

TALOUSVALIOKUNNAN MIETINTÖ 4/2013 vp

Hallituksen esitys eduskunnalle laiksi kiinteistönvälitysliikkeistä ja vuokrahuoneiston välitysliikkeistä annetun lain muuttamisesta

JOHDANTO

Vireilletulo

Eduskunta on 7 päivänä helmikuuta 2013 lähettänyt talousvaliokuntaan valmistelevasti käsiteltäväksi hallituksen esityksen eduskunnalle laiksi kiinteistönvälitysliikkeistä ja vuokrahuoneiston välitysliikkeistä annetun lain muuttamisesta (HE 196/2012 vp).

Asiantuntijat

Valiokunnassa ovat olleet kuultavina

- hallitusneuvos Tuomo Knuuti, työ- ja elinkeinoministeriö

- lainsäädäntöneuvos Marietta Keravuori-Ruusanen, oikeusministeriö
- lakimies Jukka Kaakkola, Kilpailu- ja kuluttajavirasto
- laki- ja lausuntovaliokunnan puheenjohtaja Tapio Nevala ja toimitusjohtaja Jukka Malila, Kiinteistönvälitysalan Keskusliitto ry
- johtaja Mika Heikkilä, Keskuskauppakamari.

Lisäksi kirjallisen lausunnon ovat antaneet

- Etelä-Suomen aluehallintovirasto
- Huoneistoketju Oy
- Kuluttajaliitto — Konsumentförbundet ry.

HALLITUKSEN ESITYS

Esityksessä ehdotetaan muutettavaksi kiinteistönvälitysliikkeistä ja vuokrahuoneiston välitysliikkeistä annettua lakia. Esityksen tavoitteena on välitystoimintaan osallistuvien henkilöiden ammattipätevyysvaatimuksia laajentamalla parantaa välitysliikkeiden välityspalveluiden laatutasoa.

Ehdotuksen mukaan välitysliikkeen vastaavan hoitajan olisi huolehdittava siitä, että välitysliikkeen palveluksessa ja sen jokaisessa toimipaikassa välitystehtäviä suorittavista henkilöistä vähintään puolella on välittäjäkokeessa osoitettu ammattipätevyys ja että muillakin välitystehtäviä suorittavilla henkilöillä on tehtävän edellyttämä riittävä ammattitaito.

Välittäjäkokeita järjestävän Keskuskauppakamarin välittäjälautakunnan nimi muutettaisiin Keskuskauppakamarin välittäjäkoelautakunnaksi.

Lakiin ehdotetaan otettaviksi myös säännökset Keskuskauppakamarin välittäjäkoelautakunnan pitämästä välittäjäkokeen suorittaneiden rekisteristä.

Lisäksi lakiin lisättäisiin selvyiden vuoksi säännös, jonka mukaan lakia ei sovelleta toiseen Euroopan talousalueeseen kuuluvaan valtioon sijoittautuneisiin elinkeinonharjoittajiin, jotka harjoittavat tilapäisesti välitystoimintaa Suomessa.

Ehdotettu laki on tarkoitettu tulemaan voimaan 1 päivänä huhtikuuta 2013.

VALIOKUNNAN KANNANOTOT

Perustelut

Valiokunta puoltaa lakiehdotuksen hyväksymistä muuttamattomana seuraavin huomautuksin.

Yleistä. Kiinteistönvälitystoiminnan sääntelyn tavoitteena on varmistaa, että toimintaa harjoitetaan luotettavasti ja ammattitaitoisesti ja ettei välitystoiminnassa käytetä epäasianmukaisia menettelytapoja. Kiinteistönvälitystoiminta ei olekaan vapaa elinkeino, vaan sitä voi pysyvästi harjoittaa ainoastaan aluehallintoviraston ylläpitämään välitysliikerekisteriin merkitty liike. Talousvaliokunta pitää tätä asiantilaa hyvänä lähtökohtana alan sääntelyn kehittämiselle. Asunnon ostamisessa on kysymys asiakkaan kannalta merkittävästä varallisuusarvoisesta toimesta: useimmille asunnon ostaminen on koko elämän suurin investointi ja kaupan kohde vastaavasti suurin yksittäinen varallisuuserä.

Järjestelmä, jossa välitysliikkeen rekisteröinnin edellytyksenä on vastuuvakuutus, liikkeen vastaavan hoitajan oikeus määrätä itsestään ja omaisuudestaan sekä liikkeen hoitajaan kohdistuva ammattipätevyysvaatimus, on osoittautunut lähtökohdiltaan verraten hyvin toimivaksi. Kuitenkin valvontaviranomaisten tietoon tulleiden välittäjien suoritusvirheiden määrä ja luonne huomioiden talousvaliokunta pitää kannatettavana hallituksen esityksen mukaista alan pätevyysvaatimusten kiristämistä. Hallituksen esityksen mukaan sääntelyn tavoitteita ei voida tehokkaasti saavuttaa valvontaa lisäämällä, vaan on tarpeen tarkistaa voimassa olevaa ammattipätevyyttä koskevaa sääntelyä. Valiokunta yhtyy tähän kantaan.

Välittäjäkoe. Kiinteistönvälittäjä toimii alati muuttuvassa ja monimutkaistuvassa säädosympäristössä. Asiantuntijakuulemisissa onkin herätetty kysymys, miten kertaluonteinen kokeen suorittaminen takaa välittäjän tosiasiallisen pe-

rehtyneisyyden alan normistoon. Saadun selvityksen perusteella näyttää kuitenkin siltä, että kokeen suorittamisella ja välitystehtävän suorittamisen hyvällä laadulla on vahva korrelaatio. Voidaan myös perustellusti olettaa, että liikekohtaisten pätevyysvaatimusten kiristytessä tällä tulee olemaan positiivinen vaikutus myös toimialan työmarkkinoihin. Kolmen vuoden siirtymäaika antaa riittävän marginaalin niillekin alan toimijoille, joilla ei vielä tällä hetkellä ole uuden sääntelyn edellyttämää määrää kokeen suorittaneita välittäjiä. Vaikka nykyinen sääntely edellyttää, että vain liikkeen vastaavan hoitajan on oltava kokeen suorittanut, alalla toimivista henkilöistä noin 50 %:lla on LKV-pätevyys. Hallituksen esityksessä esitetyn arvion mukaan noin 1 900 kiinteistönvälitystyötä tekevää henkilöä ei ole suorittanut koetta.

Ottaen huomioon, että asuntokauppa on sekä myyjälle että ostajalle huomattava taloudellinen ja oikeudellinen riski, talousvaliokunta pitää tärkeänä, että hallitus ryhtyy valmistelemaan ja selvittämään tarvittavia lainsäädäntömuutoksia, jotta pidemmällä tähtäimellä välittäjäkokeen suoritusvelvollisuus ulottuisi koskemaan kaikkia kiinteistönvälitystehtäviä työksensä suorittavia henkilöitä.

Välittäjäkoelautakunnan asema ja tehtävät. Ehdotuksen mukaan lautakunnan tehtävät eivät muutu, eikä itse kokeeseenkaan ehdoteta muutoksia. Lautakunnalla ei ole lupaviranomaisyppisiä tehtäviä; välitysliikkeiden rekisteröinti ja valvonta pakkokeinoineen ovat aluehallintovirastolle säädettyjä tehtäviä. Perustuslakivaliokunta on puolestaan tulkinnut (PeVL 24/2000 vp), ettei välittäjäkokeiden järjestäminen ole merkittävää julkisen vallan käyttöä, joten se voidaan tarkoituksenmukaisuussyistä lailla säätää muunkin kuin viranomaisen tehtäväksi. Talous-

valiokunta pitää välittäjälautakunnan toiminnan jatkumista nykyisellään perusteltuna.

Päätösehdotus

Edellä esitetyn perusteella talousvaliokunta ehdottaa,

että lakiehdotus hyväksytään muuttamattomana.

Helsingissä 8 päivänä maaliskuuta 2013

Asian ratkaisevaan käsittelyyn valiokunnassa ovat ottaneet osaa

pj. Mauri Pekkarinen /kesk
vpj. Marjo Matikainen-Kallström /kok
jäs. Lars Erik Gästgivers /r
James Hirvisaari /ps
Johanna Karimäki /vihr
Pia Kauma /kok

Jukka Kärnä /sd
Paula Lehtomäki /kesk (osittain)
Päivi Lipponen /sd (osittain)
Jari Myllykoski /vas
Sirpa Paatero /sd
Kaj Turunen /ps.

Valiokunnan sihteerinä on toiminut

valiokuntaneuvos Teija Miller.