Kiinteistönvälitysalan Keskusliitto ry.

LAUSUNTO
3.12.2018

EDUSKUNNAN TYÖELÄMÄ- JA TASA-ARVOVALIOKUNNALLE
(Kuuleminen 4.12.2018)

Asia: HE 158/2018 vp Hallituksen esitys eduskunnalle työaikalaiksi ja eräiksi siihen liittyviksi laeiksi

Kiinteistönvälitysalan Keskusliitto (KVKL) ry kiittää mahdollisuudesta tulla kuulluksi asiassa.

Lausuma

Annetusta esityksestä on poistettu nykylain 2 §:n 1 momentin 3-kohta, jonka mukaan työaikalakia ei sovelleta **”työhön, jota työntekijä tekee kotonaan tai muutoin sellaisissa oloissa, ettei voida katsoa työnantajan asiaksi valvoa siihen käytettävän ajan järjestelyjä”.** Lain esitöissä on mainittu esimerkkinä tällaisesta työstä kauppaedustajan tai sitä vastaava työ. Nyt annetussa hallituksen esityksessä 2 §:n 1 momentin uudeksi 4-kohdaksi on ehdotettu:

”tätä lakia ei, lukuun ottamatta 15 §:n 3 ja 4 momenttia, sovelleta työntekijään, jonka työaikaa ei ennalta määritellä eikä työajan käyttöä valvota ja joka siten voi itse päättää työajastaan, jos kyse on:
4) työstä, jota tehdään pääsääntöisesti kiinteän toimipaikan ulkopuolella ja jossa palkkaus määräytyy kokonaisuudessaan tai lähes kokonaisuudessaan suoritepohjaisena”.

Yhdymme Palvelualojen työnantajat PALTA ry:n 15.11.2018 päivättyyn Eduskunnan työelämä- ja tasa-arvovaliokunnalle antamaan lausumaan koskien lain soveltamisalapoikkeusta koskevaa pykälää. **Katsomme, että lain 2 §:n 1 momentin alkuperäinen 3-kohta tulee palauttaa. Lain esitöissä olisi lisäksi selvyyden vuoksi todettava, että tätä lain kohtaa sovelletaan myös kiinteistönvälittäjiin.** Kohtaa tulisi soveltaa kiinteistönvälittäjän työhön sen luonteen vuoksi siitä riippumatta, että välittäjä valitsee tehdä työnsä osittain myös toimistolla.

Mikäli alkuperäisen kohdan palauttaminen ei jostain syystä olisi mahdollista, uudesta kohdasta on vähintään poistettava vaatimus palkkauksen suoritepohjaisuudesta:

”työstä, jota tehdään pääsääntöisesti kiinteän toimipaikan ulkopuolella ~~ja jossa palkkaus määräytyy kokonaisuudessaan tai lähes kokonaisuudessaan suoritepohjaisena~~”.

Kiinteistönvälitysalan Keskusliitto ry
Pasilankatu 2
00240 HELSINKI
www.kvkl.fi

Pidämme hyvänä asiana esityksen kirjausta koskien sitä, että työntekijän työskentelyä arvioitaisiin vastaisuudessa kokonaisuutena ja jos soveltamisalapoikkeuksen kriteerit täyttyvät, olisi työntekijän työsuhde kokonaisuudessaan työaikalain soveltamisalan ulkopuolella (ns. pääasiallisuusperiaate).

Katsomme lisäksi, ettei 13 pykälässä ehdotettu joustotyöaika toimisi kiinteistönvälitysalalla. Kiinteistönvälittäjän työn erityispiirteet, liikkuvuus, provisiopalkka sekä epäsäännölliset ja välittäjäkohtaisesti vaihtelevat työajat yhdistettynä työn itsenäiseen luonteeseen tekevät joustotyön soveltamisesta kiinteistönvälittäjiin mahdotonta eikä vastaa alan tarpeisiin.

Soveltamisalapoikkeusta koskevan kohdan vaikutukset kiinteistönvälitysalaan:
Kiinteistönvälittäjät (ml. myyntineuvottelijat ja muut vastaavat) ovat jääneet nykysääntelyn perusteella lähtökohtaisesti työaikalain soveltamisalan ulkopuolelle. Tätä voidaan pitää yrittäjähenkisellä ja itseohjautuvalla alalla yksinomaan hyvänä asiana niin työntekijöiden eli kiinteistönvälittäjien kuin työnantajien eli välitysliikkeiden näkökulmasta. Sen sijaan työaikalain soveltamisen piirissä ovat olleet välitysliikkeiden myyntijohtajat tai muut myynnin tukitoimintoja suorittavat pääasiallisesti toimistotyötä tekevät henkilöt.

Ehdotetussa muodossaan uuden kohdan vaatimukset toisivat osan kiinteistönvälittäjistä todennäköisesti työaikalain soveltamisalan piiriin, jota ei voida pitää toivottavana alan kannalta. Laki johtaisi siihen, että osa saman välitysliikkeen täysin samanlaista työtä tekevistä välittäjistä saattaisi olla työaikalain soveltamisen piirissä ja osa soveltamisen ulkopuolella.

Työn tekemisen paikka*:* Ehdotetun kohdan yhtenä vaatimuksena on, että työtä tehtäisiin pääsääntöisesti kiinteän toimipaikan ulkopuolella. Hallituksen esityksen perusteella kotona tehtävä työ tulisi lähtökohtaisesti työaikalain soveltamisen piiriin. Lain soveltamista ei näin ollen olisi jatkossa kytketty johonkin tiettyyn työn tekemiseen paikkaan. Perusteluissa todetaan nimenomaisesti, että ”käytännössä esimerkiksi etätyö ei luonteeltaan eroa työpaikalla tehtävästä työstä..”. On olennaista, että kyseistä periaatetta sovelletaan myös toisin päin eli toimistolla pääsääntöisesti tehtävä työ ei automaattisesti tarkoita sitä, että työntekijä olisi lähtökohtaisesti aina työaikalain soveltamisen piirissä. Nyt ehdotetussa muodossa 4-kohta johtaa siihen, että mikäli välittäjä itse valitsisi tehdä työstään toisinaan suurenkin osan toimistolla (vaikka työnantaja ei tällaista läsnäoloa edellytä), tulisi välittäjä lain soveltamisalan piiriin. Näin kävisi siis siitä huolimatta, että kaikki muut säännöksen mukaiset kriteerit täyttyisivät. Tämä ei ole lain tavoitteiden mukaista eikä vastaa 2020-luvun työntekemisen tarpeisiin. Sillä, että välittäjä valitsisi tehdä työtä (ehkä ajoittain jopa pelkästään) toimistolla ei tulisi olla mitään merkitystä lain soveltumista arvioitaessa.

Palkkioperusteet: Kyseisen kohdan toisena vaatimuksena on, että palkkauksen tulisi olla kokonaan tai lähes kokonaisuudessaan suoritepohjainen. Lähtökohtaisesti kaikki välitysalalla toimivat välittäjät ovat kokonaan tai osittain provisiopalkkaisia. Palkkiomallit sekä sopimukset ja tätä kautta myös mahdollinen pohjapalkka vaihtelevat kuitenkin liikekohtaisesti, jonka vuoksi osa välittäjistä saattaisi tulla pelkän palkkaustavan vuoksi lain soveltamisen piiriin.

> On esimerkiksi mahdollista, että kiinteistönvälittäjällä on tietynsuuruinen pohjapalkka, jonka lisäksi hän saa myyntiin perustuvaa provisiota. Mikäli välittäjä ei ole onnistunut saamaan kauppaa aikaan kyseisenä kuukautena, on käteen jäävä osuus ainoastaan pohjapalkka. Tällöin kyseisen kuukauden palkka ei lähtökohdin ole provisioperusteinen. Seuraavassa kuussa välittäjän saama provision määrä taas saattaa olla moninkertainen suhteessa pohjapalkkaan, jolloin palkka pohjautuu pääosin provisioperusteiseen palkkioon. Näin ollen kyseinen lainkohta johtaisi siihen, että sama välittäjä saattaisi olla vuoden eri kuukausina vaihtelevasti joko työaikalain soveltamisen piirissä tai sen ulkopuolella. Palkkion määräytymistä on myös mahdotonta arvioida etupainotteisesti, kun mahdollisesti tulevien kauppojen määrä ei vielä ole tiedossa.

Yhteenvetona voidaan todeta, että pelkkä palkkaustapa taikka työn tekemisen paikka, jonka työntekijä itse vapaasti valitsee, eivät saa ratkaista sitä, soveltuuko työaikalaki vai ei. Kun on kyse yrittäjämäisestä työstä, jossa työaika-autonomiaa koskevat edellytykset täyttyvät, työntekijällä tulee olla vapaus valita sekä työn tekemisen aika että paikka ilman pelkoa siirtymisestä työaikalain soveltamisen piiriin.

Helsingissä 3. päivänä joulukuuta 2018

Kunnioittavasti,
Kiinteistönvälitysalan Keskusliitto ry

Kiinteistönvälitysalan Keskusliitosta

KVKL on kiinteistönvälitysalan yritysten ja järjestöjen valtakunnallinen etu- ja kattojärjestö. Kiinteistönvälitysalan Keskusliiton jäsenistön muodostavat seitsemän jäsenryhmittymää (Realia Group Oy, Kiinteistömaailma, OP, Suomen Kiinteistönvälittäjät ry, Aktia Kiinteistönvälitys Oy, RE/MAX Suomi ja SP-Koti Oy), joiden yhteenlaskettu ammattilaisten määrä nousee yli 3300:n. Järjestö edustaa noin 80 prosenttia kiinteistönvälitysalan ammattilaisista Suomessa. Tällä hetkellä välitysalalla toimii noin 4800 ammattilaista.