

Ohje kiinteistönvälitystoiminnan ja vuokrahuoneiston välitystoiminnan muutosilmoituksen tekemiseen

Kiinteistönvälitysliikkeen ja vuokrahuoneiston välitysliikkeen on ilmoitettava välitysliikerekisteriin merkittyjen tietojen muutoksista viipymättä Lupa- ja valvontavirastolle.

Vastaavan hoitajan vaihtumisesta on ilmoitettava kuukauden kuluessa siitä, kun edellisen tehtävä on päättynyt.

Ilmoituksen 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:

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

Oikeushenkilön toiminimi sekä y-tunnus.

2 Ilmoitukseen tulee lisäksi täyttää muuttuneet tiedot:

2.1 Toiminimen muutos

Uusi kaupparekisteriin merkitty toiminimi.

2.2 Aputoiminimen muutos

Uusi välitystoiminnassa käytettävä kaupparekisteriin merkitty aputoiminimi.

Poistettava aputoiminimi.

2.3 Markkinointinimen muutos (ei pakollinen)

Uusi markkinointinimi, esim. välitysliikeketjun nimi.

Poistettava markkinointinimi.

2.4 Toimipaikan muutos

Uudet toimipaikat

Poistettavat toimipaikat

2.5 Vastaavan hoitajan muutos

Uuden 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.

2.6 Vastuuhenkilömuutokset

Uusien vastuuhenkilöiden asema, täydellinen nimi ja henkilötunnus tai tämän puuttuessa syntymäaika.

Muutoksista tulee ilmoittaa, kun ne koskevat seuraavia henkilöitä:

- toimitusjohtajaa ja hänen sijaistaan,
- hallituksen jäsentä ja varajäsentä,
- hallintoneuvoston ja siihen rinnastettavan toimielimen jäsentä ja varajäsentä,
- vastuunalaista yhtiömiestä,
- muuta ylimpään johtoon kuuluvaa, ja

- sitä, 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 tarkoitettussa 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.

2.7 Välitystoiminnan muodon muutos

Harjoitettavan välitystoiminnan muoto eli 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.

Ilmoita välitystoiminnan muodon muutoksen yhteydessä myös mahdollinen vastuuvakuutuksen ja vastaavan hoitajan muutos.

2.8 Vastuuvakuutuksen muutos

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

huomioiden. Vakuutuksen tulee koskea varallisuusvahinkoa, mikä tulee selvästi mainita vakuutuskirjassa.

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.

2.9 Välitystoiminnan lopettaminen

Mikäli liike ei enää harjoita välitystoimintaa tai välitystoiminnan harjoittaminen ollaan lopettamassa, ilmoita tässä viimeinen päivä, jolloin välitystoimintaa harjoitetaan tai on harjoitettu.

2.10 Lisätiedot

2.10.1 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.

Muutosilmoituksen käsittelystä peritään maksu, jos kyseessä on vastaavaa hoitajaa tai vastuuhenkilöitä koskeva rekisteritietojen muutos taikka vuokrahuoneiston välitysliikkeen rekisteröinnin muutos kiinteistönvälitysliikkeeksi. Käsittelystä peritään maksuasetuksen mukainen kertamaksu. Ajankohtaiset tiedot maksuista löydät [Lupa- ja valvontaviraston verkkosivuilta](#).

2.10.2 Lisätietoja

Lisätietoja asian selvittämiseksi. Voit lisätä vapaamuotoisen selvityksen välitystoiminnan muutoksesta.

2.10.3 Suostumus asiakirjojen vastaanottamiseen sähköpostitse tai postiosoitte

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 asioita. 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.

3 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.