

## OHJE KIINTEISTÖJEN- JA VUOKRAHUONEISTOJEN VÄLITYSTOIMINNAN ALOITUSILMOITUKSEN TEKEMISEEN

Ennen toiminnan aloittamista kiinteistön- ja vuokravälitystoimintaa harjoittavan liikkeen on tehtävä rekisteröintiä varten ilmoitus sille aluehallintovirastolle, jonka alueella liikkeen hallintoa on tarkoitus pääasiallisesti hoitaa. Ilmoitus pyydetään tekemään sähköisellä tai paperisella lomakkeella.

### Ilmoituksessa tulee olla seuraavat tiedot:

- tieto siitä, harjoittaako liike kiinteistönvälitys- vai vuokravälitystoimintaa ja käsittääkö vuokrahuoneistojen välitys liikehuoneistojen välityksen
- elinkeinoa harjoittavan henkilön täydellinen nimi ja mahdollinen toiminimi tai oikeushenkilön (esim. yhtiö) täydellinen toiminimi sekä Y-tunnus
- mahdolliset välitystoiminnassa käytettävät aputoiminimet ja markkinointinimet
- toimipaikan osoite, jossa hallintoa pääasiallisesti hoidetaan
- yksityisen elinkeinonharjoittajan henkilötunnus
- muiden toimipaikkojen käyntiosoitteet, jossa toimintaa harjoitetaan
- vastaavan hoitajan täydellinen nimi ja henkilötunnus
- vastaavan hoitajan suostumus tehtävään (sähköiselle lomakkeelle erillisellä liitteellä)
- henkilön, joka ennen kumotun kiinteistönvälittäjäasetuksen voimaantuloa (1.5.1993) on koulutuksensa perusteella hyväksytty kiinteistönvälittäjäliikkeen vastaavaksi hoitajaksi, on esitettävä tästä selvitys
- vastuuvakuutuksen antaja varallisuusvahinkojen osalta, vakuutuksen määrä ja omavastuuosan suuruus
- liikkeen toiminnan laajuutta koskeva tieto: henkilöstön keskimääräinen määrä vuodessa
- päiväys (koskee vain paperista lomaketta)
- ilmoituksen tekijän nimi; ilmoituksen tekijällä on oltava oikeus kirjoittaa elinkeinonharjoittajan tai oikeushenkilön toiminimi (koskee vain paperista lomaketta)
- ilmoituksen tekijän luotettavuuden selvittämiseksi ilmoitettava:
  - oikeushenkilön osalta toimitusjohtajan, toimitusjohtajan sijaisen, hallituksen ja hallintoneuvoston jäsenen ja varajäsenen, vastuunalaisen yhtiömiehen tai muun ylimpään johtoon kuuluvan henkilön asema, nimi, henkilötunnus tai tämän puuttuessa syntymäaika.
  - oikeushenkilön osalta myös sellaisen henkilön asema, nimi, henkilötunnus tai tämän puuttuessa syntymäaika, jolla on suoraan tai välillisesti enemmän kuin 25 prosenttia osakeyhtiön osakkeista tai osakkeiden tuottamasta äänivallasta taikka vastaava omistus- tai määräämisvalta muussa yhteisössä.

Välitysluokkelaissa 5 a §:n mukaan rekisteröinti-ilmoituksen tekijää ei pidetä 8 §:n 1 momentin 3 kohdassa tarkoitetulla tavalla luotettavana, jos 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
- ulosmittauksen tai muun selvityksen mukaan kykenemätön vastaamaan veloistaan.

### Ilmoitukseen on liitettävä

- kopio vastuuvakuutus kirjasta, josta ilmevä ainakin vakuutettu toimiala, voimassaoloaika, vakuutusmäärä ja omavastuuosa (vakuutustodistus ei ole riittävä)
- vastaavan hoitajan suostumus (koskee sähköistä lomaketta)
- mikäli luotettavuusarvioinnin kohteena on henkilö, jonka kotipaikka on ulkomailla tai Suomen kansalainen, jonka kotipaikka on viimeisen 10 vuoden aikana (yhtäjaksoista asumista vähintään yksi vuosi) ollut muualla kuin EU-jäsenmaissa tai Pohjoismaissa, ilmoituksen tekijän on toimitettava rikosrekisteritiedot ulkomailla sijaitsevan kotipaikan rekisteriviranomaiselta.
- mikäli 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, liiketoimintarekisteristä ja konkurssirekisteristä.
- Rikosrekisteri-, ulosottorekisteri-, liiketoimintarekisteri- ja konkurssirekisteritiedoista tulee toimittaa virallinen suomenkielinen käännös, jos tietoja ei ole annettu ruotsiksi tai englanniksi. Tiedot voivat olla enintään 3 kuukautta vanhoja.

Välitysluokkelaissa vastuuvakuutuksen vakuutusmäärän riittävyys riippuu liikkeen toiminnan laadusta ja laajuudesta. Vakuutuksen riittävyys harkitaan tapauskohtaisesti. Vakuutuksen on vastattava muilta ehdoiltaan alalla tavanomaista vakuutus käytäntöä. Vakuutus koskee varallisuusvahinkoa, mikä tulee selvästi mainita vakuutus kirjassa.

Vastuu vakuutuksesta on säädetty välitysluokkelaissa 8.1 §:ssä: *”ilmoituksen tekijällä on vastuuvakuutus, jonka vakuutus määrän voidaan välitystoiminnan laatu ja laajuus huomioon ottaen arvioida riittävän toiminnasta mahdollisesti aiheutuvien vahinkojen korvaamiseen ja joka muilta ehdoiltaan vastaa alalla tavanomaista vakuutus käytäntöä.”*

Aluehallintovirastot pitävät pienten liikkeiden osalta vastuuvakuutuksia riittävinä, kun

- kiinteistönvälitysluokkelaissa ja liikehuoneistojen vuokravälitysluokkelaissa vastuuvakuutus on ollut 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 vakuutus määrät ovat yleensä riittäviä vakuutus määrien ollessa vähintään 100.000 – 200.000 euroa ja omavastuu osuuksien ollessa enintään 2.000 -3.000 euroa.

Aluehallintovirasto selvittää viran puolesta konkurssi-, liiketoimintakielto-, holhous-, sakkorekisteri- ja rikosrekisteritiedot sekä hankkii kaupparekisteriotteen.

Aluehallintoviraston rekisteröintipäätös on maksullinen. Päätös lähetetään tavallisena kirjelmä hetyksenä tai sähköpostitse. Rekisteröintimaksu on suoraan ulosottokelpoinen ilman erillistä

päätöstä. Maksuluettelo löytyy aluehallintoviraston verkkosivulta  
<http://www.avi.fi/web/avi/kiinteistonvalitys>

**Aluehallintovirastojen yhteystiedot (www.avi.fi)**

[Aluehallintovirastojen yhteystiedot](#)