

# SUOMEN SÄÄDÖSKOKOELMA

Julkaistu Helsingissä 18 päivänä lokakuuta 2016

---

**852/2016**

## **Laki**

### **asunto-omaisuuteen liittyvien kuluttajaluottojen välittäjistä**

Eduskunnan päätöksen mukaisesti säädetään:

1 §

#### *Soveltamisala*

Tämä laki koskee kuluttajansuojalain (38/1978) 7 a luvun soveltamisalaan kuuluvien asunto-omaisuuteen liittyvien kuluttajaluottojen välitystä sekä tällaisiin luottoihin liittyvien neuvontapalvelujen tarjoamista.

2 §

#### *Määritelmät*

Tässä laissa tarkoitetaan:

1) *asunto-omaisuuteen liittyvien kuluttajaluottojen välityksellä* muun kuin luotonantajan itsensä korvausta vastaan tekemää asunto-omaisuuteen liittyvien luottosopimusten esittelemistä tai tarjoamista kuluttajille, kuluttajien avustamista muutoin tällaisten luottosopimusten tekemisessä sekä tällaisten luottosopimusten tekemistä kuluttajien kanssa luotonantajan puolesta;

2) *neuvontapalvelulla* 1 kohdassa tarkoitettuun luottopimukseen liittyvän henkilökohtaisen suosituksen antamista kuluttajalle;

3) *henkilöstöllä* luotonvälittäjän palveluksessa olevia tai muutoin tämän lukuun toimivia, jotka osallistuvat asunto-omaisuuteen liittyvien kuluttajaluottojen välitykseen, ja henkilöitä, joiden välittömän johdon ja valvonnan alaisena ensiksi tarkoitetut henkilöt toimivat;

4) *asuntoluottodirektiivillä* Euroopan parlamentin ja neuvoston direktiiviä 2014/17/EU kuluttajille tarkoitetuista kiinteää asunto-omaisuutta koskevista luottosopimuksista ja direktiivien 2008/48/EY ja 2013/36/EU sekä asetuksen (EU) N:o 1093/2010 muuttamisesta;

5) *suomalaisella luotonvälittäjällä* elinkeinonharjoittajaa, joka on rekisteröity tämän lain mukaisesti asunto-omaisuuteen liittyvien luottojen välittäjäksi;

6) *ulkomaisella luotonvälittäjällä* luonnollista henkilöä tai oikeushenkilöä, jonka kotivaltio on muussa Euroopan talousalueeseen kuuluvassa valtiossa (*ETA-valtio*) kuin Suomessa ja jolle sen kotivaltion toimivaltainen viranomainen on asuntoluottodirektiivin

HE 77/2016  
TaVM 17/2016  
EV 105/2016

Euroopan parlamentin ja neuvoston direktiivi 2014/17/EU, annettu 4 päivänä helmikuuta 2014, kuluttajille tarkoitetuista kiinteää asunto-omaisuutta koskevista luottosopimuksista ja direktiivien 2008/48/EY ja 2013/36/EU sekä asetuksen (EU) N:o 1093/2010 muuttamisesta; EUVL L 60, 28.2.2014, s. 34

29 artiklan mukaisesti myöntänyt oikeuden välittää asunto-omaisuuteen liittyviä kuluttajaluottoja;

7) *luotonvälittäjällä* suomalaista ja ulkomaista luotonvälittäjää;

8) *luotonantajan asiamiehellä* luotonvälittäjää, joka harjoittaa asunto-omaisuuteen liittyvien kuluttajaluottojen välitystä luotonantajan lukuun ja vastuulla.

*Kotivaltiolla* tarkoitetaan ETA-valtiota, jossa luotonvälittäjän päätoimipaikka sijaitsee, jos luotonvälittäjä on luonnollinen henkilö. Jos luotonvälittäjä on oikeushenkilö, kotivaltiolla tarkoitetaan ETA-valtiota, jossa luotonvälittäjän sääntömääräinen kotipaikka sijaitsee tai, jos luotonvälittäjällä ei siihen sovellettavan lain mukaan ole sääntömääräistä kotipaikkaa, ETA-valtiota, jossa luotonvälittäjän päätoimipaikka sijaitsee.

### 3 §

#### *Oikeus välittää asunto-omaisuuteen liittyviä kuluttajaluottoja*

Elinkeinonharjoittaja saa välittää asunto-omaisuuteen liittyviä kuluttajaluottoja vain, jos se on rekisteröity tämän lain mukaisesti asunto-omaisuuteen liittyvien luottojen välittäjäksi.

Rekisteröitymisvelvollisuutta koskevia 5—9 §:n säännöksiä ei sovelleta:

1) luottolaitostoiminnasta annetussa laissa (610/2014) tarkoitettuun luottolaitokseen ja ulkomaiseen ETA-luottolaitokseen;

2) ulkomaiseen luotonvälittäjään;

3) elinkeinonharjoittajaan, joka välittää asunto-omaisuuteen liittyviä kuluttajaluottoja satunnaisesti muun toimilupaa, rekisteröintiä tai ennakkollista hyväksyntää edellyttävän ammattitoiminnan yhteydessä.

Tämän lain 6 §:n 1 momentin 4 kohdan mukaiset vaatimukset tietämyksestä ja pätevydestä koskevat kuitenkin myös ulkomaisen luotonvälittäjän Suomessa sijaitsevan sivuliikkeen henkilöstöä sekä tämän pykälän 2 momentin 3 kohdassa tarkoitetun elinkeinonharjoittajan henkilöstöä. Siltä osin kuin kyseisillä tietämystä ja pätevyyttä koskevilla vaatimuksilla pannaan täytäntöön asuntoluottodirektiivin III liitteen 1 kohdan b, c, e ja f alakohdassa tarkoitetut vaatimukset, ne koskevat myös ulkomaisen luotonvälittäjän sellaista henkilöstöä, joka palvelujen vapaan tarjonnan nojalla harjoittaa Suomessa asunto-omaisuuteen liittyvien kuluttajaluottojen välitystä.

### 4 §

#### *Oikeus tarjota neuvontapalveluja*

Asunto-omaisuuteen liittyviä kuluttajaluottoja koskevia neuvontapalveluja saa tarjota vain luotonvälittäjä. Oikeutta neuvontapalvelujen tarjoamiseen ei ole kuitenkaan jonkin luotonantajan asiamiehenä toimivalla tai luotonantajan kanssa kirjanpitolain (1336/1997) 1 luvun 6 §:ssä tarkoitetulla tavalla samaan konserniin kuuluvalla eikä luotonvälittäjällä, joka on kirjanpitolain 1 luvun 7 tai 8 §:ssä tarkoitetussa omistusyhteisyritys- tai osakkuusyhteyssuhteessa luotonantajaan. Vastaavin rajoituksin myös tämän lain 3 §:n 2 momentin 3 kohdassa tarkoitetulla elinkeinonharjoittajalla on oikeus neuvontapalvelujen tarjoamiseen.

### 5 §

#### *Välittäjärekisteri ja rekisteri-ilmoitus*

Finanssivalvonta pitää rekisteriä suomalaisista luotonvälittäjistä.

Sen, joka aikoo välittää asunto-omaisuuteen liittyviä kuluttajaluottoja, on tehtävä ilmoitus Finanssivalvonnalle rekisteriin merkitsemistä varten. Rekisteri-ilmoitukseen on sisällytettävä:

- 1) 9 §:n 1 momentin 1, 2, 7 ja 8 kohdassa tarkoitetut tiedot;
- 2) tarvittaessa selvitys 6 §:n 1 momentin 1 kohdassa mainituista seikoista;
- 3) selvitys 7 §:n 2 momentissa tarkoitetuista henkilöistä, joiden luotettavuus tulee arvioitavaksi, jos ilmoituksen tekijä on oikeushenkilö;
- 4) selvitys ilmoituksen tekijän ja sen henkilöstön koulutuksesta ja työkokemuksesta ja, jos ilmoituksen tekijä on oikeushenkilö, sama selvitys 6 §:n 2 momentissa tarkoitetuista ylimpään johtoon kuuluvista;
- 5) selvitys siitä, että ilmoituksen tekijällä on 8 §:ssä tarkoitettu vastuuvakuutus tai muu vakuus.

Ilmoituksen tekijän on Finanssivalvonnan pyynnöstä toimitettava muutkin tiedot, jotka ovat tarpeen rekisteröinnin edellytysten täyttymisen arvioimiseksi.

## 6 §

### *Rekisteröinnin edellytykset*

Finanssivalvonnan on rekisteröitävä ilmoituksen tekijä asunto-omaisuuteen liittyvien kuluttajaluottojen välittäjäksi, jos:

- 1) ilmoituksen tekijän kotivaltio on Suomi ja, jos ilmoituksen tekijä on luonnollinen henkilö tai oikeushenkilö, jolla ei siihen sovellettavan lain mukaan ole sääntömääräistä kotipaikkaa, se tosiasiaassa pääasiallisesti toimii Suomessa, ja jos ilmoituksen tekijä on oikeushenkilö, jonka sääntömääräinen kotipaikka on Suomessa, myös sen päätoimipaikka on Suomessa;
- 2) ilmoituksen tekijä ei ole konkurssissa ja, jos hän on luonnollinen henkilö, on täysi-ikäinen eikä hänen toimintakelpoisuuttaan ole rajoitettu;
- 3) ilmoituksen tekijä on luotettava;
- 4) ilmoituksen tekijällä ja sen henkilöstöllä sekä, jos ilmoituksen tekijä on oikeushenkilö, sen ylimpään johtoon kuuluvilla on luottotoimintaa koskeva riittävä tietämys ja pätevyys ottaen huomioon asuntoluottodirektiivin III liitteessä säädetyt vaatimukset;
- 5) ilmoituksen tekijällä on 8 §:ssä tarkoitettu vastuuvakuutus tai muu vakuus.

Edellä 1 momentin 4 kohdassa tarkoitettuun ylimpään johtoon katsotaan kuuluvan toimitusjohtaja ja hänen sijaisensa, hallituksen jäsenet ja varajäsenet, hallitukseen rinnastettavan toimielimen jäsenet ja varajäsenet sekä vastuunalaiset yhtiömiehet. Ilmoituksen tekijältä, ylimmältä johdolta ja henkilöstöltä edellytettävästä luottotoiminnan asiantuntemuksesta säädetään tarkemmin valtioneuvoston asetuksella.

Finanssivalvonta voi evätä rekisteröinnin, jos olosuhteet huomioon ottaen on ilmeistä, että ilmoituksen tekijä aikoo harjoittaa asunto-omaisuuteen liittyvien kuluttajaluottojen välitystä toisen välikätenä.

## 7 §

### *Luotettavuus*

Ilmoituksen tekijää ei pidetä 6 §:n 1 momentin 3 kohdassa edellytetyllä tavalla 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 välittämään asunto-omaisuuteen liittyviä kuluttajaluottoja, omistamaan tällaista toimintaa harjoittavaa yhteisöä tai toimimaan sen hallituksen jäsenenä tai varajäsenenä, toimitusjohtajana tai toimitusjohtajan sijaisena taikka muussa ylimmässä johdossa, taikka jos hän on muutoin aikaisemmalla toiminnallaan osoittanut olevansa ilmeisen sopimaton toimimaan mainitunlaisessa tehtävässä.

Jos ilmoituksen tekijä on oikeushenkilö, vaatimus luotettavuudesta koskee toimitusjohtajaa ja hänen sijaistaan, hallituksen jäsentä ja varajäsentä, hallintoneuvoston ja siihen rin-

nastettavan toimielimen jäsentä ja varajäsentä, vastuunalaista yhtiömiestä, muuta ylimpään johtoon kuuluvaa ja sitä, jolla on suoraan tai välillisesti vähintään kymmenesosa osakeyhtiön osakkeista tai osakkeiden tuottamasta äänivallasta taikka vastaava omistus- tai määräämisvalta, jos kyseessä on muu yhteisö kuin osakeyhtiö.

## 8 §

*Vastuuvakuutus tai muu vakuus*

Ilmoituksen tekijällä on oltava voimassa oleva vastuuvakuutus, pankkitakaus tai Finanssivalvonnan hyväksymä muu vastaava vakuus asunto-omaisuuteen liittyvien kuluttajaluottojen välityksestä ja tällaisiin kuluttajaluottoihin liittyvistä neuvontapalveluista aiheutuvien vahinkojen korvaamiseksi. Vakuutuksen tai muun vakuuden on oltava määrältään vähintään sen suuruinen kuin asuntoluottodirektiivin 29 artiklan 2 kohdan a alakohdan nojalla annetuissa sääntelystandardeissa edellytetään, ja sen on oltava voimassa niiden Euroopan talousalueeseen kuuluvien valtioiden alueilla, joissa ilmoituksen tekijä tarjoaa asunto-omaisuuteen liittyvien kuluttajaluottojen välitystä tai tällaisiin luottoihin liittyviä neuvontapalveluja. Vakuutuksenantajalla tai muun vakuuden antajalla on oltava kotipaikka ETA-valtiossa, jollei Finanssivalvonta hakemuksesta myönnä tästä poikkeusta.

Vakuutuksen on täytettävä lisäksi seuraavat ehdot:

- 1) jos vakuutukseen sisältyy omavastuu, vakuutuksenantaja suorittaa vakuutuskorvauksen vahingon kärsineelle omavastuuta vähentämättä;
- 2) vakuutuksesta korvataan vahinko, joka on syntynyt vakuutuskauden aikana tapahtuneen teon tai laiminlyönnin seurauksena ja jonka korvaamisesta on esitetty kirjallinen vaatimus ilmoituksen tekijälle tai vakuutuksenantajalle vakuutuksen voimassaoloaikana tai kolmen vuoden kuluessa vakuutuksen päättymisestä.

## 9 §

*Rekisteriin merkittävät tiedot ja muutoksista ilmoittaminen*

Rekisteriin merkitään:

- 1) yksityisen elinkeinonharjoittajan täydellinen nimi ja henkilötunnus tai tämän puuttuessa syntymäaika sekä toiminimi, mahdollinen aputoiminimi, yritys- ja yhteisötunnus tai muu vastaava tunniste, päätoimipaikka ja niiden toimipaikkojen käytiosoite, joissa asunto-omaisuuteen liittyviä kuluttajaluottoja välitetään tai tällaisiin luottoihin liittyviä neuvontapalveluja tarjotaan;
- 2) oikeushenkilön toiminimi, mahdollinen aputoiminimi, yritys- ja yhteisötunnus tai muu vastaava tunniste, päätoimipaikka ja niiden toimipaikkojen käytiosoite, joissa asunto-omaisuuteen liittyviä kuluttajaluottoja välitetään tai tällaisiin luottoihin liittyviä neuvontapalveluja tarjotaan;
- 3) niiden henkilöiden täydellinen nimi ja henkilötunnus tai tämän puuttuessa syntymäaika, joiden luotettavuus on rekisteröinti-ilmoitusta käsiteltäessä selvitetty;
- 4) niiden ylimpään johtoon kuuluvien henkilöiden täydellinen nimi ja henkilötunnus tai tämän puuttuessa syntymäaika, joiden luottotoimintaa koskeva asiantuntemus on rekisteröinti-ilmoitusta käsiteltäessä selvitetty;
- 5) 8 §:ssä tarkoitetun vastuuvakuutuksen antaja ja vakuutusmäärä tai muun vakuuden laatu, antaja ja määrä;
- 6) rekisteröinnin päivämäärä;
- 7) tieto siitä, että ilmoituksen tekijä toimii tietyn tai tiettyjen luotonantajien asiamiehenä ja tieto näistä luotonantajista;
- 8) tieto siitä, että ilmoituksen tekijä tarjoaa asunto-omaisuuteen liittyviä kuluttajaluottoja koskevia neuvontapalveluja;

9) ne ETA-valtiot, joissa ilmoituksen tekijä välittää asunto-omaisuuteen liittyviä kuluttajaluottoja tai tarjoaa tällaisiin luottoihin liittyviä neuvontapalveluja;

10) ilmoituksen tekijälle määrätyt julkiset varoitukset sekä sellaiset kiellot, joiden tehosteeksi on asetettu uhkasakko;

11) rekisteristä poistamisen syy ja ajankohta.

Rekisteriin merkitään myös tiedot niistä, joille on määrätty 19 §:n 1 momentissa tarkoitettu kielloksi välittää asunto-omaisuuteen liittyviä kuluttajaluottoja ilman rekisteröintiä tai tarjota tällaisiin luottoihin liittyviä neuvontapalveluja 4 §:n vastaisesti. Tällainen tieto sekä tieto 1 momentin 10 kohdassa mainituista seuraamuksista on poistettava rekisteristä viiden vuoden kuluttua sen vuoden päättymisestä, jona kielloksi tai muu seuraamus on määrätty.

Suomalaisen luotonvälittäjän on viipymättä ilmoitettava Finanssivalvonnalle rekisteriin merkittyjen tietojen muutoksista. Lisäksi välittäjän on ilmoitettava Finanssivalvonnalle siitä, että se ei ole välittänyt asunto-omaisuuteen liittyviä kuluttajaluottoja tai tarjonnut tällaisiin luottoihin liittyviä neuvontapalveluja edeltävän kuuden kuukauden aikana tai että se on lopettanut toimintansa.

## 10 §

### *Tietojen saatavilla pitäminen*

Sen estämättä, mitä viranomaisten toiminnan julkisuudesta annetun lain (621/1999) 16 §:n 3 momentissa säädetään, rekisteristä saa luovuttaa henkilötietoja tulosteena taikka saattaa ne yleisesti saataville sähköisen tietoverkon kautta tai luovuttaa ne muutoin sähköisessä muodossa. Tieto henkilötunnuksesta saadaan kuitenkin luovuttaa tämän lain nojalla vain, jos tieto annetaan tulosteena tai teknisenä tallenteena ja jos luovutuksensaajalla on oikeus henkilötunnuksen käsittelyyn henkilötietolain (523/1999) 13 §:n tai muun lain nojalla.

Seuraavat rekisteriin merkityt tiedot Finanssivalvonnan on kuitenkin pidettävä yleisesti saatavilla sähköisen tietoverkon avulla:

1) yksityisen elinkeinonharjoittajan nimi sekä toiminimi, mahdollinen aputoiminimi, yritys- ja yhteisötunnus tai muu vastaava tunniste, päätoimipaikka ja niiden toimipaikkojen käyntiosoite, joissa asunto-omaisuuteen liittyviä kuluttajaluottoja välitetään tai tällaisiin luottoihin liittyviä neuvontapalveluja tarjotaan;

2) oikeushenkilön toiminimi, mahdollinen aputoiminimi, yritys- ja yhteisötunnus tai muu vastaava tunniste, päätoimipaikka ja niiden toimipaikkojen käyntiosoite, joissa asunto-omaisuuteen liittyviä kuluttajaluottoja välitetään tai tällaisiin luottoihin liittyviä neuvontapalveluja tarjotaan;

3) toimitusjohtajan ja hänen sijaisensa nimi, hallituksen jäsenten ja varajäsenten nimet, hallitukseen rinnastettavan toimielimen jäsenten ja varajäsenten nimet sekä vastuunalaiset yhtiömiehet;

4) rekisteröinnin päivämäärä;

5) tieto siitä, että ilmoituksen tekijä toimii tietyn tai tiettyjen luotonantajien asiamiehenä ja tieto näistä luotonantajista;

6) ne ETA-valtiot, joissa ilmoituksen tekijä välittää asunto-omaisuuteen liittyviä kuluttajaluottoja tai tarjoaa tällaisiin luottoihin liittyviä neuvontapalveluja;

7) ilmoituksen tekijälle määrätyt julkiset varoitukset sekä sellaiset kiellot, joiden tehosteeksi on asetettu uhkasakko.

852/2016

11 §

*Johdon velvoitteet*

Luotonvälittäjän tai, jos välittäjä on oikeushenkilö, sen 6 §:n 2 momentissa tarkoitettun ylimmän johdon on huolehdittava siitä, että toiminnassa noudatetaan hyvää luotonantotapaa ja että toimintaa muutoinkin harjoitetaan lainmukaisesti.

12 §

*Asiakasvarat*

Luotonvälittäjä ei saa vastaanottaa, pitää hallussa eikä välittää asiakkaalle kuuluvia varoja (*asiakasvarat*).

13 §

*Luotonvälitykseen tai neuvontapalveluihin liittyvien asiakirjojen ja tietojen säilyttäminen*

Ellei muualla laissa säädetä pidemmästä säilytysajasta, luotonvälittäjän on säilytettävä luotonvälitykseen ja neuvontapalveluihin liittyvät asiakirjat ja tiedot viiden vuoden ajan siitä, kun asiakassuhde on päätynyt. Palvelua koskevan erimielisyyden synnyttä asiakirjat ja tiedot on kuitenkin säilytettävä siihen saakka, kunnes asia on sovittu tai ratkaistu.

14 §

*Vaitiolovelvollisuus*

Joka asunto-omaisuuteen liittyviä kuluttajaluottoja välittäessään tai tällaisiin luottoihin liittyviä neuvontapalveluja tarjotessaan on saanut tietää asiakkaansa tai jonkun muun taloudellista asemaa tai henkilökohtaisia oloja koskevan seikan taikka liike- tai ammattisalaisuuden, ei saa ilmaista tätä sivulliselle, jollei se, jonka hyväksi vaitiolovelvollisuus on säädetty, anna suostumustaan tietojen ilmaisemiseen tai jollei laissa muuta säädetä.

15 §

*Sivuliikkeen perustaminen ja palvelujen tarjoaminen ulkomailla*

Suomalainen luotonvälittäjä, joka aikoo aloittaa asunto-omaisuuteen liittyvien kuluttajaluottojen välityksen tai tällaisiin luottoihin liittyvien neuvontapalvelujen tarjoamisen yhdessä tai useammassa toisessa ETA-valtiossa, on ilmoitettava Finanssivalvonnalle hyvissä ajoin ennen toiminnan aloittamista, mitä palveluja välittäjä aikoo tarjota, missä valtiossa tai valtioissa niitä tarjotaan sekä tarjotaanko niitä perustamalla sivuliike. Finanssivalvonta voi antaa tarkempia määräyksiä tietojen toimittamistavasta ja siitä, mitä tietoja ilmoituksen tulee sisältää.

Finanssivalvonnan on kuukauden kuluessa ilmoituksen vastaanottamisesta toimitettava edellä tarkoitettut tiedot vastaanottavien valtioiden toimivaltaisille viranomaisille. Näille viranomaisille on ilmoitettava myös ne luotonantajat, joiden asiamiehenä välittäjä toimii, sekä se, että luotonantaja vastaa asiamiehensä toiminnasta. Finanssivalvonnan on viipymättä ilmoitettava välittäjälle siitä, että tiedot on toimitettu vastaanottavien valtioiden viranomaisille.

Välittäjällä on oikeus aloittaa ilmoitettujen palvelujen tarjoaminen toisessa ETA-valtiossa kuukauden kuluttua siitä, kun se on 2 momentin mukaisesti vastaanottanut ilmoituksen Finanssivalvonnalta.

*Ulkomaisen luotonvälittäjän toiminnan aloittaminen Suomessa*

Ulkomainen luotonvälittäjä, jolle sen kotivaltion toimivaltainen viranomainen on myöntänyt oikeuden välittää asunto-omaisuuteen liittyviä kuluttajaluottoja asuntoluotto-direktiivin 29 artiklan mukaisesti, saa aloittaa asunto-omaisuuteen liittyvien kuluttajaluottojen välityksen Suomessa kuukauden kuluttua siitä, kun välittäjä on saanut kotivaltionsa toimivaltaiselta viranomaiselta ilmoituksen siitä, että Finanssivalvonnalle on ilmoitettu toiminnan aloittamisesta Suomessa. Ulkomainen luotonvälittäjä saa vastaavin edellytyksin aloittaa myös asunto-omaisuuteen liittyviä kuluttajaluottoja koskevien neuvontapalvelujen tarjoamisen Suomessa ottaen kuitenkin huomioon 4 §:n mukaiset neuvontapalvelujen tarjoamista koskevat rajoitukset.

Jos ulkomainen luotonvälittäjä perustaa sivuliikkeen Suomeen, Finanssivalvonnan on ilmoitettava välittäjälle ennen sivuliikkeen toiminnan aloittamista tai kahden kuukauden kuluessa 1 momentissa tarkoitetun ilmoituksen saamisesta välittäjän kotivaltion toimivaltaiselta viranomaiselta ne edellytykset, joiden mukaisesti toimintaa on harjoitettava Suomessa asioissa, joita koskevia säännöksiä ei ole yhdenmukaistettu.

Finanssivalvonnan on merkittävä Suomessa toimintaa harjoittavista ulkomaisista luotonvälittäjistä rekisteriin seuraavat tiedot:

- 1) luotonvälittäjän nimi ja tämän rekisterinumero tai muu vastaava tunniste, ja jos luotonvälittäjä on luonnollinen henkilö, tämän syntymäaika;
- 2) luotonvälittäjän päätoimipaikan osoite ja mahdolliset muut Finanssivalvonnalle ilmoitetut yhteystiedot sekä, jos kyse on sivuliikkeestä, vastaavat tiedot siitä;
- 3) jos kyse on sivuliikkeestä, sen johtamisesta vastaavien henkilöiden nimet;
- 4) luotonvälittäjän kotivaltion toimivaltaisen viranomaisen nimi sekä sen luotonvälittäjärekisterin internetosoite, johon luotonvälittäjä on merkitty;
- 5) palvelut, joita luotonvälittäjä aikoo tarjota Suomessa siinä laajuudessa kuin ne ilmenevät kotivaltion toimivaltaisen viranomaisen Finanssivalvonnalle toimittamasta ilmoituksesta;
- 6) tarvittaessa yhden tai useamman sellaisen luotonantajan nimi ja rekisterinumero tai muu vastaava tunniste, johon luotonvälittäjä on sidoksissa tai jonka puolesta luotonvälittäjä yksinomaan toimii sekä merkintä siitä, että nämä luotonantajat ovat vahvistaneet ottavansa täyden ja ehdottoman vastuun luotonvälittäjän toiminnasta;
- 7) päivämäärä, jona kotivaltion toimivaltainen viranomainen on ilmoituksensa mukaan antanut 1 momentissa tarkoitetun ilmoituksen luotonvälittäjälle.

*Valvonta*

Tämän lain noudattamista valvoo Finanssivalvonta.

*Oikeus saada tietoja sakko- ja rikosrekisteristä*

Finanssivalvonnalla on oikeus saada sakon täytäntöönpanosta annetun lain (672/2002) 46 §:ssä tarkoitettuja sakkorekisteristä tiedot, jotka ovat tarpeen tämän lain 7 §:ssä tarkoitettujen henkilöiden luotettavuuden selvittämiseksi. Oikeudesta saada tietoja rikosrekisteristä säädetään rikosrekisterilaissa (770/1993).

## 19 §

*Luotonvälitys ilman rekisteröintiä ja neuvontapalvelujen tarjoaminen lainvastaisesti*

Finanssivalvonnan on kiellettävä asunto-omaisuuteen liittyvien kuluttajaluottojen välitys tai tällaisiin luottoihin liittyvien neuvontapalvelujen tarjoaminen, jota harjoitetaan tämän lain vastaisesti ilman rekisteröintiä tai ennen kuin 15 §:n 3 momentissa tai 16 §:n 1 momentissa tarkoitettu aika on kulunut umpeen. Samoin Finanssivalvonnan on kiellettävä asunto-omaisuuteen liittyviä kuluttajaluottoja koskevien neuvontapalvelujen tarjonta, jota harjoitetaan 4 §:n vastaisesti. Kielto voidaan, jos siihen on erityistä syytä, kohdistaa myös tällaista toimintaa harjoittavan palveluksessa olevaan henkilöön tai muuhun, joka toimii hänen lukuunsa.

Kieltoa on tehostettava uhkasakolla, jollei se erityisestä syystä ole tarpeetonta. Finanssivalvonnan oikeudesta määrätä julkinen varoitus säädetään Finanssivalvonnasta annettussa laissa (878/2008).

## 20 §

*Rekisteristä poistaminen*

Finanssivalvonnan on poistettava suomalainen luotonvälittäjä rekisteristä ilman aiheutonta viivytystä, jos:

1) välittäjä ei ole välittänyt asunto-omaisuuteen liittyviä kuluttajaluottoja tai tarjonnut tällaisiin luottoihin liittyviä neuvontapalveluja edeltävän kuuden kuukauden aikana tai on lopettanut toimintansa;

2) välittäjä on hyväksytty rekisteriin välittäjän antamien virheellisten tai harhaanjohtavien tietojen vuoksi;

3) 6 §:n 1 momentin 1—3 kohdassa säädetty rekisteröinnin edellytykset eivät enää täyty;

4) välittäjä välittää asunto-omaisuuteen liittyviä kuluttajaluottoja toisen välikätenä;

5) 6 §:n 1 momentin 4 kohdassa säädetty rekisteröinnin edellytys ei enää täyty, eikä välittäjä ole Finanssivalvonnan kehotuksessa asetetussa määräajassa ilmoittanut uusia henkilöitä, jotka täyttävät asetetut vaatimukset luottotoimintaa koskevasta asiantuntemuksesta;

6) 6 §:n 1 momentin 5 kohdassa säädetty rekisteröinnin edellytys ei enää täyty, eikä välittäjä ole Finanssivalvonnan kehotuksessa asetetussa määräajassa järjestänyt 8 §:n edellytykset täyttävää vastuuvakuutusta tai muuta vakuutta;

7) välittäjän tai sen ylimmän johdon toiminnassa ilmenee vakavia tai toistuvia laiminlyöntejä ja välittäjälle on jo aiemmin asetettu 21 §:n 1 momentissa tarkoitettu toimintakielto.

Finanssivalvonta voi rekisteristä poistamisen yhteydessä antaa asiakkaiden etujen turvaamiseksi määräyksiä niistä toimenpiteistä, joihin välittäjän on ryhdyttävä toiminnan lopettamiseksi.

Jos Finanssivalvonta poistaa asunto-omaisuuteen liittyvien kuluttajaluottojen välittäjän rekisteristä, Finanssivalvonnan on ilmoitettava rekisteristä poistamisesta 14 päivän kuluessa niiden muiden ETA-valtioiden toimivaltaisille viranomaisille, joissa välittäjä on 15 §:n 1 momentin mukaisesti ilmoittanut toimivansa.

## 21 §

*Suomalaista luotonvälittäjää koskevat muut seuraamukset*

Jos suomalainen luotonvälittäjä olennaisesti laiminlyö noudattaa, mitä sen velvollisuudeksi 9 §:n 3 momentissa, 11—13 §:ssä tai 15 §:n 1 momentissa säädetään, eikä laimin-

lyöntiä ole korjattu Finanssivalvonnan asettamassa kohtuullisessa ajassa, Finanssivalvonta voi kieltää välittäjää jatkamasta toimintaansa, kunnes laiminlyönti on korjattu.

Finanssivalvonta voi asettaa kiellon tehosteeksi uhkasakon.

Finanssivalvonnan oikeudesta määrätä julkinen varoitus säädetään Finanssivalvonnasta annetussa laissa.

## 22 §

### *Ulkomaisen luotonvälittäjän sivuliikkeeseen kohdistettavat seuraamukset*

Jos Finanssivalvonta toteaa, että ulkomaisen luotonvälittäjän Suomessa oleva sivuliike ei noudata 6 §:n 1 momentin 4 kohdan tai 11—13 §:n säännöksiä, Finanssivalvonnan on vaadittava välittäjää lopettamaan säännösten vastainen menettely.

Jos ulkomaisen luotonvälittäjän Suomessa oleva sivuliike ei toteuta vaadittuja toimenpiteitä, Finanssivalvonta voi määrätä 21 §:n 1 momentissa tai Finanssivalvonnasta annetussa laissa säädettyjä hallinnollisia seuraamuksia sen varmistamiseksi, että välittäjä lopettaa säännösten vastaisen menettelyn. Päätetyistä hallinnollisista seuraamuksista on ilmoitettava asuntoluottodirektiivin 34 artiklan 2 kohdan mukaisesti välittäjän kotivaltion toimivaltaisille viranomaisille ja Euroopan komissiolle.

Jos Finanssivalvonnalla on perusteltu syy epäillä, että ulkomaisen luotonvälittäjän Suomessa oleva sivuliike ei noudata asuntoluottodirektiivin muiden kuin 34 artiklan 2 kohdan toisessa alakohdassa mainittujen artiklojen täytäntöön panemiseksi annettuja säännöksiä, Finanssivalvonnan on ilmoitettava tästä välittäjän kotivaltion toimivaltaiselle viranomaiselle.

Jos välittäjän kotivaltion toimivaltainen viranomainen ei toteuta tarvittavia toimia kuukauden kuluessa ilmoituksen saamisesta tai jos toteutetuista toimista huolimatta välittäjä toimii edelleen tavalla, joka on selvästi suomalaisten kuluttajien etujen vastainen tai haittaa markkinoiden asianmukaista toimintaa Suomessa, Finanssivalvonta voi ilmoitettuaan asiasta kotivaltion toimivaltaiselle viranomaiselle määrätä 2 momentissa tarkoitettuja hallinnollisia seuraamuksia. Hallinnollisista seuraamuksista on ilmoitettava Euroopan komissiolle ja Euroopan pankkiviranomaiselle ilman aiheutonta viivytystä. Finanssivalvonta voi saattaa asian myös pankkivalvontaviranomaisen käsiteltäväksi Euroopan valvontaviranomaisen (Euroopan pankkiviranomainen) perustamisesta sekä päätöksen N:o 716/2009/EY muuttamisesta ja komission päätöksen 2009/78/EY kumoamisesta annetun Euroopan parlamentin ja neuvoston asetuksen (EU) N:o 1093/2010 19 artiklan mukaisesti.

## 23 §

### *Muita ulkomaisia luotonvälittäjiä koskevat seuraamukset*

Jos Finanssivalvonnalla on perusteltu syy epäillä, että Suomessa ilman sivuliikettä toimiva ulkomainen luotonvälittäjä ei noudata säännöksiä, jotka on annettu asuntoluottodirektiivin säännösten täytäntöön panemiseksi, Finanssivalvonnan on ilmoitettava tästä välittäjän kotivaltion toimivaltaiselle viranomaiselle.

Jos ulkomaisen luotonvälittäjän kotivaltion toimivaltainen viranomainen ei toteuta tarvittavia toimia kuukauden kuluessa kyseisten tietojen saamisesta tai jos kotivaltion toimivaltaisen viranomaisen toteuttamista toimista huolimatta välittäjä toimii edelleen tavalla, joka on selvästi suomalaisten kuluttajien etujen vastainen tai haittaa markkinoiden asianmukaista toimintaa Suomessa, Finanssivalvonta voi ilmoitettuaan asiasta ensin kotivaltion toimivaltaiselle viranomaiselle määrätä 22 §:n 2 momentissa tarkoitettuja hallinnollisia seuraamuksia. Hallinnollisista seuraamuksista on ilmoitettava Euroopan komissiolle ja Euroopan pankkiviranomaiselle ilman aiheutonta viivytystä. Finanssivalvonta voi saattaa asian myös pankkivalvontaviranomaisen käsiteltäväksi Euroopan valvontaviranomaisen

(Euroopan pankkiviranomainen) perustamisesta sekä päätöksen N:o 716/2009/EY muuttamisesta ja komission päätöksen 2009/78/EY kumoamisesta annetun Euroopan parlamentin ja neuvoston asetuksen (EU) N:o 1093/2010 19 artiklan mukaisesti.

## 24 §

*Valvontavaltuudet*

Sen lisäksi, mitä Finanssivalvonnan valvontavaltuuksista säädetään Finanssivalvonnasta annetussa laissa, Finanssivalvonnalla on oikeus tarkastaa suomalaisen luotonvälittäjän toisessa ETA-valtiossa olevan sivuliikkeen toimintaa mainitun lain 24 ja 25 §:n säännösten mukaisesti. Lisäksi Finanssivalvonta voi saattaa toisen ETA-valtion viranomaisen määräämän hallinnollisen seuraamuksen, joka kohdistuu suomalaisen luotonvälittäjän ulkomaiseen sivuliikkeeseen, pankkivalvontaviranomaisen käsiteltäväksi Euroopan valvontaviranomaisen (Euroopan pankkiviranomainen) perustamisesta sekä päätöksen N:o 716/2009/EY muuttamisesta ja komission päätöksen 2009/78/EY kumoamisesta annetun Euroopan parlamentin ja neuvoston asetuksen (EU) N:o 1093/2010 19 artiklan mukaisesti.

Finanssivalvonnalla on oikeus ilmoitettuaan siitä etukäteen ulkomaisen luotonvälittäjän kotivaltion toimivaltaiselle viranomaiselle saada ulkomaiselta luotonvälittäjältä valvontatehtävänsä taikka laissa tai asuntoluottodirektiivissä säädettyjen muiden tehtäviensä hoitamiseksi tarpeelliset tiedot.

Ilmoitettuaan siitä etukäteen ulkomaisen luotonvälittäjän kotivaltion toimivaltaiselle viranomaiselle Finanssivalvonnalla on lisäksi oikeus tarkastaa ulkomaisen luotonvälittäjän Suomessa sijaitsevan sivuliikkeen toimintaa 2 momentissa tarkoitettujen tehtävien hoitamiseksi.

Finanssivalvonnan käyttäessä 2 ja 3 momentin mukaista tietojensaanti- ja tarkastusoikeutta sovelletaan, mitä Finanssivalvonnasta annetun lain 3 luvussa säädetään muuta finanssimarkkinoilla toimivaa koskevasta tiedonsaanti- ja tarkastusoikeudesta, 33 a §:ssä oikeudesta asettaa uhkasakko ja 34 §:ssä oikeudesta käyttää ulkopuolista asiantuntijaa.

## 25 §

*Oikeus vahingonkorvaukseen*

Luotonvälittäjä on velvollinen korvaamaan vahingon, joka hänen lain tai toimeksiantosopimuksen vastaisesta menettelystään aiheutuu kuluttajalle tai muulle, jonka oikeutta toimeksianto tai luottosopimus koskee. Luotonvälittäjä vapautuu kuitenkin vastuusta, jos hän osoittaa toimineensa ammattitaitoisesti ja huolellisesti.

Kuluttajalla ja muulla, jonka oikeutta toimeksianto tai luottosopimus koskee, on oikeus vaatia korvausta hänelle aiheutuneesta vahingosta myös luotonvälittäjänä toimivan yhteisön toimitusjohtajalta, hallituksen jäseneltä tai siihen rinnastettavan toimielimen jäseneltä sekä vastuunalaiselta yhtiömieheltä, jos vahinko on johtunut siitä, että tämä on tahallaan tai huolimattomuudesta laiminlyönyt huolehtia siitä, että toiminnassa noudatetaan 12 §:ssä tarkoitettua kieltoa.

Sopimusehto, joka poikkeaa 1 tai 2 momentin säännöksistä kuluttajan tai korvaukseen oikeutetun muun luonnollisen henkilön vahingoksi, on mitätön.

Vahingonkorvauksen sovitteluun ja korvausvastuun jakaantumiseen kahden tai useamman korvausvelvollisen kesken sovelletaan, mitä vahingonkorvauslain (412/1974) 2 ja 6 luvussa säädetään.

852/2016

26 §

*Rangaistussäännökset*

Joka tahallaan ilman rekisteröintiä harjoittaa asunto-omaisuuteen liittyvien kuluttajaluottojen välitystä tai tällaisiin luottoihin liittyvien neuvontapalvelujen tarjoamista, on tuomittava, jollei teosta muualla laissa säädetä ankarampaa rangaistusta, *asunto-omaisuuteen liittyvien kuluttajaluottojen välitysrikoksesta* sakkoon tai vankeuteen enintään kuudeksi kuukaudeksi.

Sitä, joka rikkoo 19 §:n nojalla määrättyä uhkasakolla tehostettua kieltoa, ei voida tuomita rangaistukseen samasta teosta, jos uhkasakko on lainvoimaisella päätöksellä tuomittu maksettavaksi.

27 §

*Muutoksenhaku Finanssivalvonnan päätökseen*

Muutoksenhausta Finanssivalvonnan tekemään päätökseen säädetään Finanssivalvonnasta annetussa laissa.

28 §

*Voimaantulo*

Tämä laki tulee voimaan 1 päivänä tammikuuta 2017.

Rekisteri-ilmoitus voidaan ottaa käsiteltäväksi ennen tämän lain voimaantuloa ja ilmoituksen tekijä voidaan rekisteröidä asunto-omaisuuteen liittyvien kuluttajaluottojen välitystä pidettävään rekisteriin tämän lain tullessa voimaan.

29 §

*Siirtymäsäännökset*

Se, joka tämän lain voimaan tullessa harjoittaa tämän lain mukaan rekisteröintiä edellyttävää toimintaa, saa jatkaa toimintaansa Suomessa ilman rekisteröintiä 21 päivään maaliskuuta 2017.

Sen, joka on harjoittanut asunto-omaisuuteen liittyvien kuluttajaluottojen välitystä tai tällaisiin luottoihin liittyvien neuvontapalvelujen tarjoamista vähintään 19 päivästä maaliskuuta 2014, on noudatettava 3 §:n 3 momentin ja 6 §:n 1 momentin 4 kohdan säännöksiä tietämystä ja pätevyyttä koskevista vaatimuksista 21 päivästä maaliskuuta 2017.

Helsingissä 14 päivänä lokakuuta 2016

**Tasavallan Presidentti**

**Sauli Niinistö**

Liikenne- ja viestintäministeri Anne Berner