

OHJE HYVÄSTÄ VÄLITYSTAVASTA

VÄLITYSLIIKEREKISTERIIN MERKITTÄVÄT TOIMIPAIKAT

Kiinteistönvälitysliikkeistä ja vuokrahuoneiston välitysliikkeistä annetun lain 9 §:n mukaan lääninhallitusten ylläpitämään välitysliikerekisteriin on merkittävä mm. jokaisen toimipaikan käyntiosoite, josta välitystoimintaa harjoitetaan. Lain hallituksen esityksen (HE 61/2002) mukaan toimipaikalla tarkoitetaan rakennusta, huonetta tai muuta tilaa, jota välitysliike käyttää asiakaspalvelun hoitamiseen.

Välitysliikkeen tavanomaisen toimipaikan ilmoittamisvelvollisuuden osalta ei ole esiintynyt käytännössä epäselvyyttä. Eri lääninhallitusten soveltamiskäytännössä on kuitenkin esiintynyt erilaisia tulkintoja siitä, mitkä ovat lain 9 §:n tarkoittamia välitysliikerekisteriin merkittäviä toimipaikkoja erilaisissa rajatapauksissa. Tästä syystä Suomen Kiinteistönvälittäjäliiton laki- ja lausuntovaliokunta on päättänyt antamaan seuraavaan ohjeen, jossa otetaan kantaa tiettyihin rajatapauksiin. Ennen ohjeen laatimista laki- ja lausuntovaliokunta on tiedustellut eri lääninhallitusten kantoja näistä rajatapauksista.

Ei välitysliikerekisteriin merkittäviä toimipaikkoja

1) Välitysliikkeellä on pankkikonttorin, kauppakeskuksen tai muun tilan yhteydessä käytössään tila, jossa on esillä myynti-ilmoituksia, mutta jossa ei välitystoimeksiantojen tekemistä tai hoitamista varten koskaan ole välitysliikkeen edustajaa paikalla

Kyseessä ei ole rekisteriin merkittävä toimipaikka, koska tila on käytössä vain myynti-ilmoituksia varten eikä tilaa käytetä välitysliikkeen asiakaspalvelun hoitamiseen.

2) Uudiskohteiden rakennustyömailla olevat esittelytilat ("työmaakopit")

Kyseessä ei ole rekisteriin merkittävä toimipaikka, koska tila ei ole pysyvä vaan vain satunnaisesti kohteen rakentamisen aikana välitysliikkeen käytössä.

Välitysliikerekisteriin merkittäviä toimipaikkoja

1) Välitysliikkeellä on pankkikonttorin, kauppakeskuksen tai muun tilan yhteydessä pelkästään ko. välitysliikkeen käytössä oleva tila, jossa on esillä myynti-ilmoituksia ja jossa välitysliikkeen edustaja on paikalla erikseen niin sovittaessa

2) Välitysliikkeellä on pankkikonttorin, kauppakeskuksen tai muun tilan yhteydessä käytössään tila, jossa on esillä myynti-ilmoituksia ja jossa välitysliikkeen edustaja käy säännöllisesti esim. yhtenä päivänä viikossa esittelemässä kohteita mutta kyseisessä paikassa ei tehdä kauppvoja tai toimeksiantosopimuksia

3) Välitysliikkeellä on pankkikonttorin, kauppakeskuksen tai muun tilan yhteydessä käytössään tila, jossa on esillä myynti-ilmoituksia ja jossa välitysliikkeen edustaja käy säännöllisesti esim. yhtenä päivänä viikossa esittelemässä kohteita ja kyseisessä paikassa tehdään kauppvoja tai toimeksiantosopimuksia

Edellä mainituissa kohdissa on kyse rekisteriin merkittävistä toimipaikoista, koska tila on pysyvä ja se on välitysliikkeen käytössä asiakaspalvelun hoitamista varten. Toimipaikan käsitteen määrittely ei edellytä sitä, että kyseisessä tilassa olisi koko ajan henkilökuntaa paikalla. Tilassa tapahtuvan toiminnan tulee kuitenkin olla säännöllistä tai ainakin jossain määrin säännöllistä tai välitysliikkeen edustaja voi olla paikalla vain niin erikseen sovittaessa. Olennaista on se, että tilaa on tarkoitus käyttää välitystoimintaan kuuluvan asiakaspalvelun hoitamiseen.

Helsingissä, 24. päivänä maaliskuuta 2003

SUOMEN KIINTEISTÖNVÄLITTÄJÄLIITTO R.Y.
Laki- ja lausuntovaliokunta

Tapio Nevala
puheenjohtaja

Eira Savolainen
sihteeri

Tämän ohjeen antamiseen ovat osallistuneet seuraavat valiokunnan jäsenet:

Minna Autero, Kiinteistömaailma Oy
Martti Leskinen, Huoneistokeskus Oy
Marianne Palo, Lakiasiaintoimisto Palo, Lehti & Tolvanen Oy
Erja Pulli, Suomen SKV Oy
Pirjo Puttonen, Pirjo Puttonen Oy
Mauri Sirén, Turun Seudun OP-Kiinteistökeskus Oy
Ulla-Maija Tervonen, Osuuspankkikeskus