

# ÅLANDS FÖRFATTNINGSSAMLING

1996

Nr 48

Nr 48

## LANDSKAPSFÖRORDNING

### om fastighetsmäklare

Utfärdad i Mariehamn den 6 juni 1996

Med stöd av 9 och 10 §§ landskapslagen om rätt att utöva näring (47/96) stadgas:

#### **1 kap. Inledande bestämmelser**

##### **1 § Tillämpningsområde**

I denna förordning finns bestämmelser om utövande av fastighetsmäklarverksamhet på Åland.

##### **2 § Definitioner**

Med *fastighetsmäklarverksamhet* avses yrkesmässig eller kontinuerlig förmedling av

- a) fastigheter,
- b) delar av fastigheter,
- c) fastigheter eller lägenheter till vilka besittningsrätten grundar sig på ägande av aktier eller andelar,
- d) områden som är gemensamma för flera fastigheter eller delar av sådana områden,
- e) hyres- eller arrenderätter till områden som avses i a-d punkterna, dock inte hyresavtal till bostadslägenheter.

Med *fastighetsmäklare* avses en fysisk person som utövar fastighetsmäklarverksamhet.

#### **2 kap. Registrering av fastighetsmäklare**

##### **3 § Krav på registrering**

Fastighetsmäklarverksamhet får endast utövas av den som registrerats som fastighetsmäklare hos landskapsstyrelsen.

##### **4 § Villkor för registrering**

Den som är myndig och inte är försatt i konkurs och som har avlagt fastighetsmäklarprov kan registreras som fastighetsmäklare.

##### **5 § Förfarande för registrering**

Den som vill bli registrerad som fastighetsmäklare kan ansöka om detta hos landskapsstyrelsen.

Av ansökan skall framgå rörelsens firma och adress samt vem som är ansvarig föreståndare. Till ansökan skall fogas ett utdrag ur handelsregistret om sökanden är en sammanslutning eller en utländsk sammanslutning eller stiftelse som registrerat filial i Finland. Vidare skall till ansökan fogas en utredning om att den

ansvarige föreståndaren uppfyller de krav som ställs i 4 §.

### 3 kap. Fastighetsmäklarprov

#### 6 §

##### *Tidpunkt för provet*

Fastighetsmäklarprov skall hållas minst en gång per år, förutsatt att det finns ett behov av detta.

Landskapsstyrelsen kungör datum för fastighetsmäklarprovet senast 30 dagar före provet hålls. Kungörelsen utfärdas i en eller flera tidningar som regelbundet ges ut i landskapet.

#### 7 §

##### *Kunskaper som provas i provet*

I fastighetsmäklarprovet skall deltagarna visa att de har kunskap om de bestämmelser som behövs för att utöva fastighetsmäklarverksamhet.

Deltagarna skall även visa att de har praktisk kunskap om fastighetsmäklarverksamhet och behärskar de ärenden som kan omfattas av fastighetsmäklarverksamheten samt att de kan göra upp de handlingar som behövs vid ett fastighetsmäklaruppdrag.

I kungörelsen om provet anges vilken litteratur och lagstiftning deltagarna bör behärska vid provet.

### 4 kap. Fastighetsmäklarverksamheten

#### 8 §

##### *Benämning*

Benämningen fastighetsmäklare eller avledningar av detta ord får endast användas av den som registrerats som fastighetsmäklare.

En fastighetsmäklare skall vid marknadsföring av sina tjänster använda beteckningen "Registrerad fastighetsmäklare" eller förkortningen "RFM".

#### 9 §

##### *Ansvarig föreståndare*

En rörelse som utövar fastighetsmäklarverksamhet skall ha en ansvarig föreståndare.

Den ansvarige föreståndaren skall vara en registrerad fastighetsmäklare. Den ansvarige föreståndarens uppgift är att direkt delta i skötseln av fastighetsmäklaruppgifterna, övervaka personalens verksamhet och svara för att fastighetsmäklarverksamheten är lagenlig.

#### 10 §

##### *God fastighetsmäklarsed*

Fastighetsmäklare skall iaktta god fastighetsmäklarsed.

#### 11 §

##### *Uppdragsavtal*

Ett skriftligt uppdragsavtal skall upprättas över alla mottagna fastighetsmäklaruppdrag. Uppdragsavtalet skall upprättas i två exemplar, varav det ena skall arkiveras minst två år av fastighetsmäklaren och det andra överlämnas till uppdragsgivaren.

#### 12 §

##### *Uppdragsdagbok*

Fastighetsmäklare skall föra dagbok över alla mottagna fastighetsmäklaruppdrag. Uppdragen skall antecknas i kronologisk ordning och numreras så, att en ny nummerserie påbörjas den 1 januari varje år.

I uppdragsdagboken skall antecknas

- a) den dag uppdraget mottogs,
- b) uppdragets art och föremålet för uppdraget,
- c) uppdragsgivarens namn och adress,
- d) den dag avtal ingicks,
- e) köparens eller hyrestagarens namn och adress,
- f) föremålet för avtalet,
- g) köpesumman eller hyresbeloppet samt
- h) fastighetsmäklarens arvode.

Om ett uppdrag förfaller, återtas eller ändras skall en anteckning om detta göras i uppdragsdagboken.

Uppdragsdagboken får föras med automatisk databehandling, dock så att den alltid kan fås ut i skriftlig form.

Uppdragsdagboken skall sparas i minst fem år efter att den avslutats.

#### 13 §

##### *Uppgifter som skall ges vid fastighetsförmedling*

Innan ett fastighetsmäklaruppdrag avslutas skall fastighetsmäklaren ge båda parter all den information som enligt vad fastighetsmäklaren vet eller borde veta påverkar köpslutet. Fastighetsmäklaren skall tillvarata båda parternas intressen.

Om förhållandet mellan en fastighetsförmedlare och en konsument stadgas i rikslagstiftningen.

## 5 kap. Fastighetsmäklarnämnd

### 14 § *Uppgift*

Landskapsstyrelsen tillsätter för fyra år i sänder en fastighetsmäklarnämnd. Nämndens uppgift är att ordna det fastighetsmäklarprov som avses i 3 kap.

### 15 § *Sammansättning*

Nämnden består av en ordförande, en vice ordförande och en annan medlem samt personliga ersättare för var och en. Nämndens ordförande och viceordförande skall ha avlagt juris kandidatexamen eller motsvarande tidigare examen och skall inte kunna anses representera fastighetsmäklarna.

### 16 § *Beslutförhet och jäv*

Nämnden är beslutför då ordföranden eller vice ordföranden och minst två andra medlemmar är närvarande. Vid omröstning i ett ärende blir majoritetens åsikt nämndens beslut. Fallrösterna lika blir den åsikt ordföranden biträtt beslut i ärendet.

Om jäv för nämndens medlemmar gäller i tillämpliga delar vad som stadgas om jäv för ledamot i landskapsstyrelsen.

## 6 kap. Kompletterande bestämmelser

### 17 § *Övervakning*

Landskapsstyrelsen övervakar att denna förordning iakttas.

### 18 § *Skyldighet att lämna uppgifter*

Fastighetsmäklare är skyldiga att vid behov låta landskapsstyrelsen ta del av uppdragsav-

tal och uppdragsdagböcker samt andra uppgifter som är nödvändiga för övervakningen.

### 19 § *Administrativa påföljder*

Polisen kan ge en varning åt en fastighetsmäklare eller en ansvarig föreståndare som inte följer bestämmelserna i denna förordning eller anvisningar som givits med stöd av den.

Om en försummelse eller förseelse är allvarlig eller upprepas trots varning kan landskapsstyrelsen på begäran av polisen avbryta fastighetsmäklarverksamheten för en viss tid eller tillsvidare.

### 20 § *Ändringssökande*

Besvär över lagligheten av landskapsstyrelsens beslut får anföras hos högsta förvaltningsdomstolen. Landskapsstyrelsens beslut skall iakttas även om det har överklagats om inte besvärsmyndigheten beslutar annorlunda.

Fastighetsmäklarnämndens beslut om underkännande i fastighetsmäklarprovet får överklagas hos landskapsstyrelsen av den som underkänts.

### 21 § *Straffbestämmelse*

Den som utövar fastighetsmäklarverksamhet utan att vara registrerad som fastighetsmäklare eller i strid med bestämmelserna i denna förordning skall för brott mot bestämmelserna om fastighetsmäklare dömas till böter, om inte strängare straff för gärningen stadgas någon annanstans.

### 22 § *Ikraftträdande*

Denna förordning träder i kraft den 1 juli 1996.

Åtgärder som verkställigheten av förordningen förutsätter får vidtas innan den träder i kraft.

Mariehamn den 6 juni 1996

ROGER JANSSON  
lantråd

Roger Nordlund  
föredragande ledamot

