

Tiedote välitysliikkeille - Välitystehtäviä suorittavien henkilöiden tulee olla välitysliikkeen palveluksessa

Keiden voidaan katsoa olevan välitysliikkeen palveluksessa?

Kiinteistönvälitysliikkeistä ja vuokrahuoneiston välitysliikkeistä annetun lain 5 §:n (279/2013) perusteella vastaavan hoitajan on huolehdittava siitä, että välitysliikkeen palveluksessa ja sen jokaisessa toimipaikassa välitystehtäviä suorittavista vähintään puolella on 3 momentissa tarkoitettu ammattipätevyys ja että muillakin välitystehtäviä suorittavilla on tehtävän edellyttämä riittävä ammattitaito.

Välitysliikelain muutosta koskevan hallituksen esityksen (HE 196/2012) 5 §:ää koskevien yksityiskohtaisten perustelujen mukaan ”palveluksessa oloa koskevalla vaatimuksella tarkoitetaan lähtökohtaisesti välitysliikkeeseen työsuhhteessa olevia henkilöitä, jotka suorittavat välitystehtäviä.”

Hallituksen esityksen ”vaikutukset yritystoimintaan” -kohdan mukaan lain muutoksen johdosta ”joidenkin välitysliikkeiden olisi kuitenkin palkattava ammattipätevyyden omaavia henkilöitä palvelukseensa tai liikkeen nykyisten työntekijöiden olisi suoritettava välittäjäkoe. Ammattipätevyysvaatimuksen laajentamisesta saattaa aiheutua joillekin välitysliikkeille lisäkuluja kohonneina palkkakustannuksina.”

Lainsäädännössä käsitteen ”palveluksessa oleva” on vakiintuneesti katsottu tarkoittavan yhtiöön työsuhhteessa olevaa henkilöä tai yhtiön johtoon kuuluvaa henkilöä.

Esimerkiksi elinkeino-oikeudellisessa lainsäädännössä perintätoiminnan harjoittajien rekisteröinnistä annetun lain (411/2018) hallituksen esityksen (HE 206/2017) 4 §:ää koskevien yksityiskohtaisten perustelujen mukaan palveluksessa olemisella tarkoitetaan ensisijaisesti sitä, että vastaava henkilö on työsuhhteessa perintätoiminnan harjoittajaan. Palveluksessa olemiseen rinnastetaan se, että vastaavana henkilönä voi olla myös perintätoimintaa harjoittavan oikeushenkilön toimitusjohtajan jäsen.

Vakuutusedustuksesta annetun laissa (570/2005) tarkoitetaan palveluksessa olemisella lain hallituksen esityksen (HE 220/2004) mukaan työntekijää tai toimitusjohtajaa.

ETELÄ-SUOMEN ALUEHALLINTOVIRASTO

puh. 029 501 6000
fax 03 570 8002
kirjaamo.etela@avi.fi
www.avi.fi/etela
Postiosoite: PL 150, 13101 Hämeenlinna

Hämeenlinnan päätoimipaikka
Birger Jaarlin katu 15,
Hämeenlinna

Helsingin toimipaikka
Ratapihantie 9,
Helsinki

Kouvolan toimipaikka
Kauppamiehenkatu 4,
Kouvola

Ryhmärakentamislaisissa (190/2015) tarkoitetaan konsultin palveluksessa olevana lain hallituksen esityksen (HE 228/2014) mukaan konsultin palveluksessa olevaa työntekijää tai konsulttiyrityksen johtoon kuuluvaa henkilöä.

Muussa lainsäädännössä käsitteen palveluksessa oleva on katsottu viittaavan nimenomaan henkilön työsuhteeseen. Esimerkiksi tuloverolain 21 §:n 96 a §:n maininnat palveluksessa olevasta henkilöstä viittaavat selvästi työsuhteessa olevaan henkilöön, samoin kuin rikoslain 30 luvun 7 §:n sääntely, missä elinkeinonharjoittajan palveluksessa oleva henkilö on eroteltu elinkeinonharjoittajan puolesta tehtävää suorittavista sekä yhtiön johdosta ja sen tilintarkastajista. Myös työoikeudessa käsitteen ”palveluksessa oleva” voidaan työsopimuslain (55/2001) ja sen esitöiden (HE 157/2000) perusteella katsoa viittaavan työsuhteessa olevaan henkilöön.

AVI tulkitsee välitysliikelain 5 §:n muutosta koskevan hallituksen esityksen (HE 196/2012) yksityiskohtaisten perustelujen maininnan palveluksessa olosta (*”lähtökohtaisesti välitysliikkeeseen työsuhteessa olevat henkilöt”*) viittaavan siihen, että *myös välitysliikkeen johdon katsotaan olevan lain tarkoittamassa mielessä välitysliikkeen palveluksessa.*

Arvioitaessa sitä, minkälaisilla yhtiöoikeudellisilla järjestelyillä voidaan välitysliikelain perusteella suorittaa rekisteröityneessä välitysliikkeessä välitystehtäviä, on huomioitava myös välitysliikelain 3 §, jonka mukaan kiinteistönvälitystä saa harjoittaa vain sellainen oikeushenkilö, joka on välitysliikelain mukaisesti rekisteröity kiinteistönvälitysliikkeeksi.

AVI kehottaa välitysliikkeen vastaavia hoitajia huomioimaan edellä mainitut välitysliikelain 5 §:n 1 momentista tulevat ja sen esitöistä johtuvat velvoitteet siitä, minkälaisessa palvelusuhteessa välitystehtäviä suorittavien henkilöiden tulee olla asiakastoimeksiantosopimusten osapuolena olevaan ja nimissään markkinointia harjoittavaan, rekisteröityneeseen kiinteistönvälitysliikkeeseen.

AVI tulee vuoden 2019 kevään jälkeen valtakunnallisesti selvittämään, ovatko rekisteröityneet välitysliikkeet noudattaneet toiminnassaan edellä mainittuja välitysliikelain 5 §:n 1 momentin ja 3 §:n asettamia velvoitteita.

Mikäli selvityksissä havaitaan, etteivät välitysliikkeen nimissä välitystoimintaa suorittavat henkilöt ole välitysliikelain 5 §:n mukaisesti kyseisen välitysliikkeen palveluksessa, voi AVI välitysliikelain 18 §:n 2 momentin perusteella antaa välitysliikkeelle hallinnollisen seuraamuksen, joka on lähtökohtaisesti varoitus. Sanktion sisältävästä AVI:n hallintopäätöksestä voi hallintolainkäyttölain (586/1996) mukaisesti valittaa hallinto-oikeuteen.

Lisätietoja:

Etelä-Suomen AVI - Ylitarkastajat Vilppu Elovaara, p. 0295 016 482 ja Ilkka Heikkilä, p. 029 501 6081

Itä-Suomen AVI - Ylitarkastaja Minna Karppinen, p. 0295 016 906

Lapin AVI - Tarkastaja Soile Kangas, p. 0295 017 363

Lounais-Suomen AVI - Lakimies Heikki Tarvonen, p. 0295 018 119

Länsi- ja Sisä-Suomen AVI - Ylitarkastaja Maarit Laaninen, p. 0295 018 552

Pohjois-Suomen AVI - Lakimies Matti Pihlajamaa p. 0295 017 584

etunimi.sukunimi@avi.fi