

Ohje kiinteistönvälitystoiminnan ja vuokrahuoneiston välitystoiminnan aloitusilmoituksen tekemiseen

Välitysliikkeeksi rekisteröityminen perustuu välitysliikelakiin (1075/2000). Ennen kiinteistönvälitystoiminnan tai vuokrahuoneiston välitystoiminnan aloittamista on tehtävä rekisteröintiä varten ilmoitus Lupa- ja valvontavirastolle.

Aloitusilmoituksen voi tehdä käyttäjä, joka on rekisteröidyn yrityksen nimenkirjoitusoikeudellinen, toimitusjohtaja, yksityinen elinkeinonharjoittaja tai kommandiittiyhtiön yhtiömies. Ilmoituksen voi tehdä myös käyttäjä, jolla on nimenkirjoitusoikeudellisen henkilön Suomi.fi-palvelussa antama valtuutus asioida yrityksen puolesta.

Lisätietoja saat Lupa- ja valvontaviraston asiakaspalvelusta.

1 Ilmoituksessa tulee olla seuraavat tiedot:

1.1 Perustiedot

Yksityisen elinkeinonharjoittajan täydellinen nimi ja henkilötunnus tai tämän puuttuessa syntymäaika sekä toiminimi.

Oikeushenkilön toiminimi sekä y-tunnus.

Mahdolliset välitystoiminnassa käytettävät aputoiminimet.

Jokaisen toimipaikan käyntiosoite, josta välitystoimintaa harjoitetaan. Toimipaikalla tarkoitetaan rakennusta, huonetta tai muuta tilaa, jota välitysliike käyttää asiakaspalvelun hoitamiseen.

1.2 Henkilöt

1.2.1 Vastaava hoitaja

Vastaavan hoitajan täydellinen nimi ja henkilötunnus tai tämän puuttuessa syntymäaika.

Vastaavan hoitajan on oltava päätoimisesti välitysliikkeen palveluksessa. Sama henkilö voi toimia vastaavana hoitajana samanaikaisesti vain yhdessä välitysliikkeessä.

Vastaavan hoitajan on oltava täysi-ikäinen ja luotettava henkilö, joka ei ole konkurssissa ja jonka toimintakelpoisuutta ei ole rajoitettu. Vastaavaa hoitajaa pidetään luotettavana, jos häntä ei ole lainvoiman saaneella tuomiolla viimeisten

viiden vuoden aikana tuomittu vankeusrangaistukseen eikä viimeisten kolmen vuoden aikana sakkorangaistukseen rikoksesta, jonka voidaan katsoa osoittavan hänen olevan ilmeisen sopimaton vastaavaksi hoitajaksi. Vastaavaa hoitajaa ei kuitenkaan pidetä luotettavana, jos hän on muutoin aikaisemmalla toiminnallaan osoittanut olevansa ilmeisen sopimaton vastaavaksi hoitajaksi.

Kiinteistönvälitysliikkeen vastaavalla hoitajalla on oltava kiinteistönvälittäjäkokeessa osoitettu ammattipätevyys ja vuokrahuoneiston välitysliikkeen vastaavalla hoitajalla vuokrahuoneiston välittäjäkokeessa tai kiinteistönvälittäjäkokeessa osoitettu ammattipätevyys.

Ammattipätevyyttä ei vaadita henkilöltä, joka ennen kumotun kiinteistönvälittäjäasetuksen voimaantuloa (1.5.1993) on koulutuksensa perusteella hyväksytty kiinteistönvälitysliikkeen vastaavaksi hoitajaksi.

1.2.2 Vastuuhenkilöt

Ilmoituksen tekijän on luotettavuuden selvittämiseksi ilmoitettava tiedot sen vastuuhenkilöistä:

- oikeushenkilön osalta toimitusjohtajan, toimitusjohtajan sijaisen, hallituksen jäsenen ja varajäsenen, hallintoneuvoston ja siihen rinnastettavan toimielimen jäsenen ja varajäsenen, vastuunalaisen yhtiömiehen tai muun ylimpään johtoon kuuluvan henkilön asema, täydellinen nimi, henkilötunnus tai tämän puuttuessa syntymäaika.
- oikeushenkilön osalta myös sellaisen henkilön asema, täydellinen nimi, henkilötunnus tai tämän puuttuessa syntymäaika, jolla on suoraan tai välillisesti enemmän kuin 25 prosenttia osakeyhtiön osakkeista tai osakkeiden tuottamasta äänivallasta taikka vastaava omistus- tai määräämisvalta muussa yhteisössä.

Jos sama henkilö toimii useammassa asemassa, henkilön tiedot on täytettävä kutakin asemaa koskevalle riville.

Ilmoituksen tekijää ei pidetä luotettavana, jos:

- hänet on lainvoiman saaneella tuomiolla viiden arviota edeltäneen vuoden aikana tuomittu vankeusrangaistukseen tai kolmen arviota edeltäneen vuoden aikana sakkorangaistukseen rikoksesta, jonka voidaan katsoa osoittavan hänen olevan ilmeisen sopimaton harjoittamaan välitystoimintaa;
- hän on muutoin aikaisemmalla toiminnallaan osoittanut olevansa ilmeisen sopimaton toimimaan edellisessä kohdassa tarkoitetussa tehtävässä;
- hän on kolmen arviota edeltävän vuoden aikana toistuvasti tai huomattavassa määrin laiminlyönyt veroihin, lakisääteisiin eläke-, tapaturma- tai työttömyysvakuutusmaksuihin taikka Tullin perimiin maksuihin liittyvien rekisteröitymis-, ilmoitus- ja maksuvelvollisuuksien hoitamisen; tai

- hän on ulosmittauksen tai muun selvityksen mukaan kykenemätön vastaamaan veloistaan.

1.3 Välitystoiminnan muoto, laajuus ja vastuuvakuutus

1.3.1 Välitystoiminnan muoto ja laajuus

Tieto siitä, harjoittaako liike kiinteistönvälitystä vai vuokrahuoneiston välitystä, ja käsittääkö vuokrahuoneiston välitys liikehuoneistojen välityksen.

Liikkeen toiminnan laajuutta koskeva tieto: henkilöstön keskimääräinen määrä vuodessa. Tässä tarkoitetaan henkilöstöä, joka osallistuu välittömästi välitystoimintaan, ei esim. liikkeen hallintoon kuuluvia tai muuhun toimintaa osallistuvia henkilöitä.

1.3.2 Vastuuvakuutus

Varallisuusvahinkojen (taloudelliset vahingot) osalta vastuuvakuutuksen antaja, vakuutusmäärä ja omavastuuosan suuruus.

Ilmoituksen tekijällä on oltava 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. Välitysliikkeen vastuuvakuutuksen riittävyys arvioidaan tapauskohtaisesti liikkeen toiminnan laatu ja laajuus huomioon ottaen. Vakuutuksen tulee koskea varallisuusvahinkoa, mikä tulee selvästi mainita vakuutus kirjassa.

Lupa- ja valvontavirasto pitää pienten liikkeiden osalta vastuuvakuutuksia riittävinä, kun:

- kiinteistönvälitysliikkeiden ja liikehuoneistojen vuokravälitysliikkeiden vastuuvakuutus on vähintään 50 000 euroa ja omavastuu enintään 1 000 euroa;
- asuinhuoneistojen vuokravälitystoimintaa harjoittavien liikkeiden vastuuvakuutuksen määrä on vähintään 20 000 euroa ja omavastuu enintään 1 000 euroa.

Suurten liikkeiden osalta vakuutusmäärät ovat yleensä riittäviä vakuutusmäärien ollessa vähintään 100 000–200 000 euroa ja omavastuuosuuksien ollessa enintään 2 000–3 000 euroa.

1.4 Lisätiedot

1.4.1 Laskutustiedot

Lasku lähetetään joko paperilaskuna ilmoittamaanne postiosoitteeseen tai verkkolaskuna ilmoittamaanne verkkolaskuosoitteeseen. Laskua ei ole mahdollista toimittaa sähköpostiin.

Mikäli haluat paperilaskun, ilmoitathan silloin lomakkeella Lupa- ja valvontavirastolle postiosoitteen.

Lupa- ja valvontaviraston rekisteröintipäätös on maksullinen. Välitysliikkeen rekisteröinnistä peritään maksuasetuksen mukainen kertamaksu. Ajankohtaiset tiedot maksuista löydät [Lupa- ja valvontaviraston verkkosivuilta](#).

Rekisteröintimaksu on suoraan ulosottokelpoinen ilman erillistä päätöstä.

1.4.2 Suostumus asiakirjojen vastaanottamiseen sähköpostitse tai postiosoite

Mahdollinen suostumus asiakirjojen vastaanottamiseen sähköpostitse. Rekisteröinti-, valvonta- ja tiedotusasioille voi ilmoittaa myös eri sähköpostiosoitteet.

Huomaathan, että suostumus voi esim. nopeuttaa päätöksen tiedoksisaantia. Lupa- ja valvontavirastolla on lisäksi välitysliikeasioissa käytössä uutiskirje, jossa kerromme tiedotteistamme ja muista ajankohtaisista asioista. Uutiskirje lähetetään välitysliikkeen välitysliikerekisteriin ilmoittamiin sähköpostiosoitteisiin.

Mikäli suostumusta ei anneta, Lupa- ja valvontavirasto lähettää kaikki asiakirjat paperisena postiosoitteeseen. Ilmoitathan silloin lomakkeella Lupa- ja valvontavirastolle postiosoitteen.

2 Ilmoitukseen tulee lisätä seuraavat liitteet:

- Vakuutuskirja, josta on käytävä ilmi ainakin vakuutettu toimiala, voimassaoloaika, vakuutusmäärä, omavastuu ja vakuutusehdot. Vakuutustodistus, -sopimus, -lasku tai muu asiakirja ei ole riittävä.
- Mikäli ilmoituksen tekijä ei toimi itse vastaavana hoitajana, ilmoituksen tekijän on toimitettava vastaavan hoitajan allekirjoittama suostumus tehtävään.
- Mikäli vastaavaksi hoitajaksi esitetään henkilöä, joka on ennen kumotun kiinteistönvälittäjäasetuksen voimaantuloa (1.5.1993) koulutuksensa perusteella hyväksytty kiinteistönvälittäjäliikkeen vastaavaksi hoitajaksi, ilmoituksen tekijän on toimitettava tästä selvitys.
- Mikäli luotettavuusarvioinnin kohteena on henkilö (vastaava hoitaja tai vastuuhenkilö), jonka kotipaikka on ulkomailla tai Suomen kansalainen, jonka kotipaikka on viimeisen 10 vuoden aikana (yhtäjaksoista asumista vähintään yksi vuosi) ollut muualla kuin EU-jäsenmaissa, Pohjoismaissa tai valtioissa, joiden kanssa on tehty eurooppalainen yleissopimus keskinäisestä oikeusavusta rikosasioissa (SopS 30/1981), ilmoituksen tekijän on toimitettava rikosrekisteritiedot ulkomailla sijaitsevan kotipaikan rekisteriviranomaiselta. Rikosrekisteritiedoista tulee toimittaa virallinen suomenkielinen käännös, jos tietoja ei ole annettu ruotsiksi tai englanniksi. Rekisteritiedot voivat olla enintään 3 kuukautta vanhoja. Asiakirjat voi liittää lomakkeen lopussa tai ne voi toimittaa myöhemmin. Rekisteröintipäätöstä ei voida tehdä, ennen kuin tiedot on toimitettu.

- Mikäli luotettavuusarvioinnin kohteena on henkilö (vastaava hoitaja tai vastuuhenkilö), jonka kotipaikka on ulkomailla tai Suomen kansalainen, jonka kotipaikka on viimeisen 3 vuoden aikana (yhtäjaksoista asumista vähintään yksi vuosi) ollut muualla kuin Suomessa, ilmoituksen tekijän on toimitettava tiedot ulkomailla sijaitsevan kotipaikan ulosottorekisteristä (vain vastuuhenkilöiden osalta), liiketoimintarekisteristä ja konkurssirekisteristä. Rekisteritiedoista tulee toimittaa virallinen suomenkielinen käännös, jos tietoja ei ole annettu ruotsiksi tai englanniksi. Rekisteritiedot voivat olla enintään 3 kuukautta vanhoja. Asiakirjat voi liittää lomakkeen lopussa tai ne voi toimittaa myöhemmin. Rekisteröintipäätöstä ei voida tehdä, ennen kuin tiedot on toimitettu.