|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| LSvapen | 5x5px | | |
| Ålands lagting | BETÄNKANDE nr 12/2018-2019 | |
|  | Datum |  |
| Lag- och kulturutskottet | 2019-03-12 |  |
|  |  |  |
|  |  |  |
|  |  |  | |
|  | Till Ålands lagting |  | |
|  |
|  |
|  |
|  |

Lag- och kulturutskottets betänkande

Fastighetsmäklarverksamhet

* [Landskapsregeringens lagförslag LF 25/2017-2018](lf2520182019.htm)

INNEHÅLL

[Sammanfattning 1](#_Toc534877386)

[Landskapsregeringens förslag 1](#_Toc534877387)

[Utskottets förslag 2](#_Toc534877388)

[Utskottets synpunkter 2](#_Toc534877389)

[Ärendets behandling 4](#_Toc534877390)

[Utskottets förslag 5](#_Toc534877391)

Sammanfattning

Landskapsregeringens förslag

Fastighetsmäklarverksamheten är en reglementerad näring vars utövning i dagsläget är föremål för bestämmelser i landskapsförordning. Landskapsregeringen föreslår att lagtinget antar en landskapslag om fastighetsmäklarverksamhet och att landskapsförordningen om fastighetsmäklare upphävs.

I den föreslagna lagen definieras närmare vilken typ av verksamhet som är registreringspliktig och landskapsregeringen ska föra ett register över fastighetsmäklarrörelser. Bland annat förutsätter registreringen av fastighetsmäklarrörelserna att det finns en ansvarsförsäkring för ersättandet av eventuella skador och att den som har för avsikt att utöva fastighetsmäklarverksamhet är tillförlitlig. Rörelsernas ansvariga föreståndare ska fortsättningsvis ha ett särskilt ansvar för att verksamheten utövas lagenligt.

Enligt förslaget ska kraven gällande fastighetsmäklarnas yrkeskompetens skärpas så att de gäller samtliga personer som utför mäklaruppdrag i anställning hos fastighetsmäklarrörelsen. Mäklaruppdrag får enbart skötas av fastighetsmäklare som ingår i ett fastighetsmäklarregister som förs av landskapsregeringen. De ansvariga föreståndarna ska se till att rörelserna uppfyller kraven. Fastighetsmäklarna ska kunna uppfylla kravet på yrkeskompetens på två alternativa sätt, antingen genom att avlägga fastighetsmäklarprov eller genom att uppfylla ett i lag föreskrivet utbildningskrav. Om kravet på yrkeskompetens uppfylls genom avläggandet av prov ska fastighetsmäklarna avlägga både det åländska fastighetsmäklarprovet och fastighetsmäklarprovet i riket. Dock ska landskapsregeringen kunna, på de grunder som framgår ur lagen, besluta att enbart det åländska provet ska avläggas.

Tillsynen av lagen ska skötas av landskapsregeringen och befogenheterna framgår ur lagen. Till exempel ska landskapsregeringen kunna fatta förbud förenat med vite gällande utövandet av fastighetsmäklarverksamhet. I sista hand ska landskapsregeringen kunna stryka en rörelse ur registret över fastighetsmäklarrörelser. Landskapsregeringens avsikt är att den föreslagna lagen ska träda i kraft den 1 juni 2019. De skärpta kraven på yrkeskompetens för anställda inom fastighetsmäklarrörelserna föreslås träda i kraft först den 1 januari 2021 så att de som berörs får en rimlig tid att uppfylla de föreslagna kraven. Därtill föreslår landskapsregeringen övergångsbestämmelser om att personer som godkänts i det åländska fastighetsmäklarprovet enligt gällande landskapsförordning och personer som verkat som fastighetsmäklare mer än fem år på Åland ska anses uppfylla kravet på yrkeskompetens.

Utskottets förslag

Utskottet föreslår att lagtinget antar lagförslaget men några mindre ändringar av närmast teknisk natur.

Utskottets synpunkter

Allmänt om lagen

Utskottet välkomnar att regler gällande fastighetsmäklarverksamhet på föreslaget sätt tas in i en ny lag och att landskapsförordningen om fastighetsmäklare därmed upphävs. Efter grundlagens ikraftträdande är bedömningen att bestämmelser om utövande av näring enligt grundlagen inte enbart får utfärdas genom förordning. Förordningen innehåller dessutom bland annat bestämmelser om straff vilket inte heller är förenligt med grundlagen.

Målet med lagen är att det så tydligt som möjligt ska framgå vad som är tillåtet respektive förbjudet i samband med utövandet av fastighetsmäklarverksamhet. Ur konsumentens synvinkel är detta viktigt eftersom en egen bostad ofta är den enskilt största investeringen under livstiden. Samtidigt bör lagen ge så goda förutsättningar som möjligt för fastighetsmäklare att bedriva sin verksamhet.

Ordnandet av fastighetsmäklarprov

I lagförslaget konstateras att landskapsregeringen år 2005 gick in för att kräva två godkända fastighetsmäklarprov på Åland, ett som ordnas av Centralhandelskammaren i riket och ett som ordnas av den åländska fastighetsmäklarnämnden.

Landskapsregeringen bedömer det ändamålsenligt att de åländska fastighetsmäklarnas yrkeskompetens prövas i båda proven också i fortsättningen. Till övervägande delar är det som prövas i rikets fastighetsmäklarprov relevant också för fastighetsmäklarverksamhet på Åland och i det åländska provet prövas främst kunskaperna i de rättsområden som hör till lagtingets lagstiftningsbehörighet samt jordförvärvslagstiftningen vilka inte ingår i rikets fastighetsmäklarprov.

     I lagförslaget berörs problemet med att provet i riket visserligen kan avläggas på svenska men att litteraturförteckningen i dagsläget endast i mycket begränsad utsträckning innefattar svenskspråkig litteratur. Landskapsregeringen redogör för att riksdagens justitieombudsman (JO) i december 2016 tagit ställning till att den rekommenderade litteraturen enbart finns på finska. JO:s slutsatser är att de som vill delta i mäklarprov och som har svenska som modersmål försätts i en ofördelaktigare ställning än de med finska som modersmål. JO:s slutsats i granskningen var att nämnden för mäklarprovs litteraturförteckning med mestadels finskspråkiga verk, med stöd av grundlagen och diskrimineringslagen diskriminerar dem som inte kan finska. Förfarandet uppfyller enligt JO inte heller skyldigheten enligt grundlagen att tillgodose landets finskspråkiga och svenskspråkiga befolknings kulturella och samhälleliga behov enligt lika grunder.

Utskottet har i ärendet begärt ett utlåtande från arbets- och näringsministeriet. Ministeriet uppger i utlåtandet att man vid ministeriet inte har identifierat några alternativa metoder för att korrigera situationen, om man vill hålla fast vid mäklarprovets karaktär som ett prov som mäter yrkesskickligheten. Vidare uppges att enligt de uppgifter som ministeriet har fått av Centralhandelskammaren, har det efter att justitieombudsmannen meddelade sitt avgörande inte getts ut några nya svenskspråkiga läroböcker om fastighetsförmedling, men i litteraturförteckningen för mäklarproven har det tagits in en del annat svenskspråkigt material. Utskottet finner ministeriets utlåtande som mycket anmärkningsvärt mot bakgrund av JO:s utlåtande.

Utskottet konstaterar att det i lagförslaget föreslås att landskapsregeringen ges befogenhet i lag att övergå till ett system med enbart ett åländskt fastighetsmäklarprov. Landskapsregeringen kan också behöva fatta ett sådant beslut av andra orsaker än språkliga, t.ex. för att behörighetsfördelningen enligt självstyrelselagen ändrar. Enligt utskottets mening måste landskapsregeringen noga följa utvecklingen i fråga om den svenskspråkiga litteraturen och anser att åtminstone den handbok som utgör grunden för fastighetsmäklarverksamheten bör översättas på motsvarande sätt som exempelvis Pharmaca Fennica inom vården.

Landskapsregeringen måste enligt utskottets mening följa utvecklingen och vidta möjliga åtgärder för att tillse att ministeriet efterlever grundlagen.

Om myndighetsspråk

Utskottet har under behandlingen av ärendet fått erfara att behandlingsspråket var finska hos Justitieombudsmannen i ovan nämnda ärende. JO har dock beslutat att de dokument som utskottet begärt i ärendet ska översättas till svenska trots att det enligt JO inte finns någon lagstadgad förpliktelse till detta.

Enligt självstyrelselagens [38 §](https://www.finlex.fi/sv/laki/ajantasa/1991/19911144#a1144-1991) ska skrivelser och andra handlingar som utväxlas mellan landskapsmyndigheterna och statens myndigheter i landskapet avfattas på svenska. Detsamma gäller skrivelser och andra handlingar mellan å ena sidan landskapsmyndigheterna och å andra sidan de centrala statsmyndigheterna ämbetsdistrikt innefattar landskapet eller en del därav.

Enligt regeringens proposition (RP 73/1990 rd) till självstyrelselagen ska de skrivelser och andra handlingar som statsrådet eller de centrala riksmyndigheterna sänder till landskapsmyndigheterna avfattas på svenska. Svenska utgör skriftväxlingsspråk även vid den interna skriftväxlingen mellan en riksmyndighet i landskapet och en statsmyndighet i riket. Detta gäller även om skrivelsen gäller andra omständigheter än självstyrelseärenden och oberoende av, huruvida ärendet föranleder expedition eller inte.

I språklagens 12 § sägs att som handläggningsspråk i förvaltningsärenden används hos tvåspråkiga myndigheter partens språk. Har parterna olika språk eller vet man inte när saken väcks vilka samtliga parter är, skall myndigheten med beaktande av parternas rätt och fördel bestämma vilket språk som skall användas. Om valet av språk inte kan träffas på den grunden, används majoritetsspråket i myndighetens ämbetsdistrikt.

Utskottet anser mot denna bakgrund att behandlingsspråket bör vara svenska hos Justitieombudsmannen i ärenden av denna typ.

Fastighetsmäklarnas yrkeskompetens

Kraven på fastighetsmäklarnas yrkeskompetens skärps så att de gäller samtliga personer som utför mäklaruppdrag. I lagförslaget uppräknas tjänster som det hör till mäklarna att tillhandahålla såsom bedömning av fastighetens värde, annonsering, visning, mottagande av anbud och uppgörande av köpebrevet, information om försäljningsobjektet och anskaffning av dokument.

Utskottet konstaterar att bestämmelsen inte utesluter att mäklarna kan anlita hjälp för t.ex. att uppgöra prospekt eller till och med att be personer att visa objekt, under förutsättning att det för kunden tydligt framgår vem som är ansvarig mäklare och som därmed tar ansvar för informationen om objektet.

Ansvarsförsäkring

Landskapsregeringen ska enligt lagförslaget registrera den som gjort en registeranmälan som avses i 5 § som fastighetsmäklarrörelse och registreringen förutsätter att anmälaren har en ansvarsförsäkring vars försäkringsbelopp med beaktande av verksamhetens art och omfattning bedöms vara tillräckligt för att de skador som verksamheten eventuellt ger upphov till ska kunna ersättas. Landskapsregeringen ska i egenskap av registreringsmyndighet i de enskilda fallen pröva vad som utgör ett tillräckligt försäkringsbelopp. Utskottet anser här att det med tanke på konsumenterna är viktigt att kraven inte ställs för lågt.

Benämning eller förkortning

I lagförslaget föreslås att enbart den som registrerats som fastighetsmäklare får använda benämningen fastighetsmäklare eller förkortningen AFM. Förkortningen är densamma som i Finland och enligt vad utskottet fått erfara är det frågan om en förkortning på finska. Utskottet föreslår att den svenskspråkiga förkortningen RFM istället ska användas på Åland.

Tekniska ändringar

Utskottet föreslår att det till lagförslaget fogas en ingress.

Vidare föreslår utskottet en ändring av lagens 5 § 3 mom. som hänvisar till 6 § 2 mom. straffregisterlagen (FFS 770/1993). Den riksbestämmelsen tillämpas då Rättsregistercentralen ger ut straffregisterutdrag åt personer som ska jobba med barn vilket inte är centralt i samband med utövandet fastighetsmäklarverksamhet. Eftersom det är mera relevant att landskapsregeringen ska kunna ha tillgång till straff- och bötesregistret på samma sätt som Regionförvaltningsverket har i riket då myndigheten granskar tillförlitligheten inför registrering och i samband med tillsyn av fastighetsförmedlare i riket, föreslår utskottet en ändring av momentet. Enligt förslaget ska landskapsregeringens ha rätt att få uppgifter ur straffregistret baserar sig på 4a § 1 mom. 2 punkten i straffregisterlagen samt ur bötesregistret, på ett sätt som motsvarar 17 § 3 mom. i lagen om fastighetsförmedlingsrörelser och rörelser för förmedling av hyreslägenheter och hyreslokaler (FFS 1075/2000). I fråga om landskapsregeringens rätt att få uppgifter ur straffregistret hänvisas enligt förslaget till vad som sägs om myndigheter i 4a § 1 mom. 2 punkten i straffregisterlagen.

Utskottet föreslår en teknisk ändring av lagens 22 § med beaktande av att landskapslagen om allmänna handlingars offentlighet med stor sannolikhet kommer att ändras inom en relativt snar framtid.

Ärendets behandling

Lagtinget har den 12 september 2018 inbegärt lag- och kulturutskottets yttrande över lagförslaget.

Utskottet har i ärendet hört minister Nina Fellman, lagberedaren Sören Silverström, minister Wille Valve, avdelningschefen Bengt Mickelsson, fastighetsförmedlarna Markus Fellman och Robert Gustafsson, juristen vid centralhandelskammaren Jaana Tikkunen och ordföranden i fastighetsmäklarnämnden Camilla Hägglund-Palmqvist.

Utskottet har i ärendet begärt ett utlåtande från arbets- och näringsministeriet vilket bifogas.

I ärendets avgörande behandling deltog ordföranden Harry Jansson, viceordföranden Roger Eriksson, ledamöterna Johan Ehn, Brage Eklund, Bert Häggblom (delvis), Mikael Staffas och Tony Wikström.

Utskottets förslag

Med hänvisning till det anförda föreslår utskottet

att lagtinget antar lagförslaget i följande lydelse:

L A N D S K A P S L A G  
om fastighetsmäklarverksamhet

*I enlighet med lagtingets beslut föreskrivs:*

1 kap.  
Allmänna bestämmelser

1 – 3 §§

(Lika som i lagförslaget)

2 kap.  
Rätt att utöva fastighetsmäklarverksamhet

4 §

(Lika som i lagförslaget.)

5 §

Registeranmälan

(1 – 2 mom. lika som i lagförslaget.)

*Landskapsregeringen har trots sekretessbestämmelserna rätt att ur det bötesregister som avses i 46 § i lagen om verkställighet av böter*[*(672/2002)*](https://www.finlex.fi/sv/laki/ajantasa/2002/20020672)*få de uppgifter som är nödvändiga för att en ansvarig föreståndares och en i 5 a § 3 mom. och 8 § 1 mom. 3 punkten avsedd persons tillförlitlighet ska kunna utredas eller för strykning ur registret enligt 19 §. I fråga om landskapsregeringens rätt att få uppgifter ur straffregistret gäller vad som sägs om myndigheter i 4a § 1 mom. 2 punkten i straffregisterlagen.*

6 – 7 §§

(Lika som i lagförslaget)

3 kap.  
Skyldigheter vid utövandet av fastighetsmäklarverksamhet

8 – 13 §§

(Lika som i lagförslaget)

4 kap.  
Register över fastighetsmäklarrörelser

14 – 16 §§

(Lika som i lagförslaget)

5 kap.  
Fastighetsmäklares yrkeskompetens

17 §

(Lika som i lagförslaget)

18 §

Benämning eller förkortning

Benämningen fastighetsmäklare eller förkortningen *RFM* får endast användas av den som uppfyller de krav på yrkeskompetens som avses i 17 §. Också en registrerad fastighetsmäklarrörelse får i sin firma eller verksamhet använda benämningen fastighetsmäklare eller förkortningen *RFM*.

19 – 21 §§

(Lika som i lagförslaget)

22 §

Fastighetsmäklarregister

(1 – 2 mom. lika som i lagförslaget.)

Var och en har rätt att få information om de uppgifter som har förts in i registret samt utdrag ur registret. Uppgifter om personbeteckningen lämnas endast ut i förenlighet med *gällande lagstiftning om allmänna handlingars offentlighet*.

(4 mom. lika som i lagförslaget.)

6 kap.  
Tillsynsmyndighet och sanktioner

23 – 26 §§

(Lika som i lagförslaget)

[27 §](https://www.finlex.fi/sv/laki/ajantasa/2000/20001075#a1075-2000)

Straffbestämmelser

Den som uppsåtligen eller av grov oaktsamhet

     1) utan registrering utövar fastighetsmäklarverksamhet eller i strid med denna lag använder benämningen fastighetsmäklare eller förkortningen *RFM*, eller

     2) bryter mot bestämmelserna i 13 § om att kundmedlen ska hållas åtskilda från övriga medel,

     ska, om inte strängare straff för gärningen bestäms någon annanstans i lag, för fastighetsmäklarförseelse dömas till böter.

     (2 mom. lika som i lagförslaget)

7 kap.  
Ikraftträdande- och övergångsbestämmelser

28 – 29 §§

(Lika som i lagförslaget)

[\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_](#_top)

|  |  |
| --- | --- |
| Mariehamn den 12 mars 2019 | |
| Ordförande | Harry Jansson |
| Sekreterare | Susanne Eriksson |

**Arbets- och näringsministeriet ger lag- och kulturutskottet följande skriftliga kommentarer om frågan (4 mars 2019):**

Enligt 5 § 3 mom. i lagen om fastighetsförmedlingsrörelser och rörelser för förmedling av hyreslägenheter och hyreslokaler (1075/2000), nedan lagen om förmedlingsrörelser, ingår i yrkeskompetens som har visats i ett mäklarprov särskilt att den som godkänts i provet har kännedom om den lagstiftning som behövs för att utöva verksamheten och om god förmedlingssed samt behärskar de åtgärder som ett förmedlingsuppdrag kräver i praktiken.

Enligt 2 § i statsrådets förordning om fastighetsförmedlingsrörelser och rörelser för förmedling av hyreslägenheter och hyreslokaler (143/2001) fastställer Centralhandelskammarens nämnd för mäklarprov en förteckning över den lagstiftning, litteratur och det övriga material som frågorna i fastighetsmäklarprovet och provet för hyreslägenhets- och hyreslokalsmäklare baserar sig på. Enligt 5 § i lagen om förmedlingsrörelser ska den ansvariga föreståndaren för en fastighetsförmedlingsrörelse och minst hälften av dem som utför förmedlingsuppdrag i anställning hos förmedlingsrörelsen och vid varje separat verksamhetsställe ha yrkeskompetens som har visats i ett fastighetsmäklarprov.

I sina slutsatser i avgörandet 146/2/15 fäste riksdagens justitieombudsman uppmärksamhet vid Centralhandelskammarens litteraturkrav för mäklarprovet. Centralhandelskammarens nämnd för mäklarprovs beslut, genom vilket man har fastställt att mäklarprovets litteraturförteckning mestadels består av enbart finskspråkiga verk, diskriminerar ur grundlagens och diskrimineringslagens synvinkel dem som inte kan finska eller som vill förbereda sig inför mäklarprovet på svenska.

Med anledning av utlåtandet av riksdagens justitieombudsman utreddes frågan av arbets- och näringsministeriet och Centralhandelskammaren tillsammans, och utredningen lämnades till riksdagens justitieombudsman den 16 februari 2017.

Då fann man vid arbets- och näringsministeriet inte några metoder för att vidta konkreta åtgärder i frågan. Mäklarprovet är ett yrkesinriktat lämplighetsprov som mäter yrkesskickligheten hos dem som deltar i provet. Det finns inget egentligt provmaterial och den förteckning som nämnden för mäklarprov har fastställt är, precis som nämnden konstaterat, informativ. Om man t.ex. övergår till ett mer begränsat och tvåspråkigt provmaterial, kan provet ändra karaktär så att det blir ett prov som snarare mäter att deltagaren tillägnat sig litteraturmaterialet i stället för att mäta yrkesskickligheten. Det innebär en risk för att mäklarprovets kravnivå, och därmed även mäklarnas kompetensnivå, sjunker.

Centralhandelskammaren har med anledning av avgörandet av riksdagens justitieombudsman strävat efter att inom ramen för sina påverkningsmöjligheter främja förläggning av svenskspråkig mäklarlitteratur och i den utsträckning det är möjligt öka mängden svenskspråkigt läromaterial för mäklarprovet.

Vid ministeriet har man inte identifierat några alternativa metoder för att korrigera situationen, om man vill hålla fast vid mäklarprovets karaktär som ett prov som mäter yrkesskickligheten.

Enligt de uppgifter som arbets- och näringsministeriet har fått av Centralhandelskammaren har det efter att justitieombudsmannen meddelade sitt avgörande inte getts ut några nya svenskspråkiga läroböcker om fastighetsförmedling, men i litteraturförteckningen för mäklarproven har det tagits in en del annat svenskspråkigt material. Exempelvis i fråga om beskattningen är det möjligt att i stället för en lärobok studera skatteförvaltningens anvisningar, som finns även på svenska, och dessutom finns på svenska bland annat regionförvaltningsverkens anvisningar i fråga om penningtvätt.

När det gäller det svenskspråkiga provmaterialet verkar läget ha förbättrats något, men till största delen är materialet dock fortfarande på finska.

Eftersom man vid behandlingen av landskapsregeringens förslag bad om ett utlåtande endast med avseende på avgörandet av riksdagens justitieombudsman, har arbets- och näringsministeriet i detta skede inga fler kommenterar.

Om ni har eventuella närmare frågor om saken, kan ni kontakta regeringssekreteraren Sami Teräväinen ([sami.teravainen@tem.fi](mailto:sami.teravainen@tem.fi)) och regeringsrådet Liisa Huhtala ([liisa.huhtala@tem.fi](mailto:liisa.huhtala@tem.fi)).

Liisa Huhtala

regeringsråd

Arbets- och näringsministeriet