



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 välitysliikehuoneistojen 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 (sama henkilö voi toimia vastaavana hoitajana yhtäaikaisesti vain yhdessä välitysliikerekisteriin merkityssä välitysliikkeessä).
- 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.

Välitysliikelain 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 ilmettävä ainakin vakuutettu toimiala, voimassaoloaika, vakuutus määrä 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.

Välitysvakuutuksen 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.

Vastuuvakuutuksesta on säädetty välitysvakuutuslain 8.1 §:ssä:
”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 vakuutus käytäntöä.”

Aluehallintovirastot pitävät pienten liikkeiden osalta vastuuvakuutuksia riittävinä, kun

- kiinteistövälitysliikkeiden ja liikehuoneistojen vuokravälitysliikkeiden 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 vakuutusmäärät ovat yleensä riittäviä vakuutusmäärien ollessa vähintään 100.000 – 200.000 euroa ja omavastuuosuuksien 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 kirjelähetyksenä tai sähköpostitse. Rekisteröintimaksu on suoraan ulosottokelpoinen ilman erillistä päätöstä. Maksuluettelo löytyy aluehallintoviraston verkkosivulta <https://avi.fi/palveluhinnasto>.