

**Regeringens proposition till riksdagen med förslag till lag om ändring av lagen om fastighetsförmedlingsrörelser och rörelser för förmedling av hyreslägenheter och hyreslokaler**

**PROPOSITIONENS HUVUDSAKLIGA INNEHÅLL**

I propositionen föreslås det att lagen om fastighetsförmedlingsrörelser och rörelser för förmedling av hyreslägenheter och hyreslokaler ändras. Syftet med propositionen är att höja kvalitetsnivån på de förmedlingstjänster som tillhandahålls av förmedlingsrörelserna genom att kravet på yrkeskompetens hos de personer som deltar i förmedlingsverksamheten utvidgas till att gälla fler personer.

Enligt förslaget ska den ansvariga föreståndaren vid en förmedlingsrörelse se till att minst hälften av de personer som är anställda hos förmedlingsrörelsen och som utför förmedlingsuppdrag vid dess verksamhetsställen har yrkeskompetens som visats i ett mäklarprov och att också andra personer som utför förmedlingsuppdrag har sådan tillräcklig

yrkesskicklighet som uppgiften förutsätter.

Namnet på Centralhandelskammarens mäklarnämnd, som arrangerar mäklarproverna, ska ändras till Centralhandelskammarens nämnd för mäklarprov.

I lagen föreslås också bestämmelser om ett register över dem som avlagt mäklarprov. Registret ska föras av Centralhandelskammarens nämnd för mäklarprov.

I lagen ska dessutom av tydlighetsskäl intas en bestämmelse om att lagen inte tillämpas på näringsidkare som etablerat sig i en annan stat inom Europeiska ekonomiska samarbetsområdet och som tillfälligt idkar förmedlingsverksamhet i Finland.

Lagen avses träda i kraft den 1 april 2013.

## INNEHÅLL

PROPOSITIONENS HUVUDSAKLIGA INNEHÅLL .....	1
INNEHÅLL .....	2
ALLMÄN MOTIVERING .....	3
1 NULÄGE .....	3
1.1 Lagstiftning och praxis.....	3
1.2 Lagstiftningen i Sverige och Norge .....	6
Sverige.....	6
Norge.....	7
1.3 Bedömning av nuläget .....	7
2 MÅLSÄTTNING OCH DE VIKTIGASTE FÖRSLAGEN .....	8
2.1 Målsättning.....	8
2.2 Utredda alternativ och de viktigaste förslagen.....	8
3 PROPOSITIONENS KONSEKVENSER .....	10
3.1 Statsekonomiska konsekvenser och konsekvenser för myndigheterna.....	10
3.2 Konsekvenser för företagen .....	11
4 BEREDNINGEN AV PROPOSITIONEN .....	11
DETALJMOTIVERING .....	12
1 LAGFÖRSLAG .....	12
2 IKRAFTTRÄDANDE .....	15
3 FÖRHÅLLANDE TILL GRUNDLAGEN SAMT LAGSTIFTNINGSORDNING .....	15
LAGFÖRSLAG .....	16
Lag om ändring av lagen om fastighetsförmedlingsrörelser och rörelser för förmedling av hyreslägenheter och hyreslokaler.....	16
BILAGA .....	19
PARALLELTEXT .....	19
Lag om ändring av lagen om fastighetsförmedlingsrörelser och rörelser för förmedling av hyreslägenheter och hyreslokaler.....	19

## ALLMÄN MOTIVERING

**1 Nuläge****1.1 Lagstiftning och praxis**

Lagen om fastighetsförmedlingsrörelser och rörelser för förmedling av hyreslägenheter och hyreslokaler (1075/2000), nedan *lagen om förmedlingsrörelser*, som trädde i kraft den 1 mars 2001 handlar om rätten att utöva fastighetsförmedling och förmedling av hyreslägenheter och hyreslokaler. Samtidigt med lagen om förmedlingsrörelser trädde i kraft en lag om förmedling av fastigheter och hyreslägenheter (1074/2000) som gäller det avtal om försäljningsuppdrag som ingås med en försäljningsrörelse och sättet att sköta uppdraget.

Med fastighetsförmedling avses enligt lagen om förmedlingsrörelser verksamhet där någon i syfte att få inkomst eller annan ekonomisk fördel sammanför avtalsparter 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.

Syftet med fastighetsförmedlingsverksamheten är att få till stånd avtal om fasthetsköp eller köp av aktier eller överlåtelse av annan nyttjanderätt till egendom. De fastigheter som förmedlas är i praktiken jordlägenheter och tomter. Med aktier avses t.ex. aktier i ett bostadsaktiebolag, vilka berättigar till besittning av en bostadslägenhet, och aktier i ett fastighetsaktiebolag vilka berättigar till besittning av affärs- eller kontorslokaler. Som fastighetsförmedling räknas också sådan verksamhet där man eftersträvar att få till stånd ett arrendeavtal.

Med förmedling av hyreslägenhet och hyreslokal avses verksamhet där någon i syfte att få inkomst eller annan ekonomisk fördel sammanför avtalsparter för att få till stånd ett hyresavtal för en bostadslägenhet som avses i lagen om hyra av bostadslägenhet (481/1995) eller ett hyresavtal för en affärslokal som avses i lagen om hyra av affärslokal (482/1995).

Lagen om förmedlingsrörelser tillämpas inte på tillfällig förmedlingsverksamhet, om verksamheten inte marknadsförs. Lagen tillämpas inte heller på förmedlingsverksamhet som idkas i samband med ett kreditinstituts verksamhet eller på advokatuppdrag eller annat uppdrag vars huvudsakliga syfte inte är fastighetsförmedling eller förmedling av hyreslägenheter eller hyreslokaler. Detsamma gäller förmedling av inkvartering som inkvarteringsrörelser tillhandahåller och förmedling av nyttjanderätt till fritidsbostad, om avtalet om nyttjanderätt ingås för högst sex månader.

Fastighetsförmedling får utövas endast av en sådan enskild näringsidkare eller juridisk person som har registrerats som fastighetsförmedlingsrörelse. Förmedling av hyreslägenheter och hyreslokaler får utövas endast av en sådan enskild näringsidkare eller juridisk person som har registrerats som rörelse för förmedling av hyreslägenheter och hyreslokaler eller som fastighetsförmedlingsrörelse. En fastighetsförmedlingsrörelse har därmed rätt att idka förmedling av hyresbostäder och hyreslokaler.

En anmälan om registrering görs till det regionförvaltningsverk inom vars verksamhetsområde rörelsens förvaltning huvudsakligen kommer att skötas. Förmedlingsrörelsen och alla dess verksamhetsställen antecknas i regionförvaltningsverkets register över fastighetsförmedlingsrörelser. Regionförvaltningsverket ska som fastighetsförmedlingsrörelse eller rörelse för förmedling av hyreslägenheter och hyreslokaler registrera var och en som gör en anmälan till registret och uppfyller de förutsättningar som i lagen ställs för registrering.

Villkor för registreringen är för det första att förmedlingsrörelsen har en ansvarsförsäkring, vars försäkringsbelopp kan bedömas vara tillräckligt för ersättande av de skador som förmedlingen eventuellt förorsakar.

Ett ytterligare villkor för registrering är att fastighetsförmedlingsrörelsen har en ansvarig föreståndare, som är myndig och tillförlitlig. En person som är försatt i konkurs eller vars

handlingsbehörighet har begränsats får inte vara ansvarig föreståndare.

Den ansvariga föreståndaren för en fastighetsförmedlingsrörelse ska ha yrkeskompetens som har visats i ett fastighetsmäklarprov och den ansvariga föreståndaren för en rörelse för förmedling av hyreslägenheter och hyreslokaler yrkeskompetens som har visats i ett prov för hyreslägenhets- och hyreslokalsmäklare eller i ett fastighetsmäklarprov. I yrkeskompetens som har visats i ett ovan avsett prov ingår 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.

I lagen om förmedlingsrörelser finns inte några närmare bestämmelser om vad som avses med god förmedlingssed. I god förmedlingssed ingår i synnerhet att förmedlingsverksamheten är tillförlitlig och öppen, att uppgifterna sköts med omsorg samt att förmedlaren är lojal mot uppdragsgivaren och dennes motpart. God förmedlingssed påverkas av etablerad praxis i branschen, myndigheternas anvisningar, konsumentklagonämndens rekommendationer och domstolarnas beslut. God förmedlingssed är en flexibel norm som gör det möjligt att ingripa mot nya, tidigare okända oseriösa förfaringsätt. Föreningen Kiinteistöväälitysalan Keskusliitto ry, som är centralförbundet för näringsidkarna i branschen, har utarbetat instruktioner om god förmedlingssed år 2008, då materialet om god förmedlingssed för första gången samlades ihop. Instruktionerna om god förmedlingssed uppdateras regelbundet, den senaste uppdateringen är gjord 2012. År 2008 har förbundet också utarbetat anvisningar om god förmedlingssed vid förmedling av hyresbostäder och -lokaler.

Den ansvariga föreståndaren är skyldig att se till att god förmedlingssed iaktas vid förmedlingsverksamheten och att verksamheten också i övrigt utövas lagenligt. Den ansvariga föreståndaren ska dessutom sörja för att det vid varje verksamhetsställe inom förmedlingsrörelsen finns en person som deltar i förmedlingsverksamheten och som har samma yrkeskompetens som den ansvariga föreståndaren. Den ansvariga föreståndaren ska

dessutom sörja för att även övriga personer som deltar i förmedlingsverksamheten har sådan tillräcklig yrkesskicklighet som uppgiften förutsätter. Om man t.ex. vid en förmedlingsrörelse anställer en person som inte har avlagt mäklarprov eller som inte har tillräcklig erfarenhetsbaserad yrkeskompetens för att utföra förmedlingsuppdrag, ska den ansvariga föreståndaren se till att den nya arbetstagaren blir insatt i sina uppgifter.

Benämningen auktoriserad fastighetsmäklare eller förkortningen AFM får endast användas av en person som avlagt ett fastighetsmäklarprov. Också de personer som innan lagen om förmedlingsrörelser trätt i kraft hade godkänts vid ett fastighetsmäklarprov som avses i 4 § i den upphävda förordningen om fastighetsmäklare (181/1993) och personer som före ikraftträdandet av den upphävda förordningen om fastighetsmäklare på basis av sin utbildning hade godkänts som ansvariga föreståndare vid en fastighetsförmedlingsrörelse, får använda benämningen fastighetsmäklare eller förkortningen AFM.

Benämningen auktoriserad hyreslägenhets- och hyreslokalsmäklare eller förkortningen AHM får endast användas av en person som avlagt ett fastighetsmäklarprov eller ett prov för hyreslägenhets- och hyreslokalsmäklare. Också en fastighetsförmedlingsrörelse får använda förkortningen AFM och en rörelse för förmedling av hyreslägenheter och hyreslokaler förkortningen AHM i sitt firmanamn eller i sin verksamhet.

Regionförvaltningsverket är tillsynsmyndighet för förmedlingsrörelser. Regionförvaltningsverket ska förbjuda sådan förmedlingsverksamhet som i strid med lagen utövas utan registrering. I lagen om förmedlingsrörelser finns det också bestämmelser om de tvångsmedel som regionförvaltningsverket förfogar över och som kan användas mot de förmedlingsrörelser som antecknats i registret. Den strängaste påföljden är strykning ur registret varvid rörelsen förlorar sin rätt att idka förmedlingsverksamhet. Övriga tvångsmedel är uppmaning, varning och ett verksamhetsförbud för en viss tid, högst sex månader. Regionförvaltningsverket kan ge förmedlingsrörelsen en skriftlig varning, om den ansvariga föreståndaren har försummat sin övervakningsskyldighet. Ett verksamhets-

förbud för en viss tid kan vara på sin plats t.ex. då den ansvariga föreståndaren trots upprepade varningar försummar sin övervakningsskyldighet.

När man talar om förmedlingsrörelse avser man vanligtvis en fastighetsförmedlingsrörelse. I regionförvaltningsverkens förmedlingsrörelseregister fanns det i januari 2012 sammanlagt 1 570 fastighetsförmedlingsrörelser vilka hade 2 126 verksamhetsställen. I registren fanns det också antecknade 66 rörelser för förmedling av hyreslägenheter och hyreslokaler vilka hade 71 verksamhetsställen. Av alla registrerade förmedlingsrörelser var 96 procent fastighetsförmedlingsrörelser. Andelen rörelser för förmedling av hyreslägenheter och hyreslokaler var marginell, endast fyra procent.

Förbundet Kiinteistöväälitysalan Keskusliitto hade 534 förmedlingsrörelser som medlemmar i början av 2012. I Finland finns det dessutom cirka ett tusen förmedlingsrörelser som inte är medlemmar i förbundet men som har antecknats i registret över förmedlingsrörelser. En del av dessa idkar inte någon verksamhet. Enligt en förfrågan som förbundet genomförde i början av 2012 har knappa 90 procent av medlemsföretagen endast ett verksamhetsställe (huvudsakligt verksamhetsställe). Drygt fem procent var sådana företag som hade två verksamhetsställen (ett huvudsakligt verksamhetsställe och en filial). Cirka fem procent av företagen hade tre eller flera verksamhetsställen. Förbundets medlemsföretag är av olika storlek vad gäller antalet anställda. Nästan en fjärdedel av alla medlemsföretag var enmansföretag. Cirka en tredjedel var företag som hade två eller tre anställda och likaså cirka en tredjedel sådana företag som hade mellan fyra och tio anställda. Cirka en tiondedel av medlemsföretagen var företag som hade fler än tio anställda. Förbundet har också några medlemsföretag som har flera hundra anställda som utför förmedlingsuppdrag.

Centralhandelskammarens mäklarnämnd har till uppgift att arrangera mäklarprov. Nämnden inledde sin verksamhet år 2001. Dessförinnan ordnades fastighetsmäklarprov av en fastighetsmäklarnämnd som tillsatts av handels- och industriministeriet.

Enligt statsrådets förordning om fastighets-

förmedlingsrörelser och rörelser för förmedling av hyreslägenheter och hyreslokaler (143/2001) ska Centralhandelskammarens mäklarnämnd minst två månader innan ett fastighetsmäklarprov eller ett prov för hyreslägenhets- och hyreslokalsmäklare arrangeras fastställa en förteckning över den lagstiftning, litteratur och det övriga material som provfrågorna baserar sig på.

Mäklarnämnden arrangerar fastighetsmäklarprov, s.k. AFM-mäklarprov, och prov för hyreslägenhets- och hyreslokalsmäklare, s.k. AHM-mäklarprov, två gånger om året. Nämnden för också register över de personer som avlagt mäklarprov.

Mäklarnämnden har en ordförande, en viceordförande och mellan tre och sex andra medlemmar. Varje medlem har en personlig suppleant. Nämndens ordförande och vice ordförande ska ha avlagt juris kandidatexamen och de ska inte kunna anses representera förmedlingsrörelser. Av de övriga nämndmedlemmarna ska åtminstone en medlem representera fastighetsförmedlingsrörelserna och åtminstone en medlem de rörelser som förmedlar hyreslägenheter och hyreslokaler.

Enligt lagen om förmedlingsrörelser svarar Centralhandelskammaren för kostnaderna för mäklarnämndens verksamhet och fastställer grunderna för ordförandens och medlemmarnas arvoden. De kostnader som orsakas av nämndens verksamhet, såsom löner, mötesarvoden, lokalhyror och tidningsannonser, täcks genom avgifterna för mäklarprov. Avgifter kan tas ut till ett belopp som högst motsvarar de totala kostnader som förorsakas av arrangerandet av mäklarprovet.

För närvarande är avgiften för deltagande i AFM-mäklarprovet 220 euro och avgiften för deltagande i AHM-mäklarprovet 180 euro.

Ingen tidigare erfarenhet av branschen krävs för att få delta i ett prov. Den som deltar i AFM-mäklarprovet ska vara förtrogen med de lagar och andra författningar som ingår i provmaterialet samt innehålllet i god förmedlingssed. AHM-mäklarprovet är inte lika omfattande som AFM-mäklarprovet och det koncentrerar sig huvudsakligen på hyreslägenhets- och hyreslokalförmedlingsverksamheten.

AFM-mäklarprovet är rätt krävande eftersom i genomsnitt två tredjedelar av deltagar-

na inte klarar provet. Enligt mäklarnämndens statistik ordnades AFM-mäklarprovet 22 gånger under åren 2001–2011. Sammanlagt 7 208 personer deltog i mäklarproven. Av dessa klarade 2 607 personer, dvs. cirka 36 procent, provet. Under åren 2007–2011 arrangerades tio AFM-mäklarprov. Det genomsnittliga antalet deltagare per prov var 350.

Sammanlagt 477 personer deltog i de 22 AHM-mäklarprov som arrangerades åren 2001–2011. Av dessa klarade 319 personer, dvs. cirka 67 procent, provet. Åren 2007–2011 deltog i genomsnitt 16 personer per prov i AHM-mäklarproven.

Rättelse i ett beslut som gäller ett mäklarprov får yrkas hos mäklarnämnden. Rättelseyrkandet ska framställas inom 30 dagar från delgivningen av beslutet. I ett beslut som mäklarnämnden har fattat i ett ärende som gäller rättelseyrkande får ändring sökas genom besvär hos förvaltningsdomstolen på det sätt som föreskrivs i förvaltningsprocesslagen (586/1996).

Enligt uppgifterna i Statistikcentralens företagsregister uppgick antalet anställda hos fastighetsförmedlingsrörelser till 4 243 personer år 2010. Vid ingången av 2012 hade de företag som är medlemmar i föreningen Kiinteistöväälitysalan Keskusliitto 3 275 anställda som var verksamma i yrken inom fastighetsförmedlingen. Av dessa hade knappa 1 900 personer, dvs. cirka 58 procent, avlagt AFM-mäklarprovet. Bland förbundets medlemmar saknar således knappa 1 400 personer yrkeskompetens, dvs. AFM-kompetens, som visats i ett fastighetsmäklarprov. I branschen arbetar dessutom cirka tusen personer för vilkas del närmare uppgifter saknas om hur många eventuellt har avlagt AFM-mäklarprov. Det kan dock uppskattas att cirka hälften av dessa har AFM-kompetens. På basis av det som anförts ovan kan det uppskattas att cirka hälften, dvs. cirka 1 900 personer, av dem som arbetar med fastighetsförmedlingsuppgifter inte har avlagt AFM-mäklarprov.

När det gäller rörelser för förmedling av hyreslägenheter och hyreslokaler finns det inte några uppgifter om hur stor del av de personer som deltar i förmedlingsverksamheten har avlagt antingen AFM- eller AHM-

mäklarprov.

Under de senaste åren har värdet av bostadshandeln i Finland legat mellan 14 och 17 miljarder euro per år. År 2010 uppgick värdet av bostadshandeln till cirka 15,7 miljarder euro. Största delen av fastighetsaffärerna handlar om handel med begagnade bostäder. Enligt uppgift från förbundet Kiinteistöväälitysalan Keskusliitto anlitas fastighetsförmedlingsrörelse årligen vid cirka 70–80 procent av dessa. När det gäller nya bostäder anlitas fastighetsförmedlingsrörelse vid klart under hälften av affärerna. År 2010 förmedlades cirka 66 000 begagnade höghuslägenheter, radhuslägenheter eller egnahemshus genom fastighetsförmedlingsrörelser. Enligt Statistikcentralen uppgick den sammanlagda omsättningen för företagen inom fastighetsförmedlingsbranschen år 2010 till cirka 520 miljoner euro.

## 1.2 Lagstiftningen i Sverige och Norge

Sverige

I Sverige stiftades det år 2011 en fastighetsmäklarlag (2011:666). Med fastighetsmäklare avses enligt fastighetsmäklarlagen en fysisk person som yrkesmässigt förmedlar fastigheter, delar av fastigheter, bostadsrätter, byggnader på annans mark, tomträtter, andelsrätter avseende lägenhet, arrenderätter eller hyresrätter.

Varje fastighetsmäklare ska vara antecknad i ett register som förs av Fastighetsmäklarinspektionen. Registreringen ska avse antingen yrkesmässig förmedling av all slags egendom (fullständig registrering) eller yrkesmässig förmedling av enbart hyresrätter (registrering för hyresförmedlare). Skyldigheten att vara registrerad gäller inte advokater och inte heller sådana fastighetsmäklare som ägnar sig åt enbart kommunal förmedling av hyresrätter, kostnadsfri förmedling av hyresrätter till studerande, förmedling av hyresrätter för fritidsändamål, förmedling av hyresrätter till rum där hyrestiden uppgår till högst två veckor.

För att en fastighetsmäklare ska registreras krävs att sökanden inte är underårig, försatt i konkurs eller underkastad näringsförbud. Sökanden ska ha försäkring för skadestands-

ansvar samt tillfredsställande utbildning för att kunna idka verksamhet. Sökanden ska dessutom vara redbar och i övrigt lämplig som fastighetsmäklare.

I fastighetsmäklarförordningen (2011:668) finns närmare bestämmelser om de utbildningskrav som anges i lagen. Enligt förordningen ska utbildningen utöver fastighetsförmedling dessutom omfatta fastighetsrätt och annan civilrätt, skatterätt, ekonomi, byggnadsteknik samt fastighetsvärdering. Fastighetsmäklarinspektionen har meddelat närmare föreskrifter om universitets- eller högskoleutbildningens innehåll och omfattning.

Utöver den teoretiska utbildningen är ett villkor för registreringen att sökanden har genomgått en tio veckor lång handledd praktikperiod hos en registrerad fastighetsmäklare. Utbildningskravet gäller inte för de fastighetsmäklare som förmedlar enbart hyresrätter, men också dessa ska genomföra en tio veckor lång praktikperiod.

#### Norge

I Norge trädde en lag om fastighetsförmedling (lov om eiendomsmegling 2007-06-29 nr 73) i kraft år 2008. Fastighetsförmedlingsverksamhet får bedrivas endast av ett företag som fått tillstånd därtill av den norska finansinspektionen (Finanstilsynet). Något särskilt tillstånd krävs inte av advokater som får bedriva fastighetsförmedlingsverksamhet på basis av tillståndet att bedriva advokatverksamhet.

Ett av villkoren för att tillstånd ska beviljas är bl.a. att sökanden är solid. Den som söker tillstånd ska också ställa en säkerhet som kan bedömas vara tillräcklig för att ersätta de skador som verksamheten eventuellt orsakar. Sökanden ska ha en ansvarig person (fagansvarlig person) som är skyldig att se till att verksamheten bedrivs lagenligt. Den ansvariga personen ska ha ett fastighetsmäklarbrev (eiendomsmeglerbrev) som beviljats av den norska finansinspektionen, tillstånd till advokatverksamhet eller ett tillstånd som beviljats av finansinspektionen.

För att man ska kunna få fastighetsmäklarbrev krävs bl.a. att sökanden blivit godkänd i ett fastighetsmäklarprov och att han eller hon

har minst två års arbetserfarenhet som skaffats efter provet. Närmare bestämmelser om de studier, det prov och den praktik som krävs för att man ska få ett fastighetsmäklarbrev har utfärdats i en förordning (forskrift om eiendomsmegling 2007-11-23 nr 1318).

En ansvarig mäklare (ansvarig megler) som bedriver fastighetsförmedlingsverksamhet ska ha ett fastighetsmäklarbrev, tillstånd att bedriva advokatverksamhet eller ett tillstånd som beviljats av finansinspektionen. Enligt de behörighetskrav i fråga om fastighetsförmedling som finansinspektionen har offentliggjort ska en ansvarig mäklare utses för varje uppdrag. En person som avlagt fastighetsmäklarprov eller en norsk examen i juridik får under överinseende av en ansvarig mäklare fungera som mäklarombud (eiendomsmeglerfullmektig) vid ett mäklaruppdrag.

#### 1.3 Bedömning av nuläget

Det sociala målet med lagen om förmedlingsrörelser var att säkerställa att förmedlingsverksamheten idkas tillförlitligt och yrkeskickligt och att oseriösa förfaringsätt inte används vid förmedlingsverksamheten. Regionförvaltningsverket utövar tillsyn över att förmedlingsverksamheten bedrivs lagenligt. Regionförvaltningsverket har blivit kontaktat allt oftare under de senaste åren. En del av kontakterna handlar om aktuella registreringsärenden, men majoriteten består av olika slags förfrågningar som gäller tillsynen över förmedlingsrörelser.

Om man misstänker att en förmedlingsrörelsens verksamhet strider mot lag eller god förmedlingssed kan man göra en anmälan till regionförvaltningsverket. Anmälan ska lämnas in till det regionförvaltningsverk i vars register över förmedlingsrörelser förmedlingsrörelsen i fråga är antecknad. I en skriftlig anmälan ska man redogöra för vilken av förmedlingsrörelsens åtgärder eller vilket av dess förfaranden som anmälaren betraktar som felaktigt eller otillbörligt.

Det som också väsentligt inverkar på tillsynens effektivitet är det sätt på vilket marknaden för förmedlingstjänster övervakas. Regionförvaltningsverken följer med förmedlingsrörelsernas annonsering i tidningar och

marknadsföring på internet. Med anledning av felaktiga förfaranden har verken skickat styrningsbrev till förmedlingsrörelser. Regionförvaltningsverken har också skickat cirkulär till alla som finns i deras register. I cirkulären har man gett anvisningar om t.ex. hur bestämmelserna om förmedlingsverksamhet bör tolkas.

Fastighetsförmedlingsuppdrag utförs förutom av fastighetsmäklare som avlagt AFM-mäklarprov också av personer som inte har AFM-kompetens. Dessa arbetar vid en förmedlingsrörelse vanligen under yrkesbenämningen försäljningsrepresentant, fastighetsrepresentant eller försäljningsförhandlare. Fastighetsförmedlingsbranschen saknar för tillfället ett täckande utbildningssystem varför det är relativt lätt att inträda på marknaden.

En fastighetsförmedlingsrörelse anlitas ofta i bostadsaffärer. En korrekt skötsel av förmedlingsuppdragen förutsätter god yrkeskompetens och kännedom om lagstiftningen. Kravet att det måste finnas en ansvarig förestandare har visat sig vara ett ändamålsenligt sätt att garantera att förmedlingsverksamheten sköts på behörigt sätt. Som det framgår av avsnitt 1.1 har knappt hälften av de företag som är medlemmar i förbundet Kiinteistöväilytysalan Keskusliitto bara ett verksamhetsställe och drygt hälften av dem har mellan en och tre anställda. Å andra sidan har drygt 40 procent av medlemsföretagen fler än tre anställda. Nackdelen med den nuvarande regleringen har ansetts vara att om man vid ett verksamhetsställe har flera personer som utför förmedlingsuppdrag räcker det med att endast en av dessa har AFM-kompetens.

Enligt lagen om förmedling av fastigheter och hyreslägenheter har en förmedlingsrörelse upplysningsplikt gentemot uppdragsgivaren. All den information som kan påverka ingåendet av ett uppdragsavtal ska lämnas innan avtal ingås. Sådan information kan bestå t.ex. av en utredning om överlåtelsebeskattning, ungefärlig prisuppgift som baserar sig på verkliga affärer samt en uppskattning av försäljningstidens längd. När förmedlingsrörelsen bjuder ut förmedlingsobjektet ska denna ge också uppdragsgivarens motpart all den information som enligt vad förmedlingsrörelsen vet eller borde veta påverkar ett beslut om ett köp eller ett hyresavtal eller något

annat avtal om nyttjanderätt. Om förmedlingsrörelsen har skäl att misstänka att de uppgifter som rörelsen fått är felaktiga eller bristfälliga, ska rörelsen försäkra sig om att informationen är riktig och rätta en eventuell felaktig eller bristfällig uppgift.

De problem och tvister kring bostadsaffärer som uppstått i förmedlingsbranschen har ofta berott på att de personer som utför förmedlingsuppdrag har försummat sin informations- eller utredningsskyldighet.

Regionförvaltningsverket i Södra Finland vars tillsynsområde omfattar drygt hälften av alla fastighetsförmedlingsrörelser har framfört sin åsikt om yrkeskompetensen hos de personer som utför förmedlingsuppgifter. Enligt verket beror problemen i förmedlingsbranschen inte så mycket på de personer som avlagt AFM-mäklarprov utan på dem som börjar bedriva fastighetsförmedlingsverksamhet utan någon utbildning och kännedom om de regler som gäller inom förmedlingsverksamheten.

De problem som är förenade med tillsynen över förmedlingsrörelserna beror delvis på myndigheternas knappa resurser. Man kan dock bedöma att inte ens en betydlig ökning av de resurser som används för tillsyn skulle kunna räcka för att garantera att förmedlingsverksamheten sköts på behörigt sätt och därför bör de nuvarande bestämmelserna om yrkeskompetens revideras.

## **2 Målsättning och de viktigaste förslagen**

### **2.1 Målsättning**

Syftet med propositionen är att höja kvalitetsnivån på de förmedlingstjänster som tillhandahålls av förmedlingsrörelserna genom att kravet på yrkeskompetens hos de personer som deltar i förmedlingsverksamheten utvidgas till att gälla fler personer.

### **2.2 Utredda alternativ och de viktigaste förslagen**

I samband med beredningen av propositionen har man bedömt två alternativa regleringssätt för att utvidga yrkeskompetensen hos de personer som utför förmedlingsupp-



drag. De granskade alternativen för utvidgande av kraven på yrkeskompetens till att omfatta fler personer var a) att alla som utför förmedlingsuppdrag inom en lagstadgad övergångsperiod ska avlägga mäklarprov eller b) minst hälften av de personer vid en förmedlingsrörelse som deltar i förmedlingsverksamheten ska avlägga mäklarprov.

Om kravet på yrkeskompetens skulle utvidgas till att omfatta samtliga personer som utför förmedlingsuppdrag, skulle detta begränsa den frihet att idka näring och yrke som tryggas i 18 § i grundlagen. Kravet att alla ska avlägga obligatoriskt mäklarprov skulle i betydande grad försvåra inträdet på marknaden. Kravet skulle också gälla sådana personer som sedan tidigare är verksamma inom branschen, men som inte har avlagt mäklarprov. Sådana personer skulle vara tvungna att inom en övergångsperiod avlägga provet för att kunna fortsätta inom branschen.

Arrangerandet av mäklarprov bör dessutom granskas med tanke på 124 § i grundlagen. Enligt den ovan nämnda paragrafen kan offentliga förvaltningsuppgifter anförtros andra än myndigheter endast genom lag eller med stöd av lag, om det behövs för en ändamålsenlig skötsel av uppgifterna och det inte äventyrar de grundläggande fri- och rättigheterna, rättssäkerheten eller andra krav på god förvaltning. Uppgifter som innebär betydande utövning av offentlig makt får dock ges endast myndigheter. Med offentliga förvaltningsuppgifter avses bl.a. uppgifter som ansluter sig till beslutsfattande om enskilda personers rättigheter, skyldigheter och förmåner.

Centralhandelskammarens mäklarnämnd har till uppgift att arrangera mäklarprov. Centralhandelskammaren är en offentlighetsrättslig förening och en nämnd som verkar i anslutning till den är inte någon myndighet. Grundlagsutskottet har i sitt utlåtande över propositionen om lagen om förmedlingsrörelser (GrUU 24/2000 rd) ansett att arrangerandet av fastighetsmäklarprov och prov för hyreslägenhets- och hyreslokalsmäklare är en sådan offentlig förvaltningsuppgift som avses i 124 § grundlagen. Enligt utlåtandet är det dock inte fråga om sådan betydande utövning av offentlig makt som avses i denna bestämmelse i grundlagen.

Den uppgift att ordna mäklarprov som anförtrots mäklarnämnden har visat sig vara en sådan ändamålsenlig lösning på skötseln av uppgiften som avses i 124 § i grundlagen.

Kravet på avläggande av obligatoriskt mäklarprov skulle ändra mäklarprovets betydelse. Nuläget är sådant att om exempelvis en försäljningsrepresentant som är anställd vid en fastighetsförmedlingsrörelse inte klarar av AFM-mäklarprovet, får han eller hon fortsätta i sitt yrke. Om kravet på avlagt mäklarprov utvidgades till att gälla alla personer som utför förmedlingsuppdrag, skulle en sådan reglering ändra Centralhandelskammarens mäklarnämnds uppgift som utövare av offentlig makt. Betydande offentlig makt utövas bl.a. när man ingriper i de grundläggande rättigheterna så att dessa väsentligen inskränks. Exempelvis kan en kraftig inskränkning av den grundläggande rättighet att fritt få välja sitt yrke som tryggats i 18 § i grundlagen innebära en betydande utövning av offentlig makt. Vid granskningen av kravet på avläggande av obligatoriskt mäklarprov kan som problematiskt med tanke på 18 § och 124 § i grundlagen upplevas särskilt det att nämnden ska ingripa i en i förmedlingsbranschen sedan tidigare verksamma persons rätt att skaffa sin försörjning genom det yrke som han eller hon valt. Nämnden sammanställer provuppgifterna och utövar självständig provningsrätt när den bedömer provsvaren. Det som är av betydelse är att konsekvensen av ett underkänt mäklarprov skulle i sista hand kunna vara att man förlorar sitt yrke. Arrangerandet av mäklarprov skulle således inbegripa drag som skulle kunna vara förenade med betydande utövning av offentlig makt vilket inte skulle vara förenligt med kraven i grundlagen.

Väldigt många företag i fastighetsförmedlingsbranschen är små när det gäller antalet anställda. Om endast den ansvariga föreståndaren vid ett företag har AFM-kompetens medför den ansvariga föreståndarens byte av arbetsplats eller pensionering redan nu problem med tanke på kontinuiteten i verksamheten särskilt för de företag som är verksamma på mindre orter. Om kravet på avlagt mäklarprov utsträcktes till att gälla samtliga personer som deltar i förmedlingsverksamheten, skulle vissa företag i branschen vara

tvungna att sluta med sin verksamhet. Kravet på avläggande av obligatoriskt mäklarprov skulle således komma att minska konkurrensen inom förmedlingsbranschen.

Å andra sidan skulle en utvidgning av kraven på yrkeskompetens vara ägnad att öka förtroendet för aktörerna i branschen och förbättra konsumenters ställning. Regleringen ska dock inte få ingripa i friheten att välja sitt yrke i högre grad än vad som är nödvändigt för att målet kan nås. Av denna anledning föreslås det i propositionen att minst hälften av de personer som är anställda vid en fastighetsförmedlingsrörelse och som utför förmedlingsuppdrag vid dess verksamhetsställen ska ha yrkeskompetens som visats i ett AFM-mäklarprov.

De problem som uppstått vid utförandet av förmedlingsuppdrag har i praktiken gällt förmedling av fastigheter. Motsvarande problem har inte uppstått vid förmedlingen av hyreslägenheter och hyreslokaler. När propositionen bereddes övervägde man huruvida den föreslagna ändringen av kravet på yrkeskompetens skulle kunna begränsas till att endast gälla fastighetsförmedlingsrörelser. Om förslaget inte omfattade rörelser för förmedling av hyreslägenheter och hyreslokaler, skulle fastighetsförmedlingsrörelserna ställas i ojämlig ställning jämfört med rörelser för förmedling av hyreslägenheter och hyreslokaler.

Propositionens syfte är att utvidga kravet beträffande yrkeskompetensen hos de personer som utför förmedlingsuppgifter till fler personer oavsett om de sysslar med förmedling av fastigheter eller förmedling av hyreslägenheter och hyreslokaler. Med tanke på enhetligheten i lagstiftningen om förmedlingsverksamhet skulle det inte vara ändamålsenligt att lämna rörelserna för förmedling av hyreslägenheter och hyreslokaler utanför regleringen. Av förslaget följer att minst hälften av de personer som är anställda vid en rörelse för förmedling av hyreslägenheter och hyreslokaler och som utför förmedlingsuppdrag vid dess verksamhetsställen ska ha yrkeskompetens som visats i ett AFM-mäklarprov eller AHM-mäklarprov.

De finskspråkiga namnen på Centralhandelskammarens mäklarnämnd (välittäjälautakunta) och Centralhandelskammarens skilje-

nämnd (välityslautakunta) förväxlas ofta på grund av deras likhet. Skiljenämnden har i enlighet med sitt namn hand om tillsättande av skiljedomstol samt utseende av skiljemän. På grund av denna förväxlingsrisk ändras mäklarnämndens namn till nämnd för mäklarprov. Det föreslagna namnet, Centralhandelskammarens nämnd för mäklarprov, anger ju dessutom bättre än det nuvarande namnet vad nämndens huvudsakliga uppgift är, nämligen att arrangera mäklarprov.

Den gällande lagen innehåller inga bestämmelser om att nämnden ska föra ett register över personer som avlagt mäklarprov. Det föreslås därför att bestämmelser om registret ska tas in i lagen.

Enligt lagen om förmedlingsrörelser får förmedlingsverksamhet inte bedrivas om rörelsen i fråga inte har antecknats i ett register som förs av regionförvaltningsverket. Enligt lagen antecknas i registret över förmedlingsrörelser bl.a. firmanamnet på en utländsk juridisk persons filial som har registrerats i Finland. Ur EU-rättens synvinkel grundar sig den nuvarande regleringen på principen om etableringsfrihet. Redan enligt den gällande lagen har en tjänsteleverantör som etablerat sig i en annan stat inom Europeiska ekonomiska samarbetsområdet rätt att tillfälligt idka förmedlingsverksamhet i Finland utan att någon filial i Finland grundas. I den gällande lagen ingår det inte någon uttrycklig bestämmelse om tillfälligt tillhandahållande av tjänster. Av denna anledning föreslås det i propositionen att i lagen av tydlighetsskäl ska intas en bestämmelse om att lagen inte tillämpas på näringsidkare som etablerat sig i en annan stat inom Europeiska ekonomiska samarbetsområdet och som tillfälligt idkar förmedlingsverksamhet i Finland.

### 3 Propositionens konsekvenser

#### 3.1 Statsekonomiska konsekvenser och konsekvenser för myndigheterna

De föreslagna ändringarna har inte några statsekonomiska konsekvenser.

Inga nya uppgifter föreslås bli ålagda de regionförvaltningsverk som fungerar som registrerings- och tillsynsmyndigheter. När den

lagändring som gäller utvidgning av kravet angående yrkeskompetens trätt i kraft blir regionförvaltningsverket oftare än nuförtiden tvunget att utreda om en person som utför förmedlingsuppgifter har yrkeskompetens som visats i ett mäklarprov. Den föreslagna rätten för regionförvaltningsverket att via en teknisk anslutning få uppgifter ur registret över personer som avlagt mäklarprov underlättar tillsynen över förmedlingsbranschen.

Till följd av utvidgningen av kravet på yrkeskompetens till fler personer kommer antalet personer som deltar i mäklarprov att stiga vilket kommer att öka Centralhandelskammarens mäklarnämnds arbetsbörda.

### 3.2 Konsekvenser för företagen

Enligt förslaget ska den ansvariga föreståndaren vid en förmedlingsrörelse se till att minst hälften av de personer som är anställda vid förmedlingsrörelsen och som utför förmedlingsuppdrag vid dess verksamhetsställen har yrkeskompetens som visats i ett mäklarprov. Våldigt många förmedlingsrörelser befinner sig redan nu i en sådan situation att minst hälften av de personer vid företaget som utför förmedlingsuppgifter har avlagt mäklarprov. Några förmedlingsrörelser skulle dock vara tvungna att antingen anställa personer med relevant yrkeskompetens eller se till att de nuvarande anställda avlägger mäklarprov. Utvidgningen av kravet på yrkeskompetens till fler anställda kan medföra extra kostnader i form av höjda lönekostnader för några förmedlingsrörelser.

Deltagandet i ett AFM- eller AHM-mäklarprov medför kostnader för provdelta-

gare.

### 4 Beredningen av propositionen

Propositionen har beretts vid arbets- och näringsministeriet. Utlåtande om utkastet till regeringsproposition begärdes av justitieministeriet, miljöministeriet, regionförvaltningsverken, Konkurrensverket, konsumenttvistenämnden, Konsumentverket, Asukasliitto ry, Asunto-, toimitila- och rakennuttajaliitto RAKLI ry, Finlands näringsliv, Finansbranschens Centralförbund, Centralhandelskammaren, Centralhandelskammarens mäklarnämnd, Kiinteistöväilytysalan Keskusliitto ry, Kuluttajaliitto - Konsumentförbundet ry, Byggnadsindustrin RT rf, Finlands Advokatförbund, Finlands Fastighetsförbund rf, Finlands Fastighetsmäklareförbund r.f., Suomen Vuokranantajat SVA ry, Företagarna i Finland rf och Vuokralaiset ry. Av dem gav 19 remissinstanser utlåtande.

Majoriteten av remissinstanserna ställde sig positiv till lagförslaget eller hade inte något att anmärka på förslaget. I sitt utlåtande fäste justitieministeriet uppmärksamhet vid motiveringarna till lagstiftningsordningen. Centralhandelskammaren och Suomen Vuokranantajat SVA ry föreslog att man i lagen ska ta in bestämmelser om ett register över personer som avlagt mäklarprov. Vissa utlåtanden innehöll dessutom anmärkningar på några detaljer i lagförslaget. Anmärkningarna har i mån av möjlighet beaktats vid finslipningen av regeringspropositionen. Vid den fortsatta beredningen har dessutom en bestämmelse om tillfällig förmedlingsverksamhet fogats till lagförslaget.

## DETALJMOTIVERING

**1 Lagförslag**

**2 §. Begränsningar i tillämpningsområdet.** Bestämmelserna i 2 § 1 punkten motsvarar 1 punkten i den gällande lagen.

Paragrafens 2 punkt har reviderats så att den motsvarar den gällande kreditinstitutslagen (121/2007). Sakinnehållet i punkten ändras inte.

Innehållet i 3—5 punkten motsvarar 3—5 punkten i den gällande lagen.

Av de orsaker som nämns i avsnitt 2.2 i den allmänna motiveringen föreslås det att det till paragrafen fogas en ny 6 punkt i vilken det föreskrivs att lagen inte tillämpas på näringsidkare som etablerat sig i en annan stat inom Europeiska ekonomiska samarbetsområdet och som tillfälligt idkar förmedlingsverksamhet i Finland. Med tillfälligt idkande av förmedlingsverksamhet avses tillhandahållande av förmedlingstjänster utan att kriterierna för etablering uppfylls. Enligt rättspraxisen vid Europeiska unionens domstol avses med etablering ett faktiskt utövande av en ekonomisk verksamhet genom fast etablering för en obegränsad period. När frågan om verksamhetens tillfälliga art bedöms beaktas enligt rättspraxisen vid EU:s domstol utöver tjänstens varaktighet, dessutom också hur ofta den tillhandahållits och dess regelbundenhet och kontinuitet. Gränsdragningen mellan etablering och tillfälligt tillhandahållande av tjänster ska i sista hand göras skilt i varje enskilt fall. Det har inte fastställts någon maximal längd för tjänstens varaktighet utan den kan variera till och med mycket från fall till fall. Att verksamheten är tillfällig utesluter inte att den som tillhandahåller tjänster kan förse sig med en viss infrastruktur i värdmedlemsstaten, däri inbegripet ett kontor eller en byrå, i den mån detta är nödvändigt för att kunna fullgöra den ifrågavarande tjänsten (bl.a. mål C-215/01, Bruno Schnitzer, REG 2003, s. I-14847).

Det bör dock noteras att enligt fast rättspraxis vid EU:s domstol (bl.a. mål 33/74, Van Binsbergen, ECR 1974, s.1299) behåller

en medlemsstat rätten att vidta åtgärder mot en tjänsteleverantör som är etablerad i en annan medlemsstat men som helt eller till största delen riktar sin verksamhet mot den första medlemsstatens territorium, om etableringsorten har valts i syfte att kringgå den lagstiftning som skulle ha varit tillämplig på leverantören om denne hade varit etablerad på den första medlemsstatens territorium. Enligt denna rättspraxis skulle lagen alltså i dylika fall trots 6 punkten kunna tillämpas också på näringsidkare som etablerat sig i en annan medlemsstat inom EES.

**5 §. Ansvarig föreståndare.** Kravet på yrkeskompetens enligt 1 mom. för de personer som deltar i förmedlingsverksamheten föreslås bli ändrat. Kravet ska tillämpas på både hela förmedlingsrörelsen och alla dess verksamhetsställen. Enligt förslaget ska den ansvariga föreståndaren för en förmedlingsrörelse se till att minst hälften av dem som utför förmedlingsuppdrag i anställning hos förmedlingsförelsen och vid varje separat verksamhetsställe har sådan yrkeskompetens som enligt 3 mom. krävs av den ansvariga föreståndaren och som visas i ett mäklarprov samt att även de som saknar denna kompetens men ändå utför förmedlingsuppdrag har sådan tillräcklig yrkesskicklighet som uppgiften förutsätter.

Det nuvarande uttrycket i bestämmelsen ”personer som deltar i förmedlingsverksamheten” föreslås bli ersatt med uttrycket ”de som utför förmedlingsuppdrag”. Det har i praktiken rätt oklarhet om vad som menas med deltagande i förmedlingsverksamheten. Det nya uttrycket beskriver bättre än det nuvarande att det handlar om personer som aktivt utför förmedlingsuppdrag. Exempelvis skötsel av enbart förvaltnings- eller kontorsysslor vid en förmedlingsrörelse ska inte betraktas som utförande av förmedlingsuppdrag och sådana personer räknas således inte med vid bedömningen huruvida kravet på yrkeskompetens uppfylls.

Med anställningskravet avses i princip det att de personer som utför förmedlingsupp-

drag ska stå i ett anställningsförhållande till förmedlingsrörelsen.

I momentet föreskrivs det också om en situation i vilken antalet yrkeskompetenta personer som är anställda vid förmedlingsrörelsen eller något av dess verksamhetsställen sjunker, och inte bara tillfälligt, så att antalet underskrider hälften. Då är det fråga om sådana fall då en arbetstagare med yrkeskompetens säger upp sig eller blir uppsagd, eller att en sådan av någon annan anledning, t.ex. på grund av alterneringsledighet eller moderskapsledighet, inte kan utföra förmedlingsuppdrag. Om följderna av detta blir att minst hälften av de anställda vid förmedlingsrörelsen och dem som utför förmedlingsuppdrag vid något av dess verksamhetsställen inte längre är sådana som har yrkeskompetens som visats i ett mäklarprov, ska den ansvariga föreståndaren enligt momentet se till att minimikraven uppfylls inom tre månader.

Ändringen i 2 mom. är av teknisk natur.

Paragrafens 3 mom. motsvarar det nuvarande 3 mom.

**12 §.** *Centralhandelskammarens nämnd för mäklarprov.* Namnet Centralhandelskammarens mäklarnämnd ändras i paragrafrubriken till Centralhandelskammarens nämnd för mäklarprov.

I 1 mom. ändras mäklarnämnd till nämnden för mäklarprov.

I 2 mom. finns bestämmelser om sådan juridisk utbildning som hör till behörighetsvillkoren för nämndens ordförande och vice ordförande samt deras suppleanter. Från ingången av år 2011 har det i Finland vid sidan av juris magisterexamen införts en ny magisterexamen i internationell och komparativ rätt. Eftersom en magisterexamen i internationell och komparativ rätt inte ger motsvarande kunskaper om det nationella rättssystemet som nuvarande juris magisterexamen och motsvarande tidigare högre examina i juridik, ska magisterexamen i internationell och komparativ rätt inte betraktas som en tillräcklig utbildning för ordföranden och vice ordföranden i Centralhandelskammarens nämnd för mäklarprov. Behörighetsvillkoren för nämndens ordförande och vice ordförande samt deras suppleanter kompletteras till denna del på motsvarande sätt.

I 2 mom. finns inte det nuvarande kravet att minst en av nämndens övriga medlemmar och dennes suppleant ska representera de rörelser som förmedlar hyreslägenheter och hyreslokaler. Tyngdpunkten i nämndens uppgift ligger klart på fastighetsmäklarprovet. Förslaget avser att göra förfarandet för utnämning av nämndmedlemmarna mer flexibelt.

I 3 mom. ändras mäklarnämnd till nämnden för mäklarprov.

**13 §.** *Kostnaderna för nämnden för mäklarprov och avgifterna för mäklarproven.* Namnet Centralhandelskammarens mäklarnämnd ändras i paragrafrubriken och i själva paragrafen till nämnden för mäklarprov.

**14 §.** *Tjänsteansvar för medlemmar och funktionärer i nämnden för mäklarprov.* Namnet Centralhandelskammarens mäklarnämnd ändras i paragrafrubriken och i paragrafen till nämnden för mäklarprov. Paragrafrubriken ändras samtidigt så att den motsvarar innehållet i paragrafen.

Paragrafen motsvarar 2 mom. i den gällande lagen. I paragrafen föreslås inte någon sådan bestämmelse med en hänvisning till de allmänna förvaltningslagarna som ingår i 1 mom. i den gällande lagen. För att kraven på god förvaltning ska uppfyllas är det i nuläget inte längre nödvändigt att ta in en hänvisning till de allmänna förvaltningslagarna i lagen, eftersom de med stöd av bestämmelserna om tillämpningsområde, definitionen på myndigheter eller skyldigheten att ge språklig service även tillämpas på enskilda när de sköter offentliga förvaltningsuppgifter (GrUU 37/2010 rd, GrUU 42/2005 rd).

**15 §.** *Begäran om omprövning av och sökande av ändring i beslut av nämnden för mäklarprov.* Namnet Centralhandelskammarens mäklarnämnd ändras i paragrafrubriken till nämnden för mäklarprov.

I det gällande 1 mom. föreskrivs det att rätelseyrkandet skall framställas inom 30 dagar från delgivningen av beslutet. I 7 a kap. i förvaltningslagen (581/2010) finns allmänna bestämmelser om begäran om omprövning, vilka trätt i kraft 2010. Enligt bestämmelserna ska en begäran om omprövning göras inom 30 dagar från delfäendet av beslutet. I 46 § i förvaltningslagen föreskrivs det också om skyldigheten att lämna anvisningar om

hur man begär omprövning. Då avsikten är att den föreslagna lagen inte ska avvika från förvaltningslagens allmänna bestämmelser om omprövning, föreslås momentet bli ändrat så att det innehåller en hänvisning till förvaltningslagen.

I 2 mom. ändras mäklarnämnd till nämnden för mäklarprov.

**16 a §. Registret över dem som avlagt mäklarprov.** För att regionförvaltningsverket ska kunna utreda huruvida de lagstadgade kraven angående yrkeskompetens uppfylls behöver regionförvaltningsverket uppgifter om personer som avlagt mäklarprov. När en förmedlingsrörelse anställer en ny arbetstagare har den intresse av att kontrollera huruvida personen i fråga har yrkeskompetens. Det är också viktigt att uppgifterna om yrkeskompetens står till förfogande för de konsumenter som behöver förmedlingstjänster. Av denna anledning föreslås i paragrafen bestämmelser om ett register över dem som avlagt mäklarprov. Lagen om förmedlingsrörelser innehåller i dagsläget inte några bestämmelser om ett register över dem som avlagt mäklarprov, fastän Centralhandelskammarens mäklarnämnd i praktiken har fört ett sådant register.

I 1 mom. finns bestämmelser om registerföraren, syftet med registret och de uppgifter som ska införas i registret tiden för bevaring av uppgifterna. Nämnden för mäklarprov ska föra ett register över personer som avlagt AFM-prov och AHM-prov. Registret förs i syfte att klarlägga huruvida de personer som utför förmedlingsuppdrag har yrkeskompetens som visats i ett mäklarprov. I registret antecknas i fråga om dem som avlagt mäklarprov namnet, personbeteckningen, hemkommunen och adressen samt en uppgift om huruvida de avlagt ett AFM-prov eller ett AHM-prov och tidpunkten för avlagt prov. Ovan avsedda personuppgifter ska bevaras varaktigt i registret. Enligt grundlagsutskottets praxis är det inte förenligt med skyddet av personuppgifter att uppgifter bevaras varaktigt (GrUU 51/2002 rd) om det inte är befogat av skäl som är kopplade till informationssystemets art eller syfte (GrUU 3/2009 rd och GrUU 54/2010 rd). Det att uppgifter i registret över dem som avlagt mäklarprov bevaras varaktigt är befogat med tanke på att avläggandet av mäklarprov ger en sådan yr-

keskompetens som avses i lagen, och uppgiften om att mäklarprov har avlagts bör kunna kontrolleras i efterhand med hjälp av registret. I fråga om införande av uppgifter i registret samt användning och utlämnande av registrerade uppgifter tillämpas bestämmelserna i lagen om offentlighet i myndigheternas verksamhet (621/1999) och personuppgiftslagen (523/1999).

I 2 mom. föreskrivs att nämnden för mäklarprov har rätt att i elektronisk form publicera en förteckning som innehåller vissa personuppgifter om de personer som avlagt mäklarprov. Syftet med bestämmelsen är att främja informationen om de personer som klarat något av mäklarproven. Enligt momentet får nämnden via ett elektroniskt datanät publicera uppgifterna enligt 1 mom. förutom personbeteckningen och adressen i fråga om dem som avlagt prov. Den som avlagt prov har dock rätt att förbjuda att uppgifter som gäller honom eller henne publiceras. Som en specialbestämmelse åsidosätter denna bestämmelse bestämmelserna om utlämning av personuppgifter i 16 § 3 mom. i personuppgiftslagen.

Förteckningen över dem som avlagt mäklarprov utgör ett personregister. Att uppgifter som ingår i ett personregister publiceras på Internet innebär att uppgifter lämnas ut i elektronisk form. Enligt 16 § 3 mom. i lagen om offentlighet i myndigheternas verksamhet får personuppgifter ur en myndighets personregister lämnas ut i form av en kopia eller en utskrift eller i elektronisk form endast om mottagaren enligt bestämmelserna om skydd för personuppgifter har rätt att hantera sådana personuppgifter. Ett sådant villkor angående uppgifternas användningsändamål kan inte uppfyllas om uppgifter om personer som avlagt mäklarprov lämnas ut via ett elektroniskt datanät. Begränsningen behövs inte heller med tanke på integritetsskyddet, om personbeteckningar och adresser i fråga om dem som avlagt mäklarprov inte lämnas ut via det elektroniska datanätet.

Enligt det föreslagna 3 mom. har regionförvaltningsverket rätt att erhålla de uppgifter om dem som avlagt mäklarprov vilka avses i 1 mom. via en teknisk anslutning. Bestämmelsens syfte är att underlätta regionförvaltningsverkets arbete när verket utövar tillsyn

över rörelser för förmedling av fastigheter samt hyresbostäder och hyreslokaler.

## 2 Ikraftträdande

Lagen föreslås träda i kraft den 1 april 2013. Bestämmelserna i 5 § 1 mom. föreslås dock träda i kraft först den 1 januari 2016. Syftet med detta är att med stöd av de nuvarande bestämmelserna ge dem som idkar förmedlingsverksamhet rimlig tid för att skaffa yrkeskompetens.

## 3 Förhållande till grundlagen och lagstiftningsordning

Enligt förslaget ska minst hälften av de personer som är anställda vid en förmedlingsrörelse och som utför förmedlingsuppdrag vid dess verksamhetsställen ha yrkeskompetens som visats i ett mäklarprov. Förslaget begränsar den grundläggande rättigheten att skaffa sig sin försörjning genom arbete, yrke eller näring som man själv valt fritt, som tryggats i 18 § i grundlagen. Grundlagsutskottet har i flera fall ansett att begränsningen av de grundläggande fri- och rättigheterna bör vara nödvändig för att ett godtagbart mål ska uppnås och inte får gå längre än vad som är motiverat med beaktande av det samhällsintresset bakom regleringen i relation till den aktuella grundrättigheten.

Syftet med propositionen är att höja kvalitetsnivån på de förmedlingstjänster som tillhandahålls av förmedlingsrörelserna genom att kravet på yrkeskompetens hos de personer som deltar i förmedlingsverksamheten utvidgas till att gälla fler personer. Det viktiga ur proportionalitetsprincipens synvinkel är att förslaget inte begränsar rätten att idka näring och bedriva yrke mer än vad som är nödvändigt för uppnåendet av propositionens mål. Förslaget är inte problematiskt mot bakgrund av 18 § i grundlagen.

Enligt 19 § 4 mom. i grundlagen ska det allmänna främja vars och ens rätt till bostad. Denna skyldighet förutsätter också åtgärder som tryggar boendet. Det allmänna ska säkerställa att verksamheten för förmedling av

bostäder sköts på ett kompetent sätt. Förslaget är ägnat att öka förtroendet för förmedlingsverksamheten vilket har betydelse med tanke på den skyldighet att främja rätten till bostad som anges i 19 § 4 mom. i grundlagen.

Som det konstateras ovan i avsnitt 2.2 har grundlagsutskottet i sitt utlåtande över propositionen om lagen om förmedlingsrörelser (GrUU 24/2000 rd) ansett att arrangerandet av fastighetsmäklarprov och prov för hyreslägenhets- och hyreslokalsmäklare är en sådan offentlig förvaltningsuppgift som avses i 124 § grundlagen. Enligt utlåtandet är det dock inte fråga om betydande utövning av offentlig makt. Förslaget ändrar inte naturen hos den offentliga förvaltningsuppgift som anförtrots Centralhandelskammarens mäklarnämnd. Förslaget är således oproblematiskt mot bakgrund av 124 § i grundlagen.

I lagförslaget ingår också bestämmelser om ett register över dem som avlagt mäklarprov. De föreslagna bestämmelserna handlar om behandling av personuppgifter och är således av betydelse med tanke på 10 § i grundlagen. Enligt 10 § 1 mom. i grundlagen är vars och ens privatliv tryggt. Närmare bestämmelser om skydd för personuppgifter utfärdas genom lag.

Enligt grundlagsutskottets etablerade praxis (GrUU 51/2002 rd, GrUU 35/2004 rd, GrUU 19/2012 rd) är det vid en registrering viktigt att reglera åtminstone syfte, innehållet i de registrerade personuppgifterna, tillåtna användningsändamål, inbegripet uppgifternas tillförlitlighet och bevaringstiden för uppgifterna i personregistren samt den registrerades rättsskydd. Regleringen av dessa faktorer på lagnivå ska dessutom vara omfattande och detaljerad. Kravet på bestämmelse i lag gäller också möjligheten att överlåta uppgifter via en teknisk anslutning (GrUU 12/2002 rd). Nämnda faktorer har beaktats i 16 a § i lagförslaget.

Av ovan angivna skäl uppfyller lagförslaget de krav som ställs i grundlagen, och lagen kan stiftas i vanlig lagstiftningsordning.

Med stöd av vad som anförts ovan föreläggs riksdagen följande lagförslag:

## Lag

### om ändring av lagen om fastighetsförmedlingsrörelser och rörelser för förmedling av hyreslägenheter och hyreslokaler

I enlighet med riksdagens beslut *ändras* i lagen om fastighetsförmedlingsrörelser och rörelser för förmedling av hyreslägenheter och hyreslokaler (1075/2000) 2, 5 och 12—15 § samt *fogas* till lagen en ny 16 a § som följer:

#### 2 §

##### *Begränsningar i tillämpningsområdet*

- Denna lag tillämpas inte på
- 1) tillfällig förmedlingsverksamhet, om verksamheten inte marknadsförs,
  - 2) förmedlingsverksamhet som anknyter till en depositionsbanks affärsverksamhet enligt kreditinstitutslagen (121/2007),
  - 3) advokatuppdrag eller andra uppdrag vars huvudsakliga syfte är något annat än fastighetsförmedling eller förmedling av hyreslägenheter och hyreslokaler,
  - 4) förmedling av inkvartering som inkvarteringsrörelser tillhandahåller,
  - 5) förmedling av nyttjanderätt till en fritidsbostad, om avtalet om nyttjanderätt ingår för högst sex månader,
  - 6) näringsidkare som etablerat sig i en annan stat inom Europeiska ekonomiska samarbetsområdet och som tillfälligt idkar förmedlingsverksamhet i Finland.

#### 5 §

##### *Ansvarig föreståndare*

En förmedlingsrörelse ska ha en ansvarig föreståndare, som är skyldig att se till att god förmedlingssed iakttas vid förmedlingsverksamheten och att verksamheten också i övrigt utövas lagenligt. Den ansvariga föreståndaren ska dessutom se till att minst hälften av dem som utför förmedlingsuppdrag i anställning hos förmedlingsrörelsen och vid varje separat verksamhetsställe har den yrkeskom-

petens som avses i 3 mom. samt att även de som saknar denna kompetens men ändå utför förmedlingsuppdrag har sådan tillräcklig yrkesskicklighet som uppgiften förutsätter. Om antalet personer som i anställning hos förmedlingsrörelsen eller vid ett verksamhetsställe utför förmedlingsuppdrag och har den yrkeskompetens som avses i 3 mom. inte endast tillfälligt sjunker så att det underskrider hälften, ska den ansvariga föreståndaren se till att de ovannämnda minimikraven uppfylls inom tre månader.

Den ansvariga föreståndaren ska vara en myndig och tillförlitlig person, som inte har försatts i konkurs och vars handlingsbehörighet inte har begränsats. Den ansvariga föreståndaren anses tillförlitlig, om denne inte genom en lagakraftvunnen dom under de senaste fem åren har dömts till fängelsestraff eller under de senaste tre åren till bötesstraff för ett brott som kan anses visa att personen i fråga är uppenbart olämplig som ansvarig föreståndare. Den ansvariga föreståndaren anses emellertid inte tillförlitlig, om denne annars genom sin tidigare verksamhet har visat sig uppenbart olämplig som ansvarig föreståndare.

Den ansvariga föreståndaren för en fastighetsförmedlingsrörelse ska ha yrkeskompetens som har visats i ett fastighetsmäklarprov och den ansvariga föreståndaren för en rörelse för förmedling av hyreslägenheter och hyreslokaler yrkeskompetens som har visats i ett prov för hyreslägenhets- och hyreslokalsmäklare eller i ett fastighetsmäklarprov. I yrkeskompetens som har visats i ett mäklarprov ingår 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.

## 12 §

*Centralhandelskammarens nämnd för mäklarpöv*

Centralhandelskammaren tillsätter en nämnd för mäklarpöv för tre år i sänder. Nämnden för mäklarpöv har till uppgift att minst två gånger i året ordna sådana fastighetsmäklarpöv och prov för hyreslägenhets- och hyreslokalsmäklare som avses i 5 § 3 mom. på det sätt som bestäms närmare genom förordning av statsrådet.

Nämnden för mäklarpöv har en ordförande, en vice ordförande och minst tre och högst sex andra medlemmar. För var och en av dessa utses en personlig suppleant. Ordföranden, vice ordföranden och deras suppleanter ska ha avlagt annan högre högskoleexamen i juridik än magisterexamen i internationell och komparativ rätt och de ska inte kunna anses representera förmedlingsrörelser. Av de övriga medlemmarna ska åtminstone en medlem och dennes suppleant representera fastighetsförmedlingsrörelserna.

Nämnden för mäklarpöv är beslutför när mötets ordförande och minst hälften av de övriga medlemmarna 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.

## 13 §

*Kostnaderna för nämnden för mäklarpöv och avgifterna för mäklarpöven*

Centralhandelskammaren svarar för kostnaderna för den verksamhet som bedrivs av nämnden för mäklarpöv och fastställer grunderna för ordförandens och medlemmarnas arvoden. Centralhandelskammaren har rätt att ta ut en avgift för deltagande i mäklarpöven. Avgifterna får högst motsvara

kostnaderna för ordnandet av provet.

## 14 §

*Tjänsteansvar för medlemmar och funktionärer i nämnden för mäklarpöv*

På medlemmarna i och funktionärerna vid nämnden för mäklarpöv tillämpas bestämmelserna om straffrättsligt tjänsteansvar då de utför uppgifter som avses i denna lag.

## 15 §

*Begäran om omprövning av och sökande av ändring i beslut av nämnden för mäklarpöv*

Omprövning av ett beslut som gäller ett mäklarpöv får begäras hos nämnden för mäklarpöv på det sätt som föreskrivs i förvaltningslagen (434/2003).

I ett beslut som nämnden för mäklarpöv har fattat i ett ärende som gäller en begäran om omprövning får ändring sökas hos förvaltningsdomstolen i enlighet med förvaltningsprocesslagen (586/1996).

## 16 a §

*Registret över dem som avlagt mäklarpöv*

Nämnden för mäklarpöv för ett register över dem som avlagt ett fastighetsmäklarpöv eller ett prov för hyreslägenhets- och hyreslokalsmäklare för att det ska kunna klarläggas huruvida de som utför förmedlingsuppdrag har yrkeskompetens som visats i ett mäklarpöv. I registret antecknas namnen på dem som avlagt mäklarpöv, deras personbeteckningar, hemkommuner och adresser samt en uppgift om huruvida de avlagt ett fastighetsmäklarpöv eller ett prov för hyreslägenhets- och hyreslokalsmäklare och tidpunkten för avlagt prov. Uppgifterna ska bevaras varaktigt i registret.

Oberoende av bestämmelserna i 16 § 3 mom. i lagen om offentlighet i myndigheters verksamhet (621/1999) får nämnden för mäklarpöv via ett elektroniskt datanät publicera uppgifterna enligt 1 mom. förutom personbeteckningen och adressen i fråga om dem som avlagt prov. Den som avlagt prov

har dock rätt att förbjuda att uppgifter som gäller honom eller henne publiceras.

Regionförvaltningsverket har rätt att erhålla de uppgifter som avses i 1 mom. via en teknisk anslutning.

\_\_\_\_\_

Denna lag träder i kraft den 20 . Lagens 5 §  
1 mom. träder dock i kraft först den 20 .

\_\_\_\_\_

Helsingfors den 20 december 2012

**Statsminister**

**JYRKI KATAINEN**

Arbetsminister *Lauri Ihalainen*

*Bilaga  
Parallelltext*

## Lag

### om ändring av lagen om fastighetsförmedlingsrörelser och rörelser för förmedling av hyreslägenheter och hyreslokaler

I enlighet med riksdagens beslut  
*ändras* i lagen om fastighetsförmedlingsrörelser och rörelser för förmedling av hyreslägenheter och hyreslokaler (1075/2000) 2, 5 och 12—15 § samt  
*fogas* till lagen en ny 16 a § som följer:

*Gällande lydelse*

*Föreslagen lydelse*

2 §

2 §

*Begränsningar i tillämpningsområdet*

*Begränsningar i tillämpningsområdet*

Denna lag tillämpas inte på

1) tillfällig förmedlingsverksamhet, om verksamheten inte marknadsförs,

2) förmedlingsverksamhet som anknyter till ett kreditinstituts verksamhet som avses i kreditinstitutslagen (1607/1993),

3) *förmedling som ingår i ett* advokatuppdrag eller ett annat uppdrag vars huvudsakliga syfte är något annat än fastighetsförmedling eller förmedling av hyreslägenheter och hyreslokaler,

4) förmedling av inkvartering som inkvarteringsrörelser tillhandahåller, *och inte heller på*

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

Denna lag tillämpas inte på

1) tillfällig förmedlingsverksamhet, om verksamheten inte marknadsförs,

2) förmedlingsverksamhet som anknyter till *en depositionsbanks affärsverksamhet enligt* kreditinstitutslagen (121/2007),

3) advokatuppdrag eller *andra* uppdrag vars huvudsakliga syfte är något annat än fastighetsförmedling eller förmedling av hyreslägenheter och hyreslokaler,

4) förmedling av inkvartering som inkvarteringsrörelser tillhandahåller,

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

6) *näringsidkare som etablerat sig i en annan stat inom Europeiska ekonomiska samarbetsområdet och som tillfälligt idkar förmedlingsverksamhet i Finland.*

## 5 §

*Ansvarig föreståndare*

En förmedlingsrörelse skall ha en ansvarig föreståndare, som är skyldig att se till att god förmedlingssed iakttas vid förmedlingsverksamheten och att verksamheten också i övrigt utövas lagenligt. Ansvariga föreståndaren skall dessutom sörja för att det vid varje verksamhetsställe inom förmedlingsrörelsen finns en person som deltar i förmedlingsverksamheten och som har den yrkeskompetens som avses i 3 mom. och att även övriga personer som deltar i förmedlingsverksamheten har tillräcklig yrkesskicklighet som uppgiften förutsätter.

Ansvariga föreståndaren skall vara en myndig och tillförlitlig person, som inte har försatts i konkurs och vars handlingsbehörighet inte har begränsats. Ansvariga föreståndaren anses tillförlitlig, om han eller hon inte genom en lagakraftvunnen dom under de fem senaste åren har dömts till fängelsestraff eller under de tre senaste åren till bötesstraff för ett brott som kan anses visa att personen i fråga är uppenbart olämplig som ansvarig föreståndare. Ansvariga föreståndaren anses emellertid inte tillförlitlig, om han eller hon annars genom sin tidigare verksamhet har visat sig uppenbart olämplig som ansvarig föreståndare.

Ansvariga föreståndaren för en fastighetsförmedlingsrörelse skall ha yrkeskompetens som har visats i ett fastighetsmäklarprov och ansvariga föreståndaren för en rörelse för förmedling av hyreslägenheter och hyreslokaler yrkeskompetens som har visats i ett prov för hyreslägenhets- och hyreslokalsmäklare eller i ett fastighetsmäklarprov. I yrkeskompetens som har visats i ett ovan avsett prov ingår särskilt att den som godkänts i provet har kännedom om den lagstiftning som be-

## 5 §

*Ansvarig föreståndare*

En förmedlingsrörelse *ska* ha en ansvarig föreståndare, som är skyldig att se till att god förmedlingssed iakttas vid förmedlingsverksamheten och att verksamheten också i övrigt utövas lagenligt. *Den* ansvariga föreståndaren *ska* dessutom *se till att minst hälften av dem som utför förmedlingsuppdrag i anställning hos förmedlingsrörelsen och vid varje separat verksamhetsställe* har den yrkeskompetens som avses i 3 mom. *samt* att även *de* som *saknar denna kompetens men ändå utför förmedlingsuppdrag har sådan tillräcklig yrkesskicklighet* som uppgiften förutsätter. *Om antalet personer som i anställning hos förmedlingsrörelsen eller vid ett verksamhetsställe utför förmedlingsuppdrag och har den yrkeskompetens som avses i 3 mom. inte endast tillfälligt sjunker så att det underskrider hälften, ska den ansvariga föreståndaren se till att de ovannämnda minimikraven uppfylls inom tre månader.*

*Den* ansvariga föreståndaren *ska* vara en myndig och tillförlitlig person, som inte har försatts i konkurs och vars handlingsbehörighet inte har begränsats. *Den* ansvariga föreståndaren anses tillförlitlig, om *denne* inte genom en lagakraftvunnen dom under de *senaste fem* åren har dömts till fängelsestraff eller under de *senaste tre* åren till bötesstraff för ett brott som kan anses visa att personen i fråga är uppenbart olämplig som ansvarig föreståndare. *Den* ansvariga föreståndaren anses emellertid inte tillförlitlig, om *denne* annars genom sin tidigare verksamhet har visat sig uppenbart olämplig som ansvarig föreståndare.

*Den* ansvariga föreståndaren för en fastighetsförmedlingsrörelse *ska* ha yrkeskompetens som har visats i ett fastighetsmäklarprov och *den* ansvariga föreståndaren för en rörelse för förmedling av hyreslägenheter och hyreslokaler yrkeskompetens som har visats i ett prov för hyreslägenhets- och hyreslokalsmäklare eller i ett fastighetsmäklarprov. I yrkeskompetens som har visats i ett mäklarprov ingår särskilt att den som godkänts i provet har kännedom om den lagstiftning som be-

hövs för att utöva verksamheten och om god förmedlingssed samt behärskar de åtgärder som ett förmedlingsuppdrag kräver i praktiken.

hövs för att utöva verksamheten och om god förmedlingssed samt behärskar de åtgärder som ett förmedlingsuppdrag kräver i praktiken.

## 12 §

*Centralhandelskammarens mäklarnämnd*

Centralhandelskammaren tillsätter en mäklarnämnd för tre år i sänder. Mäklarnämnden har till uppgift att minst två gånger i året arrangera sådana fastighetsmäklarprov och prov för hyreslägenhets- och hyreslokalsmäklare som avses i 5 § 3 mom. på det sätt som bestäms närmare genom förordning av statsrådet.

Mäklarnämnden har en ordförande, en vice ordförande och minst tre och högst sex andra medlemmar. För var och en av dessa utses en personlig suppleant. Ordföranden, vice ordföranden och deras suppleanter skall ha avlagt juris kandidatexamen och de skall inte kunna anses representera förmedlingsrörelser. Av de övriga medlemmarna skall åtminstone en medlem och dennes suppleant representera fastighetsförmedlingsrörelserna och åtminstone en medlem och dennes suppleant de rörelser som förmedlar hyreslägenheter och hyreslokaler.

Mäklarnämnden är beslutför när mötets ordförande och minst hälften av de övriga medlemmarna 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.

## 13 §

*Centralhandelskammarens mäklarnämnds kostnader och avgifterna för mäklarproven*

Centralhandelskammaren svarar för kostnaderna för mäklarnämndens verksamhet och fastställer grunderna för ordförandens och

## 12 §

*Centralhandelskammarens nämnd för mäklarprov*

Centralhandelskammaren tillsätter en nämnd för mäklarprov för tre år i sänder. Nämnden för mäklarprov har till uppgift att minst två gånger i året ordna sådana fastighetsmäklarprov och prov för hyreslägenhets- och hyreslokalsmäklare som avses i 5 § 3 mom. på det sätt som bestäms närmare genom förordning av statsrådet.

Nämnden för mäklarprov har en ordförande, en vice ordförande och minst tre och högst sex andra medlemmar. För var och en av dessa utses en personlig suppleant. Ordföranden, vice ordföranden och deras suppleanter ska ha avlagt annan högre högskoleexamen i juridik än magisterexamen i internationell och komparativ rätt och de ska inte kunna anses representera förmedlingsrörelser. Av de övriga medlemmarna ska åtminstone en medlem och dennes suppleant representera fastighetsförmedlingsrörelserna.

Nämnden för mäklarprov är beslutför när mötets ordförande och minst hälften av de övriga medlemmarna 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.

## 13 §

*Kostnaderna för nämnden för mäklarprov och avgifterna för mäklarproven*

Centralhandelskammaren svarar för kostnaderna för den verksamhet som bedrivs av nämnden för mäklarprov och fastställer

medlemmarnas arvoden. Centralhandelskammaren har rätt att ta ut en avgift för deltagande i mäklarprovet. Avgifterna får högst motsvara kostnaderna för arrangerandet av provet.

grunderna för ordförandens och medlemmarnas arvoden. Centralhandelskammaren har rätt att ta ut en avgift för deltagande i mäklarprovet. Avgifterna får högst motsvara kostnaderna för *ordnandet* av provet.

## 14 §

*Behandlingen av ärenden i Centralhandelskammarens mäklarnämnd*

*På behandlingen av ärenden i Centralhandelskammarens mäklarnämnd och på en delgivning av ett beslut som gäller ett mäklarprov tillämpas lagen om förvaltningsförfarande (598/1982), lagen om elektronisk kommunikation i förvaltningsärenden (1318/1999) och lagen om delgivning i förvaltningsärenden (232/1966). På de handlingar som uppstår i samband med mäklarprov tillämpas lagen om offentlighet i myndigheternas verksamhet (621/1999) och arkivlagen (831/1994). Dessutom ska språklagen (148/1922) iakttas.*

På mäklarnämndens medlemmar och funktionärer tillämpas bestämmelserna om straffrättsligt tjänsteansvar då de utför uppgifter som avses i denna lag.

## 14 §

***Tjänsteansvar för medlemmar och funktionärer i nämnden för mäklarprov***

*På medlemmarna i och funktionärerna vid nämnden för mäklarprov tillämpas bestämmelserna om straffrättsligt tjänsteansvar då de utför uppgifter som avses i denna lag.*

## 15 §

*Sökande av rättelse och ändring i beslut av Centralhandelskammarens mäklarnämnd*

I ett beslut som gäller ett mäklarprov får rättelse yrkas hos Centralhandelskammarens mäklarnämnd. Rättelseyrkandet ska framställas inom 30 dagar från delgivningen av beslutet. Till beslutet skall fogas en anvisning om rättelseyrkande.

I ett beslut som mäklarnämnden har fattat i ett ärende som gäller ett rättelseyrkande får ändring sökas hos förvaltningsdomstolen i enlighet med förvaltningsprocesslagen (586/1996).

## 15 §

***Begäran om omprövning av och sökande av ändring i beslut av nämnden för mäklarprov***

*Omprövning av ett beslut som gäller ett mäklarprov får begäras hos nämnden för mäklarprov på det sätt som föreskrivs i förvaltningslagen (434/2003).*

I ett beslut som *nämnden för mäklarprov* har fattat i ett ärende som gäller *en begäran om omprövning* får ändring sökas hos förvaltningsdomstolen i enlighet med förvaltningsprocesslagen (586/1996).

## 16 a §

**Registret över dem som avlagt mäklarprov**

Nämnden för mäklarprov för ett register över dem som avlagt ett fastighetsmäklarprov eller ett prov för hyreslägenhets- och hyreslokalsmäklare för att det ska kunna klarläggas huruvida de som utför förmedlingsuppdrag har yrkeskompetens som visats i ett mäklarprov. I registret antecknas namnen på dem som avlagt mäklarprov, deras personbeteckningar, hemkommuner och adresser samt en uppgift om huruvida de avlagt ett fastighetsmäklarprov eller ett prov för hyreslägenhets- och hyreslokalsmäklare och tidpunkten för avlagt prov. Uppgifterna ska bevaras varaktigt i registret.

Oberoende av bestämmelserna i 16 § 3 mom. i lagen om offentlighet i myndigheters verksamhet (621/1999) får nämnden för mäklarprov via ett elektroniskt datanät publicera uppgifterna enligt 1 mom. förutom personbeteckningen och adressen i fråga om dem som avlagt prov. Den som avlagt prov har dock rätt att förbjuda att uppgifter som gäller honom eller henne publiceras.

Regionförvaltningsverket har rätt att erhålla de uppgifter som avses i 1 mom. via en teknisk anslutning.

---

Denna lag träder i kraft den 20 . Lagens 5 § 1 mom. träder dock i kraft först den 20 .

---