksessä asetetaan kiinteistöjen ja vuokrahuoneistojen välitystoiminnan harjoittamisen edellytykseksi velvollisuus rekisteröityä lääninhallituksen pitämään rekisteriin. Välitystoimintaa ei saa harjoittaa, ellei asianomainen ole rekisteröitynyt eli täyttänyt rekisteröitymisen edellytyksiä, minkä lääninhallitus päätöksellään erikseen toteaa. Esityksen mukainen rekisteröitymisvelvollisuus ei valtiosääntöoikeudelliselta kannalta näin ollen poikkea olennaisesti siitä, että kyseiset toiminnot tehtäisiin luvanvaraisiksi. Ehdotettua sääntelyä on valiokunnan mielestä arvioitava perustuslaissa turvatun elinkeinovapauden kannalta.

Perustuslain 18 §:n 1 momentin mukaan jokaisella on oikeus lain mukaan hankkia toimeentulonsa valitsemallaan elinkeinolla. Perustuslakivaliokunta on pitänyt (esim. PeVL 23/2000 vp, PeVL 4/2000 vp ja PeVL 35/1998 vp) elinkeinovapautta perustuslain mukaisena pääsääntönä, mutta katsonut, että elinkeinotoiminnan luvanvaraistaminen on poikkeuksellisesti mahdollista. Luvanvaraisuudesta on säädettävä lailla, jonka on täytettävä perusoikeutta rajoittavalta lailta vaadittavat yleiset edellytykset. Sääntelyn sisällön osalta valiokunta on pitänyt tärkeänä, että säännökset luvan edellytyksistä ja pysyvyydestä antavat riittävän ennustettavuuden viranomais-toimista. Tältä kannalta merkitystä on muun muassa sillä, missä määrin viranomaisten toimivaltuudet määräytyvät ns. sidotun harkinnan tai tarkoituksenmukaisuusharkinnan mukaisesti.

Lakiehdotuksen 8 §:n ja 5 §:n rekisteröinnin edellytyksiin vaikuttavat säännökset täyttävät lähtökohtaisesti vaatimukset lakitasoisen sääntelyn täsmällisyydestä ja tarkkarajaisuudesta. Lisäksi sääntely rakentuu lääninhallituksen sidotun harkinnan varaan.

Valiokunta on kuitenkin kiinnittänyt huomiota siihen, että kiinteistönvälityслиikkeen sekä vuokrahuoneiston välityслиikkeen vastaavalla hoitajalta vaaditaan 5 §:n 3 momentin mukaan

ammattipätevyyttä, joka on osoitettu välittäjäkokeessa. Kokeita järjestetään 12 §:n 1 momentin perusteella vähintään kaksi kertaa vuodessa siten kuin valtioneuvoston asetuksella tarkemmin säädetään. Valiokunta pitää asianmukaisena, että sääntelyä täsmennetään luonnehdinnoin siitä, millaista ammattipätevyyttä välityskokeessa mitataan ja mitä vastuulliselta hoitajalta siten edellytetään.

Valiokunta yhtyy niihin esityksen perusteluihin, joiden mukaan sääntelyn yhteiskunnallisena tavoitteena on varmistaa, että välitystoimintaa harjoitetaan luotettavasti ja ammattitaitoisesti ja että välitystoiminnassa ei käytetä epäasianmukaisia menettelytapoja. Sääntelyn taustalla on valiokunnan mielestä siten painava yhteiskunnallinen tarve. Sääntely on omiaan lisäämään luottamusta välitystoimintaa kohtaan, millä on merkitystä yksilöiden mahdollisuuksille luoda itselleen tyydyttävät asunto-olot. Sääntelyä voidaan näin ollen pitää myös perustuslain 19 §:n 4 momentin säännöksiä tukevana.

Rekisteröintivelvollisuuden merkitsemä elinkeinovapauden rajoitus on suhteellisen vähäinen. Rekisteröinnin ehdot eivät ole epäasiallisen ankaria tavoiteltavaan päämäärään nähden eivätkä ne muodosta yrittäjille tosiasiallista estettä hakeutua tälle alalle.

Oikeusturvajärjestelyt ovat 21 §:ssä asianmukaiset.

Muita seikkoja

Toimeksiantopäiväkirja. Lakiehdotuksen 10 § koskee vastaanotetuista toimeksiannoista pidettävää välityслиikkeen päiväkirjaa. Päiväkirjasta ja siihen liittyvien asiakirjojen säilyttämisestä ehdotetaan säädettäväksi valtioneuvoston asetuksella.

Lakiehdotuksen 17 §:n 2 momentin perusteista käy selville, että toimeksiantopäiväkirjan tiedoissa tai siihen liittyvissä asiakirjoissa voi olla kysymys esimerkiksi asiakkaan henkilöön liittyvistä tiedoista. Koska ne saattavat olla perustuslain 10 §:n 1 momentissa tarkoitettuja henkilötietoja, on niiden suojasta säädettävä lailla.

Tästä syystä lakia tulee täydentää ainakin säännöksiin siitä, mitä henkilötietoja toimeksiantopäiväkirjaan otetaan tai liitetään ja kauanko niitä säilytetään. Asian jättäminen ehdotettuun tapaan asetuksen säännösten varaan ei ole sopu-soinnussa perustuslain 10 §:n 1 momentin kanssa. Henkilötietolain 2 §:n 1 momentista puolestaan johtuu, että sitä pääsäännön mukaan sovelletaan myös näiden henkilötietojen käsittelyyn.

Keskuskauppakamarin välittäjälautakunta. Keskuskauppakamari asettaa lakiehdotuksen 12 §:n 1 momentin perusteella välittäjälautakunnan, jonka tehtävänä on järjestää kiinteistönvälittäjäkokeita ja vuokrahuoneiston välittäjäkokeita. Tällainen tehtävä on sellainen "julkinen hallintotehtävä" kuin perustuslain 124 §:ssä tarkoitetaan; tämän perustuslainkohdan mukaisesti merkittävästä julkisen vallan käytöstä ei kuitenkaan ole kysymys (ks. HE 1/1998 vp, s. 179).

Perustuslain mukaan julkinen hallintotehtävä voidaan antaa muulle kuin viranomaiselle "vain lailla tai lain nojalla, jos se on tarpeen tehtävän tarkoituksenmukaiseksi hoitamiseksi eikä vaa-

ranna perusoikeuksia, oikeusturvaa tai muita hyvän hallinnon vaatimuksia". Perustuslaissa asetettujen edellytysten kannalta lakiehdotuksen 14 ja 15 §:ää voidaan pitää tavoitteiltaan oikeina. Edellistä pykälää on kuitenkin asianmukaista täydentää maininnalla siitä, että asiat käsitellään välittäjälautakunnassa virkavastuulla. Lisäksi 15 §:n 2 momenttiin tulee sisällyttää nimenomainen säännös valitusviranomaisesta, koska asia jää avoimeksi hallintolainkäyttölain 7—10 §:n perusteella. Luontevinta on määritellä valitusviranomaiseksi hallinto-oikeus.

Lausunto

Lausuntonaan perustuslakivaliokunta kunnioittavasti esittää,

että lakiehdotukset voidaan käsitellä tavallisen lain säätämisyjärjestyksessä, 1. lakiehdotus kuitenkin vain, jos valiokunnan sen 10 §:stä tekemä valtiosääntöoikeudellinen huomautus otetaan asianmukaisesti huomioon.

Helsingissä 22 päivänä syyskuuta 2000

Asian ratkaisevaan käsittelyyn valiokunnassa ovat ottaneet osaa

pj. Paula Kokkonen /kok
vpj. Riitta Prusti /sd
jäs. Tuija Brax /vihr
Klaus Hellberg /sd
Gunnar Jansson /r
Jouko Jääskeläinen /skl
Jouni Lehtimäki /kok

Johannes Leppänen /kesk
Pekka Nousiainen /kesk
Heli Paasio /sd
Osmo Puhakka /kesk
Petri Salo /kok
Arto Seppälä /sd
vjäs. Veijo Puhjo /vas.

Valiokunnan sihteerinä on toiminut

valiokuntaneuvos Jarmo Vuorinen.