

## Välitysliikerekisteriin merkitty välitysliike

### VÄLITYSLIIKELAIN AMMATTIPÄTEVYYSVAATIMUSTEN MUUTOS

1.1.2016 astuu voimaan kiinteistönvälitysliikkeistä ja vuokrahuoneiston välitysliikkeistä annetun lain, jäljempänä välitysliikelaki, (1075/2000) 5 § 1 momentin muutos, jonka mukaan

välitysliikkeessä on oltava vastaava hoitaja, joka on velvollinen huolehtimaan siitä, että välitystoiminnassa noudatetaan hyvää välitystapaa ja että toimintaa muutoinkin harjoitetaan lainmukaisesti. Vastaavan hoitajan on lisäksi 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. Jos välitysliikkeen palveluksessa tai sen toimipaikassa välitystehtäviä suorittavista 3 momentissa tarkoitettujen ammattipätevyysvaatimuksen täyttävien lukumäärä muutoin kuin tilapäisesti alenee alle puoleen, vastaavan hoitajan on huolehdittava siitä, että edellä tarkoitettujen vähimmäisvaatimukset täyttyvät kolmen kuukauden kuluessa.

Ohessa on aluehallintoviraston (AVI) tulkintoja säädöksen sisällöstä ja säädöksen perusteella tehtyjä linjauksia.

#### **1) Ammattipätevyysvaatimus lasketaan kaikista välitysliikkeen nimissä välitystehtäviä suorittavista henkilöistä.**

Lain edellyttämän ammattipätevyysvaatimuksen täyttymisen arvioinnissa otetaan huomioon kaikki välitysliikkeen nimissä välitystehtäviä suorittavat henkilöt, riippumatta henkilön ja välitysliikkeen suhteen laadusta.

#### **2) Kuka katsotaan välitystehtäviä suorittavaksi henkilöksi?**

Hallituksen esityksen (HE 196/2012) 5 §:ä koskevien yksityiskohtaisten perustelujen mukaan ilmaisulla ”välitystehtäviä suorittavat” tarkoitetaan henkilöitä, jotka hoitavat aktiivisesti välitystoimeksiantoja. *Esimerkiksi välitysliikkeen pelkkien hallinto- tai toimistotehtävien hoitamista ei ole pidettävä välitystehtävän suorittamisena, eikä liikkeessä näitä tehtäviä hoitavia henkilöitä näin ollen oteta huomioon ammattipätevyysvaatimuksen täyttymistä laskettaessa.* Myöskään välitysliikkeen johtosivustalla olevia henkilöitä, (esim. toimitusjohtaja tai vastaava hoitaja), jotka eivät itse hoida toimeksiantoja, vaan esimerkiksi vain opastavat tai ohjeistavat välittäjiä tai tarkastavat toimeksiantojen hoitamista, ei oteta huomioon ammattipätevyysvaatimuksen täyttymistä laskettaessa. Tämä periaate ilmeni jo kumoutuvaa 5 §:ä koskevan hallituksen esityksen (HE 61/2000) ammattipätevyysvaatimuksia koskevasta yksityiskohtaisista perusteluista, joiden mukaan *jos vastaava hoitaja osallistui itse välitystoimintaan, ei siinä toimipaikassa, jossa hän toimi, kuitenkaan tarvinnut olla muuta ammattipätevyysvaatimuksen täyttävää henkilöä.*

Välitysliikelaissa tarkoitetun välitystoiminnan osia ovat toimeksiantosopimuksen tekeminen, kohteen hinnan/vuokran määrittely, kohteen markkinointi, kohdetta koskevien tietojen antaminen ostaja-/vuokralaisehdokkaille, tarjousten vastaanottaminen, kohdetta koskevan sopimuksen laatiminen ja osapuolten muu avustaminen sopimuksen teossa. **(korjattu 24.2.2016)**

Edellä mainittujen yksittäistenkin tehtävien *itsenäinen* tekeminen katsotaan välitystehtävien suorittamiseksi. Asiakasrajapinnassa toimiminen ei siis ole välttämätön kriteeri sille, katsotaanko toiminta välitystehtävien suorittamiseksi vai ei.

Oppisopimuskoulutuksessa oleva henkilö on määräaikaisessa työsuhteessa ja välitysliikkeen palveluksessa. Tällainen henkilö voidaan hänen tehtävistään riippuen ottaa huomioon ammattipätevyysvaatimuksen täyttymistä laskettaessa.

Ammattipätevyysvaatimusten täyttymisen tarkastelussa ei ole merkitystä sillä, millä nimikkeellä (esim. asiakkuusjohtaja, markkinointikoordinaattori, assistentti, myynnintukihenkilö, avainasiakkuuspäällikkö ym.) henkilö välitysliikkeessä toimii.

Tässä yhteydessä AVI muistuttaa välitysliikkeitä myös siitä, että välittäjä-ilmiasua tai sen johdannaista (esim. asunnonvälittäjä tai kodinvälittäjä) voi käyttää vain LKV- tai LVV-kokeen suorittaneet henkilöt. Välittäjä -ilmiasun tai sen johdannaisen käyttäminen välitysliikkeen edustajasta, joka ei ole LKV- tai LVV-tutkintoa suorittanut, on kuluttajan kannalta sopimatonta menettelyä, mikä on kuluttajansuojalain 2 luvun 1 §:n nojalla kielletty (jollei markkinoinnista muutoin ilmene, ettei kyseinen henkilö ole suorittanut ko. ammattitutkintoa).

### **3) Ammattipätevä, välitystehtäviä suorittava henkilö toimii useammassa toimipaikassa.**

Ammattipätevän henkilön on, tullakseen luetuksi tietyn toimipaikan ammattipäteväksi henkilöksi, suoritettava välitystehtäviä pääsääntöisesti juuri tuossa toimipaikassa. Jos sama ammattipätevä henkilö työskentelee välitysliikkeen useassa toimipaikassa, luetaan hänet vain sen toimipaikan ammattipäteväksi henkilöksi, jossa hän pääsääntöisesti suorittaa välitystehtäviä. Jos ammattipätevä henkilö työskentelee useammassa eri välitysliikkeessä, luetaan hänet vain sen välitysliikkeen ammattipäteväksi henkilöksi, jossa hän pääsääntöisesti suorittaa välitystehtäviä.

AVI on valvontapäätöksessään edellyttänyt kumoutuvan välitysliikelain 5 §:n 1 momentin osalta, että ammattipätevän osallistuminen välitystoimintaan on säännöllistä ja päätoimista. Hämeenlinnan hallinto-oikeus hylkäsi AVI:n päätöksestä tehdyn valituksen. Hallinto-oikeuden päätöksessä 22.5.2014 (14/3000/1) viitattiin AVI:n vaatimukseen välitystoimintaan osallistumisen päätoimisuudesta. Hallinto-oikeuden päätöksen perusteissa todettiin, ettei sillä seikalla, että liikkeen mukaan sen toiminta tietyllä alueella on hyvin vähäistä, eikä toimipaikassa ole käytännössä tarpeeksi työtehtäviä *jatkuvasti* oleskelevalle LKV-välittäjälle, ole asiassa merkitystä. Korkein hallinto-oikeus hylkäsi 30.11.2015 antamassaan päätöksessä (3486 2154/2/14) hallinto-oikeuden päätöksestä tehdyn valituksen. KHO viittasi päätöksessään hallinto-oikeuden päätöksen perusteluihin.

Välitysliikelain voimassa olevan 5 §:n 1 momentin ja 1.1.2016 voimaan tulevan kyseistä lainkohtaa koskevan lainmuutoksen (279/2013) sääntely siitä, milloin ammattipätevän henkilön luetaan osallistuvan välitystoimintaan tai suorittavan välitystehtäviä tietyssä toimipaikassa, on yhteneväinen.

#### **4) Käsitteen ”ammattipätevyysvaatimuksen täyttävien lukumäärän aleneminen muutoin kuin tilapäisesti” tulkinta.**

Välitysliikkeen on korjattava ammattipätevyysvaje kolmen kuukauden kuluessa, jos pätevyysvajeen syynä on muu kuin tilapäiseksi luokiteltava poissaolo. Jos poissaolo kestää yli kolme kuukautta, sen syyllä (esim. henkilön sairaus) ei ole merkitystä ammattipätevyysvaatimuksen täyttävien lukumäärää arvioitaessa. Tällöin on syntynyt tilanne, jossa ammattipätevyysvajetta ei voida enää pitää tilapäisenä. Tällöin kolmen kuukauden määräaika tilanteen korjaamiselle lasketaan poissaolon alkamishetkestä.

Kolmen kuukauden aika ammattipätevyysvaatimusten korjaamiselle lasketaan siis aina poissaolon alkamisesta.

Jos esimerkiksi ammattipätevyysvaje omaava työntekijä siirtyy vuorotteluvapaalle tai äitiyslomalle ja välitysliikkeen tai sen jonkun toimipaikan vaadittu ammattipätevyystaso ei enää tämän johdosta täyty, on välitysliikkeen vastaavan hoitajan velvollisuus huolehtia siitä, että syntynyt ammattipätevyysvaje korjataan kolmen kuukauden kuluessa. Kolmen kuukauden aika lasketaan siitä, kun työntekijä on siirtynyt pois suorittamasta välitystehtäviä. Siinäkin tilanteessa, että ammattipätevyysvajeen alkaessa ei ole vielä tiedossa henkilön poissaolon pituus (esimerkiksi sairaustauksissa), lasketaan korjaamisaika poissaolon alkamishetkestä.

#### **5) Kiinteistönvälitysliikkeen vuokravälitystoimipaikan ammattipätevyysvaatimus.**

Jos liike on rekisteröitynyt kiinteistönvälitysliikkeeksi AVI:n välitysliikeregisteriin, tulee vähintään puolella liikkeen ja toimipaikkojen välitystehtäviä suorittavista olla LKV-tutkinto, huolimatta siitä, että mahdollisesti jotkut välitystehtäviä suorittavista henkilöistä hoitaisivat vain vuokrahuoneistojen välitystä tai joku toimipaikka hoitaisi vain vuokrahuoneiston välitystä.

Hallituksen esityksen (HE 196/2012) välitysliikelain 5 §:ä koskevien yksityiskohtaisten perustelujen mukaan vastaavan hoitajan on huolehdittava siitä, että välitysliikkeen palveluksessa ja sen jokaisessa toimipaikassa välitystehtäviä suorittavista vähintään puolella on 3 momentissa tarkoitettu vastaavalta hoitajalta edellytetty välittäjäkokeessa osoitettu ammattipätevyys.

#### **6) Seuraukset ammattipätevyysvaatimusten täyttämättä jättämisestä.**

Jos tutkinnon suorittaneita ei ole välitysliikkeen toimipaikoissa ja/tai välitysliikkeen palveluksessa välitysliikelain 5 §:n 1 momentin edellyttämää määrää, eikä tilanne korjaannu määräaikaan mennessä, on kyseessä vastaavan hoitajan veloitteiden laiminlyönti.

Lain 18 §:n 2 momentin mukaan, jos vastaava hoitaja laiminlyö 5 §:n 1 momentissa säädetyn velvollisuuden, aluehallintovirasto voi antaa välityslikkeelle varoituksen. Jos laiminlyönnit ovat vakavia tai jos ne annetusta kehotuksesta tai varoituksesta huolimatta toistuvat, aluehallintovirasto voi kieltää osaksi tai kokonaan välityslikkeen toiminnan määräajaksi, kuitenkin enintään kuudeksi kuukaudeksi. Lain 19 §:n 1 momentin 5 kohdan mukaan aluehallintoviraston on poistettava välityslieki rekisteristä, jos välityslikkeen tai sen vastaavan hoitajan toiminnassa ilmenee vakavia tai toistuvia laiminlyöntejä ja liikkeelle on jo aiemmin asetettu määräaikainen toimintakielto.

Sanktiot vastaavan hoitajan välityslikelain 5 §:n 1 momentin 2 ja 3 lauseen asettamien velvoitteiden laiminlyönnistä ovat varoitus, ja jos tilanne ei korjaannu, määräaikainen toimintakielto. Jos tilanne ei ole näiden sanktioidenkaan jälkeen korjaantunut, välityslieki voidaan poistaa välityslikelain 19 §:n 1 momentin 5 kohdan perusteella rekisteristä.

Lähtökohtaisesti ei ole merkitystä sillä, että ammattipätevyysvaje korjaantuu hallinnollisen seuraamuksen antamisprosessin aikana.

## **7) Määräajat**

Jos välityslikkeellä on puutteita ammattipätevien henkilöiden määrissä 1.1.2016, tulee vastaavan hoitajan huolehtia siitä, että asia korjaantuu kolmen kuukauden kuluessa, eli 1.4.2016 mennessä.

AVI:n varoituspäätöksissä tullaan lähtökohtaisesti antamaan kahden viikon määräaika tilanteen korjaamiselle.

Jos ammattipätevien määrä välityslikkeen välitystehtäviä suorittavista ei ole korjaantunut varoituspäätöksessä annetun määräajan sisällä lain vaatimalle tasolle, aloittaa AVI prosessin määräaikaisen toimintakiellon määräämiseksi pyytämällä vastinetta välityslikkeeltä.

Määräaikainen toimintakieltopäätös astuu voimaan 14 vuorokauden kulltua tiedoksisaannista. Päätöksessä ei anneta erillistä aikaa ammattipätevyysvajeen korjaamiselle, mutta todetaan, että jos toimintakiellon päättyessä vallitsee edelleen liike- tai toimipaikkakohtainen ammattipätevyysvaje, kieltää AVI välityslikkeen toiminnan uudestaan määräajaksi tai poistaa välityslikkeen välitysliekerekisteristä.