



Ohje kiinteistönvälitystoiminnan ja vuokrahuoneiston välitystoiminnan muutosilmoituksen tekemiseen

Kiinteistönvälitysliikkeen ja vuokrahuoneiston välitysliikkeen on ilmoitettava välitysliikerekisteriin merkittyjen tietojen muutoksista viipymättä sille aluehallintovirastolle, jonka rekisteriin välitysliike on merkitty.

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

Ilmoituksen voi tehdä käyttäjä, joka on rekisteröidyn yrityksen nimenkirjoitusoikeudellinen, toimitusjohtaja, yksityinen elinkeinonharjoittaja tai kommandiittiyhtiön yhtiömies.

Lisätietoja saat siltä aluehallintovirastolta, jonka alueella liikkeen hallintoa on tarkoitus pääasiallisesti hoitaa. Aluehallintovirastojen yhteystiedot löydät sivulta: [Yhteystiedot](#) (avi.fi).

Ilmoituksessa tulee olla seuraavat tiedot

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

Oikeushenkilön toiminimi sekä y-tunnus.

Aluehallintovirasto, jonka rekisteriin välitysliike on merkitty.

Ilmoitukseen tulee lisäksi täyttää muuttuneet tiedot:

Toiminimen muutos

Uusi kaupparekisteriin merkitty toiminimi

Aputoiminimen muutos

Uusi välitystoiminnassa käytettävä kaupparekisteriin merkitty aputoiminimi

Poistettava aputoiminimi

Markkinointinimen muutos (ei pakollinen)

Uusi markkinointinimi, esim. välitysliikeketjun nimi

Poistettava markkinointinimi

Hallinnollisen osoitteen muutos

Uusi osoite

Entinen osoite

Toimipaikan muutos

Uudet toimipaikat

Poistettavat toimipaikat

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 on ennen kumotun kiinteistönvälittäjäasetuksen voimaantuloa (1.5.1993) koulutuksensa perusteella hyväksytty kiinteistönvälitysliikkeen vastaavaksi hoitajaksi.

Vastuuhenkilömuutokset

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

Muutoksista tulee ilmoittaa, kun ne koskevat seuraavia henkilöitä:

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

Välitystoiminnan muodon muutos

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 mahdollisesta vastuuvakuutuksen ja vastaavan hoitajan muutoksesta.

Vastuuvakuutuksen muutos

Varallisuusvahinkojen (taloudelliset vahingot) osalta vastuuvakuutuksen antaja, vakuutuksen alkamispäivämäärä, vakuutusmäärä ja omavastuosan 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.

Aluehallintovirastot pitävät 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 ollut 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 omavastuusuuksien ollessa enintään 2 000–3 000 euroa.

Välitystoiminnan lopettaminen

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

Lisätiedot

Laskutustiedot

Lasku lähetetään joko paperilaskuna ilmoittamaanne postiosoitteeseen tai verkkolaskuna ilmoittamaanne verkkolaskuosoitteeseen.

Muutosilmoituksen käsittelystä peritään maksu, jos kyseessä on vastaavaa hoitajaa tai vastuuhenkilöitä koskeva rekisteritietojen muutos taikka vuokrahuoneiston välitysliikkeen rekisteröinnin muutos kiinteistönvälitysliikkeeksi. Käsittelystä peritään aluehallintovirastojen maksuasetuksen mukainen kertamaksu. Ajankohtaiset tiedot maksuista löydät aluehallintoviraston sivulta: [Palveluhinnasto](#) (avi.fi).

Lisätietoja

Lisätietoja asian selvittämiseksi. Voit lisätä vapaamuotoisen selvityksen välitystoiminnan muutoksesta.

Suostumus asiakirjojen vastaanottamiseen sähköpostitse

Mahdollinen suostumus asiakirjojen vastaanottamiseen sähköpostitse. Rekisteröinti-, valvonta- ja tiedotusasioille voi ilmoittaa myös eri sähköpostiosoitteet.

Huomaathan, että suostumus voi esim. nopeuttaa päätöksen tiedoksisaantia. Aluehallintovirastoilla on lisäksi välitysliikeasioissa käytössä uutiskirje, jossa kerromme tiedotteistamme ja muista ajankohtaisista asioista. Uutiskirje lähetetään välitysliikkeen välitysliikerekisteriin ilmoittamiin sähköpostiosoitteisiin.

Mikäli suostumusta ei anneta, aluehallintovirasto lähettää kaikki asiakirjat paperisena postiosoitteeseen.

Ilmoitukseen tulee lisätä seuraavat liitteet:

- Mikäli vastuuvakuutus on muuttunut tai välitystoiminnan muotoa muutetaan, ilmoituksen tekijän on toimitettava vakuutuskirja, josta on käytävä ilmi ainakin vakuutettu toimiala, voimassaoloaika,

vakuutusmäärä, omavastuu ja vakuutusehdot. Vakuutustodistus, -sopimus, -lasku tai muu asiakirja ei ole riittävä.

- Mikäli vastaava hoitaja vaihtuu eikä ilmoituksen tekijä toimi itse uutena 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 vastuuhenkilötiedoissa on tapahtunut muutos tai vastaava hoitaja vaihtuu ja luotettavuusarvioinnin kohteena on henkilö, jonka kotipaikka on ulkomailla tai Suomen kansalainen, jonka kotipaikka on viimeisen 10 vuoden aikana 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 vastuuhenkilötiedoissa on tapahtunut muutos tai vastaava hoitaja vaihtuu ja luotettavuusarvioinnin kohteena on henkilö, jonka kotipaikka on ulkomailla tai Suomen kansalainen, jonka kotipaikka on viimeisen 3 vuoden aikana ollut muualla kuin Suomessa (yhtäjaksoista asumista vähintään yksi vuosi), ilmoituksen tekijän on toimitettava tiedot ulkomailla sijaitsevan kotipaikan ulosottorekisteristä (vain vastuuhenkilöiden osalta), liiketoimintakieltorekisteristä 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.