

SUOMEN SÄÄDÖSKOKOELMA

Julkaistu Helsingissä 11 päivänä heinäkuuta 2025

719/2025

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 merkittämistä 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:

- 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 säädetty 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 tarkoitettut 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 tarkoitettuja sakkorekisteristä tiedot, jotka ovat välttämättömiä vastaavan hoitajan ja 5 a §:n 3 momentissa ja 8 §:n 1 momentin 3 kohdassa tarkoitettujen henkilöiden 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 laiminlyönnot 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 tarkoitettun 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 välityslieke rekisteristä, jos:

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

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