

TALOUSVALIOKUNNAN MIETINTÖ 26/2000 vp

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

JOHDANTO

Vireilletulo

Eduskunta on 24 päivänä toukokuuta 2000 lähettänyt talousvaliokuntaan valmistelevasti käsiteltäväksi hallituksen esityksen laiksi kiinteistönvälitysliikkeistä ja vuokrahuoneiston välitysliikkeistä sekä laiksi rahanpesun estämisestä ja selvittämisestä annetun lain 3 §:n muuttamisesta (HE 61/2000 vp).

Lausunto

Eduskunnan päätöksen mukaisesti perustuslakivaliokunta on antanut asiasta lausunnon (PeVL 24/2000 vp), joka on otettu tämän mietinnön liitteeksi.

Asiantuntijat

Valiokunnassa ovat olleet kuultavina

- vanhempi hallitussihteeri Tuomo Knuuti, kauppa- ja teollisuusministeriö
- lainsäädäntöneuvos Katri Kummoinen, oikeusministeriö
- hallitusneuvos Seija Heiskanen-Frösén, ympäristöministeriö
- lakimies Merja Saari, Kuluttajavirasto

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

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

HALLITUKSEN ESITYS

Esityksen keskeisenä tavoitteena on varmistaa, että välitystoimintaa harjoitetaan luotettavasti ja ammattitaitoisesti ja että välitystoiminnassa ei käytetä epäasianmukaisia menettelytapoja.

Ehdotettu laki koskee oikeutta harjoittaa kiinteistönvälitystä ja vuokrahuoneiston välitystä ansiotarkoituksessa. Vuokrahuoneistojen välitys kattaa asuin- ja liikehuoneistojen välityksen. Lakia ei sovelleta satunnaisesti harjoitettavaan välitystoimintaan, jollei toimintaa markkinoida. Lakia ei myöskään sovelleta luottolaitosten harjoittamaan välitystoimintaan taikka asianajotoimemksiantoon tai muuhun vastaavaan toimeksiantoon. Sama koskee majoitusliikkeiden majoitus tilojen välitystä ja loma-asunnon käyttöoikeuden välitystä silloin, kun käyttöoikeussopimus tehdään lyhyeksi, enintään kuuden kuukauden pituiseksi ajaksi.

Kiinteistönvälitystä saa harjoittaa vain sellainen yksityinen elinkeinonharjoittaja tai oikeushenkilö, joka on merkitty lääninhallituksen pitämään rekisteriin kiinteistönvälitysliikkeeksi.

Vuokrahuoneiston välitystä saa harjoittaa vain sellainen yksityinen elinkeinonharjoittaja tai oikeushenkilö, joka on merkitty lääninhallituksen rekisteriin vuokrahuoneiston välitysliikkeeksi tai kiinteistönvälitysliikkeeksi.

Lääninhallituksen on rekisteröitävä kiinteistönvälitysliikkeeksi tai vuokrahuoneiston väli-

tysliikkeeksi jokainen rekisteri-ilmoituksen tekijä, joka täyttää laissa rekisteröinnille asetetut edellytykset.

Kiinteistönvälitysliikkeellä on oltava vastaava hoitaja, jolla on oltava kiinteistönvälittäjäkokeessa osoitettu ammattipätevyys. Vuokrahuoneiston välitysliikkeen vastaavalla hoitajalla on oltava vuokrahuoneiston välittäjäkokeessa tai kiinteistönvälittäjäkokeessa osoitettu ammattipätevyys. Kokeita järjestää Keskuskauppakamarin asettama välittäjälautakunta.

Laissa säädetään vastaavan hoitajan korvausvastausta. Välitysliikkeellä on oltava vastuuvakuutus, jonka vakuutusmäärän voidaan välitystoiminnan laatu ja laajuus huomioon ottaen arvioida riittävän toiminnasta mahdollisesti aiheutuvien vahinkojen korvaamiseen.

Lain noudattamista valvoo lääninhallitus. Laissa säädetään lääninhallituksen käytettävissä olevista pakkokeinoista, jos välitystoimintaa harjoitetaan säännösten vastaisesti. Arkarimpina toimenpiteenä lääninhallituksen on poistettava välitysliike rekisteristä. Lisäksi laissa on rangaistussäännökset, jos joku tahallaan tai törkeästi huolimattomuudesta rikkoo lain säännöksiä.

Rahanpesun estämisestä ja selvittämisestä annettuun lakiin ehdotetaan tehtäväksi uudesta laista johtuva teknisluonteinen tarkistus.

VALIOKUNNAN KANNANOTOT

Yleisperustelut

Talousvaliokunta ehdottaa, että lakiehdotukset hyväksytään kiinteistönvälitysliikkeistä ja vuokrahuoneiston välitysliikkeistä annettuun lakiehdotukseen tehdyin muutoksin. Muutokset perustuvat perustuslakivaliokunnan lausuntoon.

Valiokunta pitää lakiehdotusta tarpeellisena. Ehdotetulla lailla korvataan nykyiset kiinteistönvälittäjäasetus ja asunnonvälittäjäasetus. Säännöksillä pyritään parantamaan asiakkaan oikeussuojaa ja vähentämään taloudellista ris-

kiä. Kiinteistönvälityksessä korostuvat luotettavuus ja ammattitaito, koska kyseessä saattavat olla suuret taloudelliset arvot ja pitkäaikaiset sitoumukset. Etenkin vuokrahuoneiston välityksessä vuokraaja on usein heikompi osapuoli, jolloin painottuu vuokraajan lakisääteinen oikeus turva.

Lakiehdotuksen 1 §:n 3 momentin mukaan vuokrahuoneiston välityksellä tarkoitetaan toimintaa, jossa tulon tai muun taloudellisen hyödyn saamiseksi saatetaan sopijapuolet kosketuksiin toistensa kanssa huoneenvuokrasopimuk-

sen aikaansaamiseksi. Säännöksen perustelujen mukaan "merkitystä ei ole sillä, tuottaako toiminta tosiasiallisesti voittoa. Riittää, että toiminnalla tähdätään taloudelliseen tulokseen. Laissa tarkoitettuna välitystoimintana ei näin ollen pidetä toimintaa, jota harjoitetaan taloudellista hyötyä tavoittelematta. Tällaista toimintaa saattavat harjoittaa esimerkiksi kunnat tai opiskelija-asuntoja välittävät yhteisöt."

Valiokunnan saaman selvityksen mukaan opiskelija-asuntoja välittävät yhteisöt on mainittu hallituksen esityksen perusteluissa esimerkiksi välittäjistä, jotka eivät yleensä tavoittele välitystoiminnallaan voittoa ja jotka siten jäävät lain soveltamisalan ulkopuolelle. Valiokunnan käsityksen mukaan lain soveltamisalan ulkopuolelle jäävät esimerkkeinä mainitut opiskelija-asuntojen välittäjät silloin, kun välityspalkkiolla katetaan taloudellista hyötyä tavoittelematta enintään välitystoiminnasta aiheutuvat välttämättömät kulut. Jos lain soveltamisesta tulee tältä osin tulkintaongelmia, tarpeen vaatiessa lakia tulee täsmentää.

Rahanpesulakiin ehdotettu välitysliikkeelle säädettävä ilmoitusvelvollisuus koskee ainoastaan liikehuoneiston vuokrauksesta annetussa laissa tarkoitettua liikehuoneiston välitystä. Valiokunnan saaman selvityksen mukaan ilmoitusvelvollisuuden ulottamista koskemaan myös asuinhuoneistojen vuokrausta tutkitaan sen jälkeen, kun on tiedossa, mihin valmisteilla oleva EU:n rahanpesusäännösten uudistaminen johtaa.

Yksityiskohtaiset perustelut

Valiokunta viittaa perustuslakivaliokunnan lausunnossa esitettyihin perusteluihin.

5 §. Pykälän 3 momentin mukaan kiinteistönvälitysliikkeen vastaavalla hoitajalla on oltava kiinteistönvälittäjäkokeessa osoitettu ammattipätevyys ja vuokrahuoneiston välitysliikkeen vastaavalla hoitajalla vuokrahuoneiston välittäjäkokeessa tai kiinteistönvälittäjäkokeessa osoitettu ammattipätevyys.

Valiokunta on täydentänyt momenttia säännöksellä, jossa sanotaan, mitä välittäjäkokeella

osoitettava ammattipätevyys erityisesti sisältää: alan lainsäädännön tuntemuksen, hyvän välitystavan ja välitystoimeksiannon hoitamisen edellyttämät käytännön toimet.

10 §. Välitysliikkeen on pidettävä vastaanotetuista toimeksiannoista päiväkirjaa. Toimeksiantopäiväkirjan ja siihen liittyvien asiakirjojen säilyttämisestä ehdotetaan säädettäväksi valtioneuvoston asetuksella.

Perustuslakivaliokunta on todennut, että asian jättäminen ehdotettuun tapaan asetuksen säännösten varaan ei ole sopusoinnussa perustuslain yksityiselämän suojaa koskevan säännöksen kanssa (10 § 1 mom.).

Edellä olevan johdosta valiokunta on muuttanut säännöstä siten, että asetuksen sijasta laissa todetaan, mitä merkintöjä toimeksiantopäiväkirjaan on tehtävä ja kuinka kauan päiväkirjaa ja toimeksiantoon liittyviä asiakirjoja on säilytettävä.

14 §. Valiokunta on lisännyt pykälään uuden 2 momentin, jossa sanotaan, että asioiden käsittely Keskuskauppakamarin välittäjälautakunnassa tapahtuu virkavastuulla.

15 §. Pykälän 2 momentissa säädetään muutoksenhausta välittäjälautakunnan oikaisuvaatimusasiassa tekemään päätökseen.

Koska muutoksenhakuviranomainen jää tässä tapauksessa hallintolainkäyttölain mukaan avoimeksi, valiokunta on täydentänyt säännöstä siten, että muutosta haetaan hallinto-oikeudelta.

Päätösehdotus

Edellä esitetyn perusteella talousvaliokunta kunioittavasti ehdottaa,

että 2. lakiehdotus hyväksytään muuttamattomana ja

että 1. lakiehdotus hyväksytään muutettuna (Valiokunnan muutosehdotukset).

Valiokunnan muutosehdotukset**1.****Laki****kiinteistönvälitysliikkeistä ja vuokrahuoneiston välitysliikkeistä**

Eduskunnan päätöksen mukaisesti säädetään:

1—4 §
(Kuten HE)

5 §
Vastaava hoitaja

(1 ja 2 mom. kuten HE)

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

6—9 §
(Kuten HE)

10 §

Toimeksiantopäiväkirja

Välitysliikkeen on pidettävä vastaanotetuista toimeksiannoista päiväkirjaa. *Toimeksiantopäiväkirjaan on merkittävä toimeksiantajan nimi ja osoite, toimeksiannon järjestysnumero, sisältö, vastaanottopäivä sekä voimassaoloaika. Jos toimeksianto raukeaa tai peruuntuu tai jos sen sisältöä muutetaan, on siitä tehtävä merkintä päiväkirjaan.*

Kun toimeksiannon mukainen sopimus on tehty, toimeksiantopäiväkirjaan on viivytyksettä merkittävä sopimuksentekopäivä, sopijapuolten nimet, sopimuksen kohde, kauppahinta tai vuokran määrä sekä välityspalkkio. (Uusi 2 mom.)

Toimeksiantopäiväkirja, toimeksiantosopimukset liitteineen, tarjousasiakirjat, esitteet ja muut toimeksiantoon liittyvät asiakirjat on säilytettävä viisi vuotta toimeksiannon päättymisestä. (Uusi 3 mom.)

11—13 §
(Kuten HE)

14 §

Asioiden käsittely Keskuskauppakamarin välittäjälautakunnassa

(1 mom. kuten HE:n 14 §)

Välittäjälautakunnan jäsenen ja toimihenkilön heidän hoitaessaan tämän lain mukaisia tehtäviä sovelletaan rikosoikeudellista virkavastuuta koskevia säännöksiä. (Uusi)

15 §

Oikaisun ja muutoksen hakeminen Keskuskauppakamarin välittäjälautakunnan päätökseen

(1 mom. kuten HE)

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

16—23 §
(Kuten HE)

Helsingissä 10 päivänä marraskuuta 2000

Asian ratkaisevaan käsittelyyn valiokunnassa ovat ottaneet osaa

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

Valiokunnan sihteerinä on toiminut

valiokuntaneuvos Eelis Roikonen.