

Laki

kiinteistönvälitysliikkeistä ja vuokrahuoneiston välitysliikkeistä annetun lain muuttamisesta

Eduskunnan päätöksen mukaisesti
muutetaan kiinteistönvälitysliikkeistä ja vuokrahuoneiston välitysliikkeistä annetun lain (1075/2000) 5 a §:n 4 ja 5 momentti, 7 ja 8 §, 16 a §:n 3 momentti, 17—19 § sekä 21 §:n otsikko ja 1 momentti,

sellaisina kuin ne ovat, 5 a §:n 4 ja 5 momentti laissa 465/2017, 7 ja 18 § laissa 1523/2009, 8, 17 ja 19 § laeissa 1523/2009 ja 465/2017, 16 a §:n 3 momentti laissa 279/2013, 21 §:n otsikko laissa 1010/2015 ja 21 §:n 1 momentti laissa 365/2024, seuraavasti:

5 a §

Luotettavuus

Lupa- ja valvontavirastolla on oikeus saada salassapitosäännösten estämättä ja maksutta viranomaiselta ja julkista tehtävää hoitavalta tietoja ilmoituksen tekijän veroihin, lakisääteisiin eläke-, tapaturma- tai työttömyysvakuutusmaksuihin taikka Tullin perimiin maksuihin liittyvien rekisteröitymis-, ilmoitus- ja maksuvelvollisuuksien hoitamisesta, toiminnasta, taloudesta sekä kytkennöistä, jotka ovat tarpeen tässä pykälässä tarkoitetun luotettavuuden selvittämiseksi tai 19 §:ssä tarkoitettua rekisteristä poistamista varten.

Lupa- ja valvontavirastolla on oikeus saada 4 momentissa tarkoitettuja tietoja vastaavat tiedot myös ilmoituksen tekijään liittyvästä Harmaan talouden selvitysyksiköstä annetun lain (1207/2010) 2 §:ssä tarkoitettusta organisaatiosta ja 3 momentissa tarkoitetuista henkilöistä.

7 §

Välitysliikerekisteri, rekisteri-ilmoitus ja muutoksista ilmoittaminen

Lupa- ja valvontavirasto pitää välitysliikkeistä rekisteriä (*välitysliikerekisteri*). Jokaisella on oikeus saada tietoja rekisteriin merkityistä seikoista sekä otteita rekisteristä.

Sen, joka aikoo harjoittaa välitystoimintaa, on tehtävä ilmoitus rekisteriin merkitsemistä varten Lupa- ja valvontavirastolle. Rekisteri-ilmoituksen sisällöstä säädetään valtioneuvoston asetuksella.

Rekisteriin merkittyjen tietojen muutoksista on viipymättä ilmoitettava Lupa- ja valvontavirastolle. Vastaavan hoitajan vaihtumisesta on ilmoitettava viimeistään kuukauden kuluttua siitä, kun edellisen tehtävä on päättynyt.

8 §

Rekisteröinnin edellytykset

Lupa- ja valvontaviraston on rekisteröitävä 7 §:n 2 momentissa tarkoitettu rekisteri-ilmoituksen tekijä kiinteistönvälitysliikkeeksi tai vuokrahuoneiston välitysliikkeeksi, jos:

HE 13/2025 vp
HaVM 15/2025 vp
EV 74/2025 vp

- 1) ilmoituksen tekijällä on oikeus harjoittaa elinkeinoa Suomessa;
 - 2) ilmoituksen tekijä ei ole konkurssissa ja, jos hän on luonnollinen henkilö, on täysi-ikäinen eikä hänen toimintakelpoisuuttaan ole rajoitettu;
 - 3) ilmoituksen tekijä on luotettava;
 - 4) ilmoituksen tekijällä on 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;
 - 5) ilmoituksen tekijä on ilmoittanut vastaavan hoitajan, joka täyttää 5 §:n 2 ja 3 momentissa säädetyt edellytykset.
- Lupa- ja valvontavirasto voi evätä rekisteröinnin, jos olosuhteet huomioon ottaen on ilmeistä, että ilmoituksen tekijä aikoo harjoittaa välitystoimintaa toisen välikätenä.

16 a §

Välittäjäkokeen suorittaneiden rekisteri

Lupa- ja valvontavirastolla on oikeus saada teknisen käyttöyhteyden avulla 1 momentissa tarkoitetut tiedot.

17 §

Valvonta ja valvontaviranomaisen tiedonsaantioikeus

Tämän lain noudattamista valvoo Lupa- ja valvontavirasto.

Välitysliikkeen on salassapitosäännösten estämättä pyynnöstä annettava Lupa- ja valvontavirastolle toimeksiantopäiväkirja ja siihen liittyvät asiakirjat sekä muut valvontaa varten tarvittavat asiakirjat ja tiedot.

Lupa- ja valvontavirastolla on oikeus saada salassapitosäännösten estämättä sakon täytäntöönpanosta annetun lain (672/2002) 46 §:ssä tarkoitetusta sakkorekisteristä tiedot, jotka ovat välttämättömiä vastaavan hoitajan ja 5 a §:n 3 momentissa ja 8 §:n 1 momentin 3 kohdassa tarkoitetun henkilön luotettavuuden selvittämiseksi tai 19 §:ssä tarkoitettua rekisteristä poistamista varten. Oikeudesta saada tietoja rikosrekisteristä säädetään erikseen.

18 §

Pakkokeinot

Lupa- ja valvontaviraston on kiellettävä välitystoiminta, jota harjoitetaan tämän lain vastaisesti ilman rekisteröintiä. Kielto voidaan, jos siihen on erityistä syytä, kohdistaa myös tällaista toimintaa harjoittavan palveluksessa olevaan henkilöön tai muuhun, joka toimii hänen lukuunsa.

Jos välitysliike laiminlyö 7 §:n 3 momentissa, 10 tai 11 §:ssä säädetyn taikka 17 §:n 2 momentista johtuvan velvollisuuden, Lupa- ja valvontavirasto voi kehottaa välitysliikettä täyttämään velvollisuuden määräajassa. Jos vastaava hoitaja laiminlyö 5 §:n 1 momentissa säädetyn velvollisuuden, Lupa- ja valvontavirasto voi antaa välitysliikkeelle varoituksen. Jos laiminlyönnit ovat vakavia tai jos ne annetusta kehotuksesta tai varoituksesta huolimatta toistuvat, Lupa- ja valvontavirasto voi kieltää osaksi tai kokonaan välitysliikkeen toiminnan määräajaksi, kuitenkin enintään kuudeksi kuukaudeksi.

Lupa- ja valvontavirasto voi asettaa tässä pykälässä tarkoitetun kiellon tai kehotuksen tehosteeksi uhkasakon. Edellä 1 momentissa tarkoitettua kieltoa on kuitenkin tehostettava

uhkasakolla, jollei se erityisestä syystä ole tarpeetonta. Uhkasakosta säädetään muutoin uhkasakkolaissa (1113/1990).

19 §

Rekisteristä poistaminen

Lupa- ja valvontaviraston on poistettava välityslieki rekisteristä, jos:

- 1) välityslieki on lopettanut toimintansa;
- 2) 8 §:n 1 momentin 1—4 kohdassa säädetty rekisteröinnin edellytykset eivät enää täyty;
- 3) välityslieki harjoittaa välitystoimintaa toisen välikätenä;
- 4) välitysliekiellä ei enää ole 8 §:n 1 momentin 5 kohdassa tarkoitettua vastaavaa hoitajaa eikä välityslieki ole Lupa- ja valvontaviraston kehotuksessa asetetussa määräajassa ilmoittanut uutta vastaavaa hoitajaa; tai
- 5) välitysliekin tai sen vastaavan hoitajan toiminnassa ilmenee vakavia tai toistuvia laiminlyöntejä ja liekelle on jo aiemmin asetettu määräaikainen toimintakielto.

Jos välityslieki on asetettu konkurssiin, välityslieki säilyy konkurssin estämättä rekisterissä kuuden kuukauden ajan. Konkurssipesän hoitajan on ilmoitettava Lupa- ja valvontavirastolle viipymättä välitysliekin konkurssiin asettamisesta.

21 §

Muutoksenhaku Lupa- ja valvontaviraston päätökseen

Lupa- ja valvontaviraston muuhun kuin 18 ja 19 §:ssä tarkoitettuun päätökseen saa vaatia oikaisua. Oikaisuvaatimuksesta säädetään hallintolaissa.

Tämä laki tulee voimaan 1 päivänä tammikuuta 2026.

Helsingissä 27.6.2025

Tasavallan Presidentti

Alexander Stubb

Kunta- ja alueministeri Anna-Kaisa Ikonen