

Nr 68

LANDSKAPSLAG

om fastighetsmäklarverksamhet

Föredragen för Republikens President¹ den 19 juni 2019

Utfärdad i Mariehamn den 8 augusti 2019

I enlighet med lagtingets beslut² föreskrivs:

**1 kap.
Allmänna bestämmelser**

1 §

Tillämpningsområde och definitioner

Denna lag gäller utövande av fastighetsmäklarverksamhet på Åland.

Med *fastighetsmäklarverksamhet* avses i denna lag verksamhet där någon i syfte att få inkomst eller annan ekonomisk fördel sammanför avtalsparter

1) för överlåtelse av en fastighet eller en del av en sådan, en byggnad eller aktier eller andelar, vilka ger besittningsrätt till en viss fastighet eller en del av en sådan, en byggnad eller en lägenhet eller lokal, eller

2) för att få till stånd ett hyresavtal eller ett avtal om överlåtelse av annan nyttjanderätt till egendom som avses i 1 punkten.

Med *fastighetsmäklarrörelse* avses en enskild näringsidkare eller juridisk person som utövar fastighetsmäklarverksamhet och som har registrerats i enlighet med denna lag.

Med *fastighetsmäklare* avses en fysisk person som utövar fastighetsmäklarverksamhet för en registrerad fastighetsmäklarrörelse och som har registrerats i enlighet med denna lag.

2 §

Begränsningar i tillämpningsområdet

Denna lag tillämpas inte på

1) sporadisk fastighetsmäklarverksamhet, om verksamheten inte marknadsförs,

2) fastighetsmäklarverksamhet som anknyter till ett kreditinstituts affärsverksamhet enligt kreditinstitutslagen (FFS 610/2014),

3) advokatuppdrag eller andra uppdrag vars huvudsakliga syfte är något annat än fastighetsmäklarverksamhet,

¹ Lagens 17 § 3 mom. förordnades att förfalla.

² LF nr 25/2017-2019

LKU bet. nr 12/2018-2019

4) förmedling av inkvartering som inkvarterings- eller resebyråerörelser tillhandahåller, samt

5) förmedling av nyttjanderätt till en fritidsbostad, om avtalet om nyttjanderätt ingås för högst sex månader.

3 §

Annan lagstiftning gällande fastighetsmäklarverksamhet

Om tillståndsplikt vid utövandet av näring på Åland föreskrivs i landskapslagen (1996:47) om rätt att utöva näring.

Om förhållandet mellan en fastighetsförmedlare och en konsument föreskrivs i lagen om förmedling av fastigheter och hyreslägenheter (FFS 1074/2000) och annan rikslagstiftning om konsumentskydd.

2 kap.

Rätt att utöva fastighetsmäklarverksamhet

4 §

Rätt att utöva fastighetsmäklarverksamhet

Fastighetsmäklarverksamhet får utövas endast av en fastighetsmäklarrörelse, antingen en enskild näringsidkare eller en juridisk person, som har förts in i det register som avses i 14 §.

Enbart fastighetsmäklare som har den yrkeskompetens som avses i 17 § och som har förts in i det register som avses i 22 § får utföra mäklaruppdrag hos fastighetsmäklarrörelsen.

5 §

Registeranmälan

Den som har för avsikt att utöva fastighetsmäklarverksamhet ska göra en anmälan till landskapsregeringen för anteckning i det register över fastighetsmäklarrörelser som avses i 14 §.

I registeranmälan ska de uppgifter anges som avses i 15 § 1 mom. 1–5 punkten. Till anmälan ska fogas intyg över att den ansvariga föreståndaren och personer inom fastighetsmäklarrörelsen som ska utföra mäklaruppdrag har den yrkeskompetens som avses i 17 §. Till anmälan ska också fogas den ansvariga föreståndarens samtycke till uppgiften och en kopia av försäkringsbrevet för den försäkring som avses i 6 § 1 mom. 4 punkten.

Landskapsregeringen har trots sekretessbestämmelserna rätt att ur det bötesregister som avses i 46 § i lagen om verkställighet av böter (FFS 672/2002) få de uppgifter som är nödvän-

diga för att en ansvarig föreståndare 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 4 a § 1 mom. 2 punkten i straffregisterlagen (FFS 770/1993).

6 §

Förutsättningar för registrering

Landskapsregeringen ska registrera den som gjort en registeranmälan som avses i 5 § som fastighetsmäklarrörelse, om

1) anmälan har rätt att utöva näring på Åland enligt landskapslagen (1996:47) om rätt att utöva näring,

2) anmälan inte har försatts i konkurs och, när det är fråga om en fysisk person, har uppnått myndighetsåldern och inte har fått sin handlingsbehörighet begränsad,

3) anmälan och den ansvariga föreståndaren är tillförlitlig,

4) anmälan har en ansvarsförsäkring vars försäkringsbelopp med beaktande av fastighetsmäklarverksamhetens art och omfattning kan bedömas vara tillräckligt för att de skador som verksamheten eventuellt ger upphov till ska kunna ersättas och vilken till sina övriga villkor motsvarar sedvanlig försäkringspraxis i branschen,

5) anmälan har anmält en ansvarig föreståndare som uppfyller kraven i 9 §, samt

6) de personer som ska utföra mäklaruppdrag hos fastighetsmäklarrörelsen har den yrkeskompetens som avses i 17 §.

Landskapsregeringen kan vägra registrering, om det med beaktande av omständigheterna är uppenbart att den som gjort anmälan har för avsikt att utöva fastighetsmäklarverksamheten som bulvan för någon annan.

7 §

Tillförlitlighet

Anmälan och den ansvariga föreståndaren anses inte vara tillförlitlig i den mening som avses i 6 § 1 mom. 3 punkten, om

1) han eller hon genom en lagakraftvunnen dom under de senaste fem åren före bedömningen har dömts till fängelsestraff eller under de senaste tre åren före bedömningen har dömts till bötesstraff för ett brott som kan anses visa att han eller hon är uppenbart olämplig att utöva fastighetsmäklarverksamhet,

2) han eller hon annars genom sin tidigare verksamhet har visat sig vara uppenbart olämplig att utöva fastighetsmäklarverksamhet,

3) han eller hon under tre år före bedömningen upprepade gånger eller i betydande grad har försummat sina registrerings-, rapporterings- och betalningsåtaganden i anslutning till skatter, lagstadgade pensions-, olycksfalls- och arbetslöshetsförsäkringsavgifter, eller

4) han eller hon enligt utmätning eller någon annan utredning är oförmögen att svara för sina skulder.

Om den som gör anmälan är en juridisk person, gäller kravet på tillförlitlighet verkställande direktören och dennes ställföreträdare, medlemmar och suppleanter i styrelsen, medlemmar och suppleanter i förvaltningsrådet och jämförbara organ, ansvariga bolagsmän och andra som hör till den högsta ledningen och även dem som direkt eller indirekt innehar mer än 25 procent av aktierna i ett aktiebolag eller av den rösträtt som aktierna medför eller motsvarande ägande- eller bestämmanderätt i en annan sammanslutning.

3 kap. Skyldigheter vid utövandet av fastighetsmäklarverksamhet

8 §

God fastighetsmäklarsed

Vid utövandet av fastighetsmäklarverksamhet ska god fastighetsmäklarsed iakttagas. Bestämmelser om förfaranden som från konsumentsynpunkt är otillbörliga eller strider mot god sed finns även i 2 kap. i konsumentskyddslagen (FFS 38/1978).

9 §

Ansvarig föreståndare

En fastighetsmäklarrörelse ska ha en ansvarig föreståndare som har den yrkeskompetens som avses i 17 §.

Den ansvariga föreståndaren ska vara en myndig och tillförlitlig person, som inte har försatts i konkurs och vars handlingsbehörighet inte har begränsats.

10 §

Ansvariga föreståndarens skyldigheter

Den ansvariga föreståndaren är skyldig att se till att god fastighetsmäklarsed iakttagas vid utövandet av fastighetsmäklarverksamheten och att verksamheten också i övrigt utövas lagenligt.

Den ansvariga föreståndaren ska också se till att de som utför mäklaruppdrag hos fastighetsmäklarrörelsen har den yrkeskompetens som avses i 17 §.

11 §

Ansvariga föreståndarens skadeståndsansvar

Fastighetsmäklarrörelsens uppdragsgivare, dennes motpart och andra personer har rätt att kräva ersättning av ansvariga föreståndaren för skada till följd av ett fel från fastighetsmäklarrörelsens sida, om felet eller skadan har berott på att den ansvariga föreståndaren uppsåtligen eller av grov oaktsamhet har försummat en skyldighet som anges i 10 §. Denna bestämmelse begränsar inte den skadelidandes rätt att få ersättning för skadan av fastighetsmäklarrörelsen eller av någon annan ersättningskyldig.

Om jämkning av skadeståndet samt om fördelningen av skadeståndsansvaret mellan två eller flera ersättningskyldiga gäller vad som bestäms i 2 och 6 kap. skadeståndslagen (FFS 412/1974).

12 §

Uppdragsdagbok

I en fastighetsmäklarrörelse ska föras dagbok över mottagna uppdrag. I uppdragsdagboken ska antecknas uppdragsgivarens namn och adress, uppdragets ordningsnummer, innehåll, dagen då uppdraget mottagits och den tid det gäller. Om ett uppdrag förfaller eller återgår eller om dess innehåll ändras, ska en anteckning om detta göras i dagboken.

När ett uppdragsavtal har ingåtts ska i uppdragsdagboken utan dröjsmål införas uppgift om dagen avtalet ingicks, avtalsparternas namn, avtalsobjektet, köpesumman eller hyresbeloppet samt mäklaravvudet.

Uppdragsdagboken, uppdragsavtalen jämte bilagor, anbudshandlingarna, broschyrer och andra handlingar som anknyter till ett uppdrag ska förvaras fem år från det att uppdraget upphörde.

13 §

Kundmedel

Fastighetsmäklarrörelsen ska hålla kunders medel som har överlåtits i dess besittning åtskilda från fastighetsmäklarrörelsens egna medel. Kundmedlen ska deponeras på ett bankkonto eller förvaras på något annat tillförlitligt sätt.

4 kap.

Register över fastighetsmäklarrörelser

14 §

Register över fastighetsmäklarrörelser

Landskapsregeringen för ett register över fastighetsmäklarrörelser för att det ska kunna

klarläggas vem som har rätt att utöva fastighetsmäklarverksamhet på Åland.

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 15a § i landskapslagen (1977:72) om allmänna handlingars offentlighet.

Med undantag av personbeteckningen får på landskapsregeringens webbplats publiceras de uppgifter som ska ingå i registret över fastighetsmäklarrörelser. Den som registrerats har dock rätt att förbjuda att uppgifter som gäller honom eller henne publiceras på webbplatsen.

Ändringar i de uppgifter som har förts in i registret ska utan dröjsmål anmälas till landskapsregeringen. Byte av ansvarig föreståndare ska anmälas senast en månad efter att den föregående föreståndarens uppdrag har upphört.

15 §

Uppgifter i registret över fastighetsmäklarrörelser

I registret över fastighetsmäklarrörelser antecknas

1) en enskild näringsidkares fullständiga namn och personbeteckning eller, om sådan saknas, födelsetid samt firma, eventuell bifirma, företags- och organisationsnummer eller annan motsvarande beteckning och besöksadress till varje verksamhetsställe där fastighetsmäklarverksamheten utövas,

2) en juridisk persons firma, eventuella bifirma, företags- och organisationsnummer eller annan motsvarande beteckning och besöksadress till varje verksamhetsställe där fastighetsmäklarverksamheten utövas,

3) fullständigt namn och personbeteckning eller, om sådan saknas, födelsetid för de personer vars tillförlitlighet har kontrollerats i samband med handläggningen av registeranmälan,

4) ansvariga föreståndarens fullständiga namn och personbeteckning eller, om sådan saknas, födelsetid,

5) vem som meddelat ansvarsförsäkringen samt försäkringsbeloppet,

6) registerbeteckningen och datum för registreringen,

7) varningar samt sådana uppmaningar och förbud som har förstärkts med vite och som har meddelats fastighetsmäklarrörelsen med stöd av 26 § 2 eller 3 mom., samt

8) skälet till strykning ur registret samt tidpunkten då detta har skett.

Uppgift som avses i 1 mom. 7 punkten ska utplånas ur registret när tre år har förflutit

från utgången av det år då tvångsmedlet i fråga påfördes.

I registret antecknas också uppgifter om dem som har meddelats ett förbud enligt 26 § 1 mom. att utöva fastighetsmäklarverksamhet utan registrering.

16 §

Strykning ur registret

Landskapsregeringen ska stryka en fastighetsmäklarrörelse ur registret, om

1) fastighetsmäklarrörelsen har upphört med sin verksamhet,

2) de förutsättningar för registrering som anges i 6 § 1 mom. 1–4 punkten inte längre uppfylls,

3) fastighetsmäklarrörelsen utövar fastighetsmäklarverksamheten som bulvan för någon annan,

4) de förutsättningar för registrering gällande ansvarig föreståndare som anges 6 § 1 mom. 5 punkten inte längre uppfylls och detta inte åtgärdas efter en skälig tidsfrist som landskapsregeringen ställer i en uppmaning,

5) de förutsättningar för registrering gällande anställdas yrkeskompetens som anges 6 § 1 mom. 6 punkten inte längre uppfylls och detta inte åtgärdas efter en skälig tidsfrist som landskapsregeringen ställer i en uppmaning, eller

6) det i fastighetsmäklarrörelsens eller dess ansvariga föreståndares verksamhet förekommer allvarliga eller upprepade försummelser och rörelsen med stöd av 26 § 2 mom. redan tidigare har meddelats ett verksamhetsförbud för en viss tid.

Om fastighetsmäklarrörelsen har försatts i konkurs, kvarstår fastighetsmäklarrörelsen trots konkursen i registret i sex månader. Konkursboets förvaltare ska utan dröjsmål meddela landskapsregeringen att fastighetsmäklarrörelsen har försatts i konkurs.

5 kap.

Fastighetsmäklares yrkeskompetens

17 §

Krav på yrkeskompetens för fastighetsmäklare

Fastighetsmäklare som utövar fastighetsmäklarverksamhet på Åland ska ha tillräcklig yrkeskompetens. Fastighetsmäklare ska behärska den lagstiftning som behövs för att utöva verksamheten, ha kännedom om god fastighetsmäklarsed samt behärska de åtgärder som ett mäklaruppdrag kräver i praktiken.

Den yrkeskompetens som avses i 1 mom. ska visas genom

1) godkännande både i det fastighetsmäklarprov som avses i 20 § och i det fastighets-

mäklarprov som avses i 5 § 3 mom. i lagen om fastighetsförmedlingsrörelser och rörelser för förmedling av hyreslägenheter och hyreslokaler (FFS 1075/2000), eller

2) avslutad högskoleutbildning med särskild inriktning på fastighetsmäklarverksamhet som motsvarar minst två års heltidsstudier alternativt examen inom en juridisk fakultet vid ett universitet eller en därmed jämförbar högskola som motsvarar minst fyra års heltidsstudier.

Närmare bestämmelser om den utbildning som avses i 2 mom. 2 punkten och dess innehåll, inriktning och omfattning utfärdas genom landskapsförordning.

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 §

Nämnden för mäklarprov

Landskapsregeringen tillsätter för fyra år i sänder en nämnd för mäklarprov. Nämnden har till uppgift att minst en gång i året, förutsatt att det finns ett behov av detta, ordna fastighetsmäklarprov enligt 20 §.

Nämnden består av en ordförande, en vice ordförande och en annan medlem samt personliga ersättare för var och en. En av nämndens medlemmar ska ha avlagt en examen inom en juridisk fakultet vid ett universitet eller därmed en jämförbar högskola, som är erkänd av nationell utbildningsmyndighet och som motsvarar minst fyra års heltidsstudier.

Nämnden är beslutför när minst två medlemmar är närvarande. Vid omröstning i ett ärende blir majoritetens åsikt nämndens beslut. Faller rösterna lika blir den åsikt som ordföranden har omfattat beslut i saken.

Landskapsregeringen svarar för kostnaderna för den verksamhet som bedrivs av nämnden och fastställer grunderna för medlemmarnas arvoden. Landskapsregeringen har rätt att ta ut en avgift för deltagande i mäklarprovet. Avgiften får högst motsvara kostnaderna för ordnandet av provet.

20 §

Fastighetsmäklarprov

Nämnden för mäklarprov fastställer en förteckning över den lagstiftning, litteratur och

det övriga material som frågorna i fastighetsmäklarprovet baserar sig på.

Tidpunkten och platsen för fastighetsmäklarprov bestäms av nämnden för mäklarprov. Meddelande om provet ska läggas ut på landskapsregeringens webbplats senast två månader före provdagen i enlighet med vad som föreskrivs om offentlig delgivning i förvaltningslagen (2008:9) för landskapet Åland.

Anvisningarna för anmälan till och deltagande i provet samt förteckningen enligt 1 mom. ska publiceras på landskapsregeringens webbplats senast två månader före provdagen.

Närmare bestämmelser om ordnandet av och innehållet i fastighetsmäklarprovet kan vid behov utfärdas genom landskapsförordning.

21 §

Sökande av ändring i beslut av nämnden för mäklarprov

Beslut som nämnden för mäklarprov har fattat med stöd av denna lag får överklagas hos Ålands förvaltningsdomstol.

22 §

Fastighetsmäklarregister

Landskapsregeringen för ett register över de fastighetsmäklare som har den yrkeskompetens som avses i 17 § och som har rätt att utföra mäklaruppdrag hos fastighetsmäklarrörelsen. Fastighetsmäklarrörelserna ska anmäla till landskapsregeringen för registrering de personer som utför mäklaruppdrag hos rörelsen.

I fastighetsmäklarregistret antecknas och bevaras varaktigt

1) namnen på de personer som avlagt de fastighetsmäklarprov som avses i 17 § 2 mom. 1 punkten och personernas personbeteckningar, hemkommuner, adresser samt uppgift om tidpunkten för när proven avlades,

2) namnen på de personer som har den utbildning som avses i 17 § 2 mom. 2 punkten och personernas personbeteckningar, hemkommuner, adresser samt grundläggande uppgifter om utbildningen.

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.

Med undantag av personbeteckningen och adressen får på landskapsregeringens webbplats publiceras de uppgifter som ska ingå i fastighetsmäklarregistret. Den som registre-rats har dock rätt att förbjuda att uppgifter som gäller honom eller henne publiceras på webbplatsen.

6 kap. Tillsynsmyndighet och sanktioner

23 §

Tillsynsmyndighet

Tillsyn över efterlevnaden av denna lag utövas av landskapsregeringen.

24 §

Tillsynsmyndighetens rätt att få uppgifter

Utan hinder av sekretessbestämmelserna ska en fastighetsmäklarrörelse på begäran ge landskapsregeringen uppdragsdagboken och de handlingar som hör till den samt övriga handlingar och uppgifter som behövs för tillsynen.

25 §

Sökande av ändring i tillsynsmyndighetens beslut

Besvär över lagligheten av landskapsregeringens beslut får anföras hos högsta förvaltningsdomstolen.

Beslut enligt denna lag om strykning ur registret enligt 16 § och verksamhetsförbud för en viss tid enligt 26 § 2 mom. ska iakttas även om de överklagas, om inte besvärmyndigheten bestämmer något annat.

26 §

Tvångsmedel

Landskapsregeringen ska förbjuda fastighetsmäklarverksamhet som i strid med denna lag utövas utan registrering. Om det finns särskilda skäl till detta, kan förbudet också meddelas så att det gäller en person som är anställd av en rörelse som utövar sådan verksamhet eller någon annan som agerar för dennes räkning.

Om fastighetsmäklarrörelsen försummar något som bestäms i 12 eller 13 §, 14 § 4 mom. eller en skyldighet som följer av 24 § kan landskapsregeringen uppmana fastighetsmäklarrörelsen att uppfylla sin skyldighet inom en viss tid. Om den ansvariga föreståndaren försummar en skyldighet som anges i 10 § kan landskapsregeringen ge fastighetsmäklarrörelsen en varning. Om försummelse är allvarliga eller om de upprepas trots uppmaning eller varning, kan landskapsregeringen förbjuda fastighetsmäklarrörelsens verksamhet helt eller delvis för en viss tid, dock längst sex månader.

Landskapsregeringen kan förena ett förbud eller en uppmaning enligt denna paragraf med vite. Ett förbud enligt 1 mom. ska dock förenas med vite, om inte detta av något särskilt skäl är onödigt. Närmare bestämmelser om vite finns i landskapslagen (2008:10) om tillämpning i landskapet Åland av viteslagen.

I 16 § föreskrivs om på vilka grunder landskapsregeringen ska stryka en fastighetsmäklarrörelse ur det register över fastighetsmäklarrörelser som avses i 14 §.

27 §

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.

Den som bryter mot ett förbud eller en uppmaning som har meddelats med stöd av 26 § och förstärkts med vite kan inte dömas till straff för samma gärning.

7 kap.

Ikraftträdande- och övergångsbestämmelser

28 §

Ikraftträdelsebestämmelser

Denna lag träder i kraft den 1 september 2019.

Genom denna lag upphävs landskapsförordningen (1996:48) om fastighetsmäklare jämte ändringar.

En registeranmälan kan tas upp till behandling innan denna lag träder i kraft och den som har gjort anmälan kan registreras som fastighetsmäklarrörelse när denna lag träder i kraft.

29 §

Övergångsbestämmelser

Den som när denna lag träder i kraft utövar verksamhet som enligt denna lag förutsätter införande i det register över fastighetsmäklarrörelser som avses i 14 § får fortsätta med sin verksamhet till dess beslut om införande i registret har fattats, om den registeranmälan som avses i 5 § görs inom sex månader från ikraftträdandet.

Det krav på fastighetsmäklares yrkeskompetens som avses i 17 § ska tillämpas i förhållande till andra än de ansvariga föreståndarna först från och med den 1 januari 2021. Från och med den 1 januari 2021 utgör det en förutsättning för registrering av en fastighetsmäklarrörelse och utövandet av fastighetsmäklarverksamhet att de personer som utför mäklaruppdrag hos

fastighetsmäklarrörelsen uppfyller det krav på fastighetsmäklares yrkeskompetens som avses i 17 §.

Landskapsregeringen ska föra in i det fastighetsmäklarregister som avses i 22 § de personer som godkänts i det fastighetsmäklarprov som ordnats i enlighet med landskapsförordningen

om fastighetsmäklare. Dessa personer ska anses ha den yrkeskompetens som avses i 17 § i denna lag. Detsamma gäller en person som när denna lag träder i kraft har varit verksam som fastighetsmäklare på Åland mer än fem år och som har lämnat in en utredning till landskapsregeringen om detta.

Mariehamn den 8 augusti 2019

KATRIN SJÖGREN
lantråd

Nina Fellman
föredragande minister

