

Regeringens proposition till Riksdagen med förslag till lag om fastighetsförmedlingsrörelser och rörelser för förmedling av hyreslägenheter och hyreslokaler samt till lag om ändring av 3 § lagen om förhindrande och utredning av penningtvätt

PROPOSITIONENS HUVUDSAKLIGA INNEHÅLL

I denna proposition föreslås det att en lag om fastighetsförmedlingsrörelser och rörelser för förmedling av hyreslägenheter och hyreslokaler skall stiftas, och den skall ersätta den nuvarande förordningen om fastighetsmäklare och förordningen om bostadsförmedlare. Endast en sådan enskild näringsidkare eller juridisk person som har antecknats som fastighetsförmedlingsrörelse i det register som länsstyrelsen för skall få utöva fastighetsförmedling. Förmedling av hyreslägenheter och hyreslokaler skall endast en sådan enskild näringsidkare eller juridisk person få utöva som i länsstyrelsens register har antecknats som rörelse för förmedling av hyreslägenheter och hyreslokaler eller som fastighetsförmedlingsrörelse. Länsstyrelsen skall 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.

Lagen skall inte tillämpas på förmedling som utövas sporadiskt, om inte denna verksamhet marknadsförs. Lagen skall inte heller tillämpas på förmedling som utövas av kreditinstitut eller på förmedling som ingår i ett advokatuppdrag eller ett annat motsvarande uppdrag. Detsamma gäller förmedling av inkvarteringsrum i en inkvarteringsrörelse och även förmedling av nyttjanderätten till en semesterbostad, när avtalet om nyttjanderätten ingås för en kort tid, högst sex månader.

Liksom i dagens läge skall en fastighetsförmedlingsrörelse ha en ansvarig föreståndare, som skall ha yrkeskompetens som har visats i ett fastighetsmäklarprov. För utökande av yrkesskickligheten i rörelser för förmedling av hyreslägenheter och hyreslokaler

skall i den föreslagna lagen ingå bestämmelser om att också en rörelse för förmedling av hyreslägenheter och hyreslokaler skall ha en ansvarig föreståndare, som skall ha yrkeskompetens som har visats i ett prov för hyreslägenhets- och hyreslokalsmäklare eller i ett fastighetsmäklarprov.

Ansvariga föreståndaren för en förmedlingsrörelse skall vara en tillförlitlig person. Ansvariga föreståndaren skall ha till uppgift att sörja för att god förmedlingssed iakttas vid förmedlingen och att verksamheten också i övrigt utövas lagenligt. Om ansvariga föreståndaren avsiktligt eller av grov oaktamhet försummar sin övervakningsskyldighet, kan han eller hon personligen bli skadeståndsansvarig för en skada som har förorsakats av ett felaktigt förfarande från förmedlingsrörelsens sida.

Enligt lagförslaget skall en förmedlingsrörelse ha en ansvarsförsäkring, vars försäkringsbelopp kan bedömas vara tillräckligt för ersättande av de skador som förmedlingen eventuellt förorsakar.

Enligt lagförslaget skall endast en person som har avlagt ett fastighetsmäklarprov få använda benämningen fastighetsmäklare eller förkortningen AFM. Benämningen hyreslägenhets- och hyreslokalsmäklare eller förkortningen AHM skall endast få användas av en person som har avlagt ett fastighetsmäklarprov eller ett prov för hyreslägenhets- och hyreslokalsmäklare. Också en fastighetsförmedlingsrörelse skall få använda förkortningen AFM och en rörelse för förmedling av hyreslägenheter och hyreslokaler förkortningen AHM i sin firma och verksamhet. Centralhandelskammarens mäklarnämnd skall sköta om att fastighetsmäklarprov och prov för hyreslägenhets- och hyreslokalsmäklare arrangeras. Handels- och industri-

ministeriets fastighetsmäklarnämnd, som i dagens läge arrangerar fastighetsmäklarprov, skall upphöra med sin verksamhet.

Länsstyrelsen skall vara den myndighet som övervakar förmedlingsrörelserna. För att övervakningen skall bli effektivare föreslås det i propositionen att länsstyrelsen med tvångsmedel skall kunna ingripa i förmedling som utövas osakligt. Den strängaste

åtgärden som skall kunna komma i fråga är att rörelsen stryks ur registret.

Den ändring av lagen om förhindrande och utredning av penningtvätt som sammanhänger med propositionen är en lagteknisk justering som beror på den föreslagna nya lagen. Lagarna avses träda i kraft så snart som möjligt sedan de har antagits och blivit stadfästa.

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

PROPOSITIONENS HUVUDSAKLIGA INNEHÅLL	1
ALLMÄN MOTIVERING	4
1. Nuläge och praxis	4
1.1. Lagstiftning och praxis	4
1.2. Lagstiftningen i utlandet och den internationella utvecklingen	6
1.3. Bedömning av nuläget och revideringsbehoven	7
2. Propositionens mål och de viktigaste förslagen	8
2.1. Mål	8
2.2. Tillämpningsområde	8
2.3. Registreringssystem	9
2.4. God förmedlingssed	10
2.5. Tillsyn och påföljder	10
3. Propositionens verkningar	10
4. Beredningen av propositionen	12
5. Andra omständigheter som inverkat på propositionens innehåll	12
DETALJMOTIVERING	13
1. Lagförslagen	13
1.1. Lagen om fastighetsförmedlingsrörelser och rörelser för förmedling av hyreslägenheter och hyreslokaler	13
1.2. Lag om förhindrande och utredning av penningtvätt	26
2. Närmare bestämmelser	26
3. Ikraftträdande	26
4. Lagstiftningsordning	26
LAGFÖRSLAG	28
1. Lag om fastighetsförmedlingsrörelser och rörelser för förmedling av hyreslägenheter och hyreslokaler	28
2. Lag om ändring av 3 § lagen om förhindrande och utredning av penningtvätt	34
BILAGA	35
Parallelltext	35
Lag om ändring av 3 § lagen om förhindrande och utredning av penningtvätt	35

ALLMÄN MOTIVERING

1. Nuläge och praxis

1.1. Lagstiftning och praxis

Fastighetsförmedling

Lagstiftning. I Finland har friheten att utöva näring tryggats som en grundläggande rättighet i grundlagen. Om idkande av näring bestäms närmare i lagen angående rättighet att idka näring (122/1919), nedan näringslagen. För utövandet av vissa näringar som är förenade med t.ex. säkerhets- eller hälsorisker eller ekonomiska risker kan begränsningar ställas i lagstiftningen. Dylka s.k. reglementerade näringar räknas upp i 3 § näringslagen. Till de reglementerade näringarna hör också utövandet av förmedlingsverksamhet.

Specialbestämmelser som gäller fastighetsförmedling finns i förordningen om fastighetsmäklare (181/1993), som har getts med stöd av 3 § 13 punkten näringslagen, lagen om konsumentskydd vid fastighetsförmedling (686/1988) och förordningen om uppgifter som skall lämnas vid marknadsföring av bostäder (847/1983). Handels- och industriministeriet har utfärdat beslut om verkställighet av förordningen om fastighetsmäklare (307/1993) och om de formulär som avses i lagen om konsumentskydd vid fastighetsförmedling (1046/1988). Bestämmelserna i lagen om förhindrande och utredning av penningtvätt (68/1998) gäller också fastighetsmäklare. Dessutom kan de bestämmelser om ombud som ingår i 18 kap. handelsbalken och konsumentskyddslagens (38/1978) bestämmelser om marknadsföring, reglering av avtalsvillkoren, jämkning och tolkning av avtal, hemförsäljning och information som skall ges vid marknadsföring av tidsandelsbostäder samt bestämmelserna i förordningen om information vid marknadsföring av konsumtionsnyttigheter (1359/1999), nedan prisinformationsförordningen, bli tillämpliga.

Förordningen om fastighetsmäklare innehåller huvudsakligen näringsrättsliga bestämmelser om utövandet av fastighetsförmedlingsrörelse. Med utövande av fastighetsförmedlingsrörelse avses verksamhet där avtalsparter yrkesmässigt eller kontinuerligt mot arvode sammanförs för överlåtelse av i

Finland eller utomlands belägen fastighet eller fastighet eller lägenhet vars besittningsrätt baserar sig på ägande av aktier eller andelar. Bestämmelserna i förordningen tillämpas också om avsikten med verksamheten är att åstadkomma hyresavtal som gäller en affärslokal eller avtal om markarrende.

En fastighetsförmedlingsrörelse och en eventuell filial till en fastighetsförmedlingsrörelse skall ha en ansvarig föreståndare. Den ansvariga föreståndaren skall råda över sig och sin egendom och han eller hon skall ha yrkeskompetens som visats vid ett fastighetsmäklarprov. En och samma person kan inte samtidigt vara ansvarig föreståndare för flera fastighetsförmedlingsrörelser. Den ansvariga föreståndaren skall direkt delta i skötseln av fastighetsförmedlingsuppgifterna, övervaka personalens verksamhet och svara för att fastighetsförmedlingen är lagenlig. Byte av ansvarig föreståndare skall meddelas till länsstyrelsen inom en månad från den tidpunkt då den föregående ansvariga föreståndarens uppdrag har upphört.

Innan en fastighetsförmedlingsrörelsens verksamhet inleds skall en anmälan enligt näringslagen göras och dessutom skall en anmälan som avses i förordningen om fastighetsmäklare göras till länsstyrelsen för den ort där fastighetsförmedlingsrörelsen och dess eventuella filial är belägna. Länsstyrelserna för en förteckning över fastighetsmäklarna. Benämningen fastighetsmäklare, fastighetsförmedlingsrörelse eller avledningar av dessa benämningar får användas endast av en näringsidkare som har gjort anmälan. Fastighetsmäklare skall på sin affärsskylt och vid annonsering använda beteckningen "Auktoriserad fastighetsmäklare" eller förkortningen "AFM".

När fastighetsförmedlingsrörelse utövas skall god fastighetsförmedlingssed iakttas. Över mottagna uppdrag skall ett skriftligt uppdragsavtal göras upp i två exemplar, av vilka uppdragsgivaren får det ena och fastighetsmäklaren det andra. Över uppdragen skall föras dagbok, som skall förvaras fem år från avslutningsdagen. Innan ett köp avslutas eller ett hyresavtal ingås skall fastighetsmäklaren ge uppdragsgivaren och dennes motpart all den information som enligt vad mäklaren vet eller borde veta påverkar köpbeslutet eller beslutet att ingå ett hyre-

savtal, samt också i övrigt bevaka båda parternas intressen.

Utöver de ovan nämnda bestämmelser som gäller inledande och utövande av en fastighetsförmedlingsrörelses verksamhet finns i förordningen om fastighetsmäklare också bestämmelser om en fastighetsmäklarnämnd som handels- och industriministeriet tillsätter. Nämnden har till uppgift att ordna fastighetsmäklarprov.

Länsstyrelsen övervakar att bestämmelserna i förordningen om fastighetsmäklare iakttas. Länsstyrelsen skall när den så kräver få sig förelagd uppdragsdagboken och de utredningar som anknyter till den samt övriga uppgifter som är nödvändiga för övervakningen. Länsstyrelsen kan ge en fastighetsmäklare eller en ansvarig föreståndare som har brutit mot bestämmelserna i förordningen en varning eller, om förseelserna är allvarliga eller upprepas, avbryta rörelsens verksamhet för en viss tid, dock för högst tre månader.

För försummelse av skyldigheten att föra uppdragsdagbok eller för förfarande i strid med bestämmelsen om hur benämningen fastighetsmäklare får användas eller för brott mot bestämmelsen om skyldigheten att ge information kan gärningsmannen dömas till böter.

Praxis. Yrkesmässig fastighetsförmedling utövas framför allt av de fastighetsförmedlingsrörelser som har meddelat fastighetsförmedling som sin huvudbransch. Enligt 20 § kreditinstitutionslagen (1607/1993) får kreditinstituten i anslutning till bostadssparande idka förmedling av bostadsaktier och -andelar samt fastigheter som kommer att användas som egen bostad. Också den notariatverksamhet som kreditinstituten utövar kan inbegripa förmedling. Advokatbyråer och juridiska byråer sköter ofta uppdrag till vilka det hör en uppgift som gäller fastighetsförmedling. I Finlands Advokatförbund finns ca 1 500 medlemmar och i handelsregistret har ca 600 juridiska byråer införts.

I februari 2000 fanns ca 2 300 fastighetsförmedlingsrörelser antecknade i länsstyrelsernas register. Ungefär hälften av dessa företag har hemort inom Södra Finlands län och ca fyra femtedelar inom Södra eller Västra Finlands län. Fastighetsförmedlingsrörelserna är olika stora vad gäller omsättning och antal anställda. En del är riksomfattande, andra igen lokala.

I Finland ingicks år 1998 ca 73 000 bo-

stadsaktieköp, vilket var ca åtta procent mera än år 1997. År 1998 användes totalt 28,7 miljarder mark på bostadsaktieköp. Enligt uppgift från Finlands Fastighetsmäklarförbund ingås ca två tredjedelar av alla bostadsaktieköp genom en fastighetsmäklares förmedling.

År 1998 ingicks ca 70 000 fastighetsköp, vilket är ca 11 procent mera än föregående år. Av de sålda fastigheterna var nästan hälften bostadsfastigheter. Jord- och skogsbruksfastigheternas andel av fastighetsköpen var drygt en femtedel och detsamma gällde semesterfastigheterna. På fastighetsköp användes år 1998 totalt 21,4 miljarder mark. Enligt uppgift från Finlands Fastighetsmäklarförbund ingås ca hälften av alla bostadsfastighetsköp genom en fastighetsmäklares förmedling.

Bostadsförmedling

Lagstiftning. Om idkandet av förmedlingsverksamhet gällande hyresbostäder bestäms i förordningen om bostadsförmedlare (761/1993) som har getts med stöd av 3 § 15 punkten näringslagen. Utöver bestämmelserna i förordningen om bostadsförmedlare är vissa andra bestämmelser tillämpliga på förmedling av bostadslägenheter. Dylika är bl.a. de bestämmelser om ombud som finns i 18 kap. i handelsbalken, bestämmelserna om marknadsföring, reglering av avtalsvillkor, jämkning och tolkning av avtal samt hemförsäljning i konsumentskyddslagen samt bestämmelserna i prisinformationsförordningen. Om hyresavtal som gäller bostadslägenheter bestäms i lagen om hyra av bostadslägenhet (481/1995).

Enligt förordningen om bostadsförmedlare avses med bostadsförmedlare var och en som mot arvode yrkesmässigt eller fortgående sammanför avtalsparter i syfte att få till stånd hyresavtal som gäller bostadslägenheter. Bestämmelserna i förordningen tillämpas inte på bostadsförmedling som en kommun eller en annan myndighet ordnar. Förordningen om bostadsförmedlare gäller inte hyresförmedling av affärslokaler på vilken förordningen om fastighetsmäklare tillämpas.

Innan bostadsförmedlingsverksamhet inleds skall en anmälan enligt näringslagen göras och dessutom skall en sådan anmälan som avses i förordningen om bostadsförmedlare göras till länsstyrelsen för den ort där bostadsförmedlingsrörelsen och dess

eventuella filial är belägna. Länsstyrelserna för en förteckning över bostadsförmedlarna.

Avvikande från vad som är fallet i fråga om fastighetsförmedling innehåller förordningen om bostadsförmedlare inga bestämmelser om en ansvarig föreståndare för rörelsen och följaktligen inte heller om särskilda minimikrav i fråga om yrkesskicklighet som skall visas genom ett prov. Vid idkandet av bostadsförmedling skall dock god bostadsförmedlingssed iakttas. Förmedlingsuppgiften skall skötas med yrkesskicklighet och omsorg med beaktande av både uppdragsgivarens och dennes motparts intressen. Vid marknadsföringen får inte osanna eller vilseledande uppgifter ges. Å andra sidan skall bostadsförmedlaren ge bostadssökanden all den information som enligt vad han vet eller borde veta påverkar beslutet att ingå ett hyresavtal.

Ett uppdragsavtal som gäller förmedling skall upprättas skriftligen i två exemplar, av vilka uppdragsgivaren får det ena och bostadsförmedlaren det andra. I uppdragsavtalet skall nämnas de minimiuppgifter som anges i förordningen. Förmedlaren kan inte åberopa ett avtalsvillkor som inte har avtalats skriftligen. Ett undantag till detta utgör det belopp som begärs i hyra för förmedlingsobjektet, om vilket kan överenskommas också muntligen. Ett uppdragsavtal gäller högst fyra månader i sänder. Om förlängning av avtalet skall överenskommas särskilt, dock tidigast en månad innan avtalet går ut.

Bostadsförmedlaren skall föra dagbok över mottagna uppdrag och i den skall de uppgifter som räknas upp i förordningen föras in. Uppdragsdagboken skall förvaras i fem år från den dag då den har avslutats.

Förmedlingsarvodet skall vara skäligt med beaktande av förmedlingsuppdragets art, mängden utfört arbete och ett ekonomiskt ändamålsenligt sätt att utföra uppdraget. Bostadsförmedlaren får uppbära ett belopp som motsvarar endast ett förmedlingsarvode, när både bostadssökanden och hyresvärden var för sig är hans uppdragsgivare.

Länsstyrelsen övervakar att bestämmelserna i förordningen iakttas. Länsstyrelsen skall när den så kräver få sig förelagd bostadsförmedlingsrörelsens uppdragsdagbok och övriga uppgifter som är nödvändiga för övervakningen. Länsstyrelsen kan ge en bostadsförmedlare en varning för försummelse att iaktta bestämmelserna i förordningen eller till följd av allvarliga eller upprepade för-

summelser avbryta rörelsens verksamhet för en viss tid, dock för högst tre månader.

För försummelse av skyldigheten att föra uppdragsdagbok eller för brott mot bestämmelsen om skyldigheten att lämna uppgifter kan gärningsmannen dömas till böter.

Praxis. I februari 2000 fanns det i länsstyrelsernas register ca 1 350 bostadsförmedlingsrörelser som idkade bostadsförmedling. Ungefär hälften av bostadsförmedlingsrörelserna har hemort i Södra Finlands län och ungefär fyra femtedelar i Södra Finlands eller Västra Finlands län. Ungefär 200 fastighetsförmedlingsrörelser idkar också bostadsförmedling. Även advokatbyråerna och de juridiska byråerna kan sköta uppdrag till vilka det hör bostadsförmedlingsuppgifter. Bostadsförmedling idkas också av studentorganisationerna. Inga exakta statistikuppgifter föreligger om det totala antalet bostadsförmedlingsuppdrag per år.

1.2. Lagstiftningen i utlandet och den internationella utvecklingen

Sverige

I Sverige har en särskild lag om förmedlingsverksamhet stiftats år 1995 (Fastighetsmäklarlagen 1995:400). Enligt lagen avses med fastighetsmäklare fysiska personer som yrkesmässigt förmedlar fastigheter, delar av fastigheter, byggnader på annans mark, tomträtter, bostadsrätter, andelsrätter avseende lägenheter, arrenderätter eller hyresrätter.

Varje fastighetsmäklare skall vara registrerad hos Fastighetsmäklarnämnden. I Fastighetsmäklarnämndens register fanns år 1999 ca 4 800 fastighetsmäklare. Kravet på registrering gäller inte advokater eller sådana fastighetsmäklare som förmedlar enbart hyresrätter.

För registrering krävs att sökanden är myndig, inte försatt i konkurs eller underkastad näringsförbud. Sökanden skall också uppfylla de utbildningskrav som Fastighetsmäklarnämnden har ställt på fastighetsmäklare. För skadeståndsskyldighet som kan drabba honom eller henne i förmedlingsverksamheten skall fastighetsmäklaren också ha en försäkring. Fastighetsmäklarnämnden övervakar också att lagen följs. Om en fastighetsmäklare har försummat sin uppgift skall hans registrering återkallas eller också kan han ges en varning. I lagen ingår också

straffbestämmelser.

I ett delbetänkande (SOU 1999:71) som en kommitté har avgett angående oseriöst utövande av förmedling av hyresbostäder och som blev klart år 1999 föreslås det att i Fastighetsmäklarnämndens register också skall antecknas de mäklare som yrkesmässigt utövar endast förmedling av hyresbostäder.

Norge

I Norge trädde en lag om fastighetsförmedlingsverksamhet (lov om eiendomsmecling 16.6.1989 nr 53) i kraft år 1990. Förmedlingsverksamheten i Norge är beroende av tillstånd. Av advokater krävs inget särskilt tillstånd, utan de kan idka fastighetsförmedling med stöd av det tillstånd som beviljats för advokatverksamhet. Lagen gäller inte förmedling av fritidsbostäder.

Det tillstånd som berättigar till utövande av fastighetsförmedling beviljas en fysisk person eller ett bolag av finansinspektionsmyndigheten (Kredittilsynet). Tillstånd kan ges, om sökanden har ett fastighetsmäklar-brev som har beviljats av finansinspektionsmyndigheten. För erhållande av ett fastighetsmäklar-brev krävs bl.a. att sökanden har avlagt ett godkänt fastighetsmäklarprov och att han eller hon har minst två års praktisk erfarenhet av fastighetsförmedlingsverksamhet.

En person eller ett bolag som utövar fastighetsförmedlingsverksamhet för vilken tillstånd krävs samt en advokat som utövar fastighetsförmedlingsverksamhet skall ställa säkerhet. Säkerheten skall räcka för ersättning av de skador som utövandet av förmedlingsverksamheten ger upphov till. Utövandet av fastighetsförmedlingsverksamhet övervakas av finansinspektionsmyndigheten. Om bestämmelserna i lagen inte iakt-tas kan följden bli att fastighetsmäklartill-ståndet dras in. Också fastighetsmäklar-brevet kan återkallas under de förutsättningar om vilka bestäms i lagen. I lagen finns också straffbestämmelser.

Danmark

I Danmark finns de bestämmelser som gäller fastighetsförmedlingsverksamhet i la-gen om omsättning av fast egendom (lov om omsætning af fast ejendom 30.6.1993 nr 453) som trädde i kraft år 1994.

I Danmark får fastighetsförmedling utövas

av de fastighetsmäklare, advokater, banker och försäkringsbolag som har införts i det register som registermyndigheten (Erhvervs- og Selskabsstyrelsen) för. Förutsättning för registreringen är att sökanden är myndig, inte insolvent eller försatt i konkurs. Sökanden skall också uppfylla de utbildningskrav och krav gällande praktisk erfarenhet som registermyndigheten har ställt på dem som utövar fastighetsförmedling. Dessutom är en förutsättning för registrering bl.a. att sökanden inte är betydligt skuldsatt i förhållande till de offentliga myndigheterna. För sina ekonomiska åtaganden skall sökanden ställa en betryggande säkerhet. Fastighetsförmedlingsverksamheten övervakas av registermyndigheten som bistås av ett rådgivande förmedlingsutskott (udvalg vedrørende ejendomsomsætning). Till följd av allvarliga eller upprepade försummelser kan en fastighetsmäklare strykas ur registret. I lagen finns också straffbestämmelser.

Europeiska unionen

Rådets direktiv 67/43/EEG om att uppnå etableringsfrihet och frihet att tillhandahålla tjänster som egenföretagare gäller också fastighetsmäklare. I fråga om dessa skall medlemsstaterna upphäva bl.a. de begränsningar som härrör från en förvaltningspraxis som innebär att någon utsätts för särbehandling jämfört med ifrågavarande stats medborgare.

Enligt direktivet skall, i de fall då en medlemsstat av de egna medborgarna, som vill påbörja fastighetsförmedling, kräver skötsamhetsbevis och bevis om att de inte har varit försatta i konkurs, medlemsstaterna i fråga om medborgare i andra medlemsstater som tillräckligt bevis godta utdrag ur straffregistret eller en annan motsvarande handling utfärdad av behörig myndighet i medlemsstaten i fråga, av vilken framgår att dessa villkor är uppfyllda. I de fall då en sådan handling inte utfärdas i medlemsstaten, kan den ersättas av en anmälan under ed eller en högtidlig försäkran som vederbörande avgett inför en myndighet i medlemsstaten.

1.3. Bedömning av nuläget och revideringsbehoven

Förordningen om fastighetsmäklare och förordningen om bostadsförmedlare trädde i kraft år 1993. Genom förordningarna slopa-

des sådana administrativa förfaranden som sammanhänge med fastighets- och bostadsförmedlingsverksamheten. Verksamhetens beroende av tillstånd slopades. Dessutom moderniserades och lindrades regleringen. Revideringen sammanhänge med ett princip- och planeringsbeslut om revidering av tillståndsförvaltningen som statsrådet fattade år 1989. Målet med revideringen var att minska de administrativa tillstånden och förtydliga de författningar som ligger till grund för tillståndsförfarandena.

Enligt 18 § grundlagen har var och en i enlighet med lag rätt att skaffa sig sin försörjning genom arbete, yrke eller näring som han eller hon valt fritt. Bestämmelsens ordalydelse "i enlighet med lag" hänvisar till möjligheten att genom lag begränsa den rätt som tryggas i bestämmelsen. Detta innebär att bestämmelsen om utövande av näring inte längre får utfärdas genom förordning. Detta gäller också förmedlingsverksamhet.

Boendet är en central del av medborgarens grundtrygghet: det allmänna skall se till att de rättshandlingar som sammanhänger med boendet kan utföras så tryggt som möjligt. Till detta krav hör att den förmedlingsverksamhet som sammanhänger med boendet skall idkas med yrkesskicklighet och vara tillförlitlig.

Inom fastighetsförmedlingsbranschen har man försökt säkerställa att förmedlingsverksamheten är tillförlitlig och idkas med yrkesskicklighet på så sätt att en förmedlingsrörelse skall ha en ansvarig föreståndare. I fråga om de rörelser som förmedlar hyresbostäder finns motsvarande krav inte, och inom denna bransch finns således inga som helst krav på yrkeskompetens. Inledandet av fastighetsförmedlingsverksamhet och verksamhet som gäller förmedling av hyresbostäder förutsätter endast att en grundanmälan görs till handelsregistret och dessutom en anmälan till länsstyrelsen. Hur tillförlitlig förmedlingsverksamheten är utreds inte på något sätt på förhand. Övervakningsmyndigheten kan ingripa i utövandet av förmedlingsverksamhet, om myndigheten upptäcker lagstridigheter eller missförhållanden. De tvångsmedel som står till myndighetens förfogande möjliggör dock inte ett effektivt ingripande i verksamhet som fortgående utövas på ett vårdslöst sätt.

De ovan nämnda missförhållandena gäller i synnerhet förmedling av hyresbostäder. Så som det konstateras ovan, har inga krav i

fråga om yrkesskicklighet ställts för rörelser som förmedlar hyresbostäder, till skillnad från vad som gäller för fastighetsförmedlingsrörelser. I fråga om hyresbostäderna har situationen ställts på sin spets i och med obalansen mellan utbud och efterfrågan i synnerhet i tillväxtcentra. I denna bransch har parternas rättigheter och skyldigheter inte heller definierats lika exakt som vid fastighetsförmedling.

För att det bättre skall kunna säkerställas att förmedlingsverksamheten utövas på tillbörligt sätt är det nödvändigt att skapa ett förfarande där myndigheten noggrannare än i dagens läge granskar näringsidkarens kompetens och tillförlitlighet innan verksamheten inleds. Om en näringsidkare inte uppfyller de förutsättningar om vilka bestäms i lagen, skall han eller hon inte ha rätt att utöva förmedlingsverksamhet. Kravet att det finns en ansvarig föreståndare har visat sig vara ändamålsenligt för att trygga att förmedlingsverksamheten är saklig. Därför skall detta krav utsträckas till att gälla också rörelser som förmedlar hyresbostäder.

För att det skall kunna säkerställas att förmedlingsverksamheten är saklig anses det också nödvändigt att övervakningsmyndigheten skall få effektivare medel att ingripa i verksamhet som strider mot lagen.

2. Propositionens mål och de viktigaste förslagen

2.1. Mål

Det centrala målet med propositionen är att säkerställa att förmedlingsverksamheten idkas tillförlitligt och yrkesskickligt och att oseriösa förfaringssätt inte används vid förmedlingsverksamheten. Den föreslagna regleringen ökar förtroendet för förmedlingsverksamheten och förbättrar uppdragsgivarens och dennes motparts ställning.

Genom propositionen uppnås också det krav som följer av 18 § grundlagen och som medför att bestämmelserna om utövande av förmedlingsverksamhet skall ges på lagnivå.

2.2. Tillämpningsområde

Den föreslagna lagen gäller rätt att utöva fastighetsförmedling och förmedling av hyreslägenheter och hyreslokaler. Med avvikelse från den nuvarande regleringen skall om vardera verksamheten bestämmas i samma

lag.

Med fastighetsförmedling avses enligt den föreslagna lagen verksamhet där syftet är att få till stånd ett avtal som avser köp av eller annan övergång av äganderätt eller ett arrendavtal. Med avvikelse från bestämmelserna i förordningen om fastighetsmäklare skall definitionen på fastighetsförmedling inte längre täcka sådan verksamhet där målet är att åstadkomma ett hyresavtal för en sådan affärslokal som avses i lagen om hyra av affärslokal (482/1995). En sådan ändring anses motiverad, eftersom enhetlig lagstiftning långt gäller hyresförhållanden i fråga om bostadslägenheter och affärslokaler. Å andra sidan är markerande till sin ekonomiska och övriga betydelse närmare handel med fastighet än överlåtelse av nyttjanderätt, vilket gör att detta också enligt den lag som föreslås skall anses vara fastighetsförmedling. Till följd av den föreslagna ändringen skall i lagen inte användas termen bostadsförmedling, utan förmedling av hyreslägenhet och hyreslokal, vilken således utöver förmedling av bostadslägenheter också skall täcka förmedling av affärslokaler.

2.3. Registreringssystem

Vid beredningen av propositionen beslöt man att föreslå att förmedlingsverksamhet endast skall få idkas av den som utgående från en anmälan har införts i länsstyrelsens register över förmedlingsrörelser. För säkerställande av att de som idkar förmedlingsverksamhet är kompetenta och tillförlitliga skall vissa förutsättningar ställas för registrering. Det är skäl att betona att registreringsförfarandet inte är förenat med någon ändamålsenlighetsprövning, utan varje näringsidkare som uppfyller förutsättningarna för registrering skall föras in i registret.

Fastighetsförmedling skall få idkas endast av en sådan enskild näringsidkare eller juridisk person som har registrerats som fastighetsförmedlingsrörelse. Förmedling av hyreslägenheter och hyreslokaler igen skall få idkas endast av en sådan enskild näringsidkare eller juridisk person som har registrerats som rörelse för förmedling av hyreslägenheter och hyreslokaler eller som fastighetsförmedlingsrörelse.

En förutsättning för registrering är att den som har för avsikt att idka förmedlingsverksamhet och som en anmälan för registrering har rätt att idka näring i Finland.

Ansvarig föreståndare

En förutsättning för registrering skall också vara att förmedlingsrörelsen har en ansvarig föreståndare som är myndig och tillförlitlig. En person som har försatts i konkurs eller vars handlingsbehörighet har begränsats kan inte vara ansvarig föreståndare. Den ansvariga föreståndaren skall ha yrkeskompetens som har visats i ett särskilt mäklarprov. Med avvikelse från den nuvarande regleringen skall också en rörelse för förmedling av hyreslägenheter och hyreslokaler ha en ansvarig föreståndare.

Den ansvariga föreståndaren skall ha till uppgift att sörja för att god förmedlingssed iakttas vid förmedlingsrörelsens verksamhet och att verksamheten i övrigt idkas i enlighet med lagen. Den ansvariga föreståndaren skall också sörja för att det vid varje verksamhetsställe inom förmedlingsrörelsen finns en person som deltar i förmedlingsverksamheten och som har den yrkeskompetens som förutsätts av en ansvarig föreståndare och som har visats i ett mäklarprov och att även övriga personer som deltar i förmedlingsverksamheten har tillräcklig sådan yrkesskicklighet som krävs för uppgiften.

Centralhandelskammarens mäklarnämnd skall ha till uppgift att arrangera fastighetsmäklarprov och prov för hyreslägenhets- och hyreslokalsmäklare. Den av handels- och industriministeriet tillsatta mäklarnämnden, som i dagens läge arrangerar fastighetsmäklarproven, skall upphöra med sin verksamhet. Det kan inte längre anses vara naturligt att det till ministeriernas uppgifter hör att arrangera prov i någon yrkesbransch.

Ibrukttagande av en ansvarsförsäkring

Enligt propositionen skall en förmedlingsrörelse ha en försäkring för skador som eventuellt uppkommer av rörelsens förfarande. Försäkringen skall också vara en förutsättning för registrering.

Med en obligatorisk ansvarsförsäkring eftersträvas att det kan säkerställas att den som lider skada har en möjlighet att få ersättning oberoende av förmedlingsrörelsens betalningsvilja eller betalningsförmåga. Försäkringen underlättar också ersättningsförfarandet, eftersom den som lidit skada har rätt att enligt lagen om försäkringsavtal (543/1994) kräva ersättning direkt av försäkringsbolaget när tagandet av en ansvarsför-

säkring har grundat sig på lag. Å andra sidan är försäkringsskyddet dock inte heltäckande, eftersom en ansvarsförsäkring enligt sina villkor vanligtvis inte täcker t.ex. sådana skador som har förorsakats avsiktligt eller av grov vårdslöshet från förmedlingsrörelsens sida. Dessutom kan ansvarsförsäkringen också innehålla andra begränsande villkor.

Det är redan i dagens läge mycket allmänt att fastighetsförmedlingsrörelserna har en ansvarsförsäkring. Försäkringsbeloppen i dessa försäkringar är i allmänhet 250 000—1 000 000 mark per skada. I praktiken har försäkringsbeloppen visat sig vara tillräckliga. De flesta ersatta skadorna har haft samband med felaktiga uppgifter om en bostads yta. I allmänhet har skadebeloppen begränsat sig till några tiotusen mark. Också rörelser för förmedling av hyreslägenheter och hyreslokaler har beviljats ansvarsförsäkringar, men de är mera sällsynta och försäkringsbeloppen är också mindre än fastighetsförmedlingsrörelsernas.

2.4. God förmedlingssed

Det föreslås att i lagen skall tas in bestämmelser om skyldigheten att iaktta god förmedlingssed. En sådan skyldighet föreskrivs också för närvarande i förordningarna om fastighetsmäklare och bostadsförmedlare. 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. Även etablerad praxis i branschen, konsumentombudsmannens anvisningar, konsumentklagonämndens rekommendationer och domstolarnas beslut skall beaktas. God förmedlingssed är en flexibel norm som gör det möjligt att ingripa mot nya, tidigare okända oseriösa förfaringsätt.

2.5. Tillsyn och påföljder

Enligt den nuvarande lagstiftningen kan länsstyrelsen, som är övervakningsmyndighet, ge en mäklare en varning eller avbryta rörelsens verksamhet för en viss tid, högst tre månader. Med beaktande av att förmedlingsverksamheten berör medborgarnas grundtrygghet är det viktigt att övervakningsmyndigheten effektivt kan ingripa mot de missförhållanden som upptäcks.

De administrativa sanktionsmedel som övervakningsmyndigheten för närvarande har till sitt förfogande har ansetts otillräckliga. Så är det i synnerhet i de fall där en förmedlingsrörelse allvarligt eller fortgående bryter mot bestämmelserna om förmedlingsverksamhet. Enligt propositionen skall övervakningsmyndigheten i dylika fall stryka förmedlingsrörelsen ur registret, och rörelsen förlorar därmed sin rätt att utöva förmedlingsverksamhet. Andra sanktioner som föreslås är uppmaning, varning och ett tidsbestämt verksamhetsförbud på högst sex månader. Genom en breddning av utbudet av medel kan det säkerställas att myndigheten till sitt förfogande har sanktioner som passar för situationer av olika slag.

I propositionen föreslås att länsstyrelsen skall övervaka idkandet av förmedlingsverksamhet. Ett sådant arrangemang är ändamålsenligt och även synnerligen sedvanligt i näringsrättsliga normeringar. Länsstyrelsen är en naturlig övervakningsmyndighet för förmedlingsbranschen också därför att den redan i dagens läge agerar i denna uppgift.

I den föreslagna lagen skall också föreskrivas om den ansvariga föreståndarens skadeståndsansvar. Den ansvariga föreståndaren för en förmedlingsrörelse skall personligen vara skyldig att ersätta förmedlingsrörelsens uppdragsgivare, dennes motpart eller en annan person i det fall att föreståndaren avsiktligt eller av grov oaktsamhet har försummat sin övervakningsskyldighet. Genom den föreslagna normeringen eftersträvas att man skall kunna påverka att den ansvariga föreståndaren sköter sina uppgifter noggrant och med omsorg. Förslaget ökar också den skadelidandes möjlighet att få ersättning, i synnerhet när förmedlingsrörelsen har upphört med sin verksamhet eller är insolvent.

3. Propositionens verkningar

Verkningarna på statsekonomin och statsförvaltningen

I februari 2000 fanns det i länsstyrelsernas register ca 2 300 fastighetsförmedlingsrörelser och ca 1 350 bostadsförmedlingsrörelser som omfattas av tillämpningsområdet för den föreslagna lagen. Den registrering av förmedlingsrörelserna som är förutsättning för att förmedling skall få utövas kan i någon mån minska antalet företag som utövar förmedling.

Registreringen medför inga tilläggskostnader för staten, eftersom avsikten är att de kostnader som registreringsystemet medför skall tas ut av dem som gör en anmälan till registret. De totala kostnaderna som registreringen medför kan till sin storlek uppskattas motsvara en enskild näringsidkares kostnader för registrering i handelsregistret. Registreringsavgiften för en enskild näringsidkare är 350 mark. Den avgift för en prestation vilken i enlighet med lagen om grunderna för avgifter till staten (150/1992) skall tas ut för registrering av förmedlingsrörelser kan vara t.ex. 400 mark. För anmälan om ändring av de uppgifter som har förts in i registret över förmedlingsrörelser skall också en mindre avgift kunna tas ut för prestationen, och denna avgift kan uppgå till t.ex. 200 mark. Utgående från ovanstående kan det uppskattas att registreringen under det första året sedan lagen har trätt i kraft kommer att inbringa 1,4 miljoner mark i avgifter för prestationerna och under de följande åren ca 100 000—150 000 mark per år.

Den föreslagna lagen ökar länsstyrelsernas uppgifter till följd av behandlingen av registeranmälningar och övervakningen av hur förmedlingsverksamheten utövas. Antalet registeranmälningar vid länsstyrelserna kommer att variera betydligt, eftersom ca fyra femtedelar av förmedlingsrörelserna är belägna inom Södra Finlands eller Västra Finlands län. Om det antas att ca 3 500 registeranmälningar görs under det första året sedan lagen har trätt i kraft och att de ställen där förmedlingsrörelsernas förvaltning huvudsakligen sköts är belägna på samma ställen som i dagens läge, kommer länsstyrelsen i Södra Finlands län att behandla ca hälften av registeranmälningarna och länsstyrelsen i Västra Finlands län ca 30 procent.

Den ökning av uppgifterna vid länsstyrelserna som den nya lagstiftningen medför har uppskattats motsvara ca två årsverken.

Om fastighetsmäklarnämnden, som verkar i anslutning till handels- och industriministeriet, dras in, kommer detta att minska statens inkomster i någon mån. Centralhandelskammarens mäklarnämnd skall ha rätt att av de personer som deltar i mäklarprovet ta ut en avgift för att täcka kostnaderna av verksamheten, och arrangerandet av proven kommer inte att medföra några kostnader för staten.

Verkningarna på företagsverksamheten

Den reglering som föreslås kommer att i någon mån försvåra möjligheterna att komma in i förmedlingsbranschen. Det är bl.a. möjligt att alla de som har för avsikt att ge sig in i förmedlingsbranschen inte får ansvarsförsäkring, eftersom försäkringsbolagen inte har någon skyldighet att bevilja sådan.

Fastighetsförmedlingsrörelserna har redan nu i sin tjänst en eller flera personer som har den yrkeskompetens som krävs av en ansvarig föreståndare, och vid varje verksamhetsställe en eller flera personer som har den yrkeskompetens som krävs av en person som deltar i förmedlingsverksamheten. Alla rörelser som förmedlar hyreslägenheter och hyreslokaler skall som ansvarig föreståndare ha en person som har avlagt ett prov för hyreslägenhets- och hyreslokalsmäklare eller ett fastighetsmäklarprov. Om en rörelse som förmedlar hyreslägenheter och hyreslokaler har flera verksamhetsställen, skall det vid varje verksamhetsställe finnas en person som har den yrkeskompetens som krävs av en ansvarig föreståndare och som deltar i förmedlingsverksamheten. För de rörelser som utövar förmedling av hyreslägenheter och hyreslokaler kan de ökade kraven på yrkeskompetens medföra större utgifter i form av stigande lönekostnader.

Om de genomförs kommer de föreslagna reformerna att medföra också vissa andra, smärre tilläggskostnader för förmedlingsrörelserna, t.ex. de kostnader som registreringen medför och de årliga avgifterna för ansvarsförsäkringen. Också ändringar av de uppgifter som har antecknats i registret medför smärre kostnader för förmedlingsrörelsen. Fastighetsmäklarprovet eller provet för hyreslägenhets- och hyreslokalsmäklare förorsakar kostnader för dem som deltar i provet. Avgiften för deltagande i fastighetsmäklarprovet är för närvarande 600 mark.

Verkningarna på bostadsmarknaden

Den föreslagna regleringen medför positiva verkningar särskilt på marknaden för hyresbostäder, eftersom regleringen höjer kraven på yrkeskompetens och tillförlitlighet för dem som utövar förmedling av hyreslägenheter och hyreslokaler.

4. Beredningen av propositionen

Regeringsprogrammet

Enligt Paavo Lipponens andra regeringsprogram utvecklar regeringen spelreglerna för och författningarna om förmedlingen av hyresbostäder.

Konsumentombudsmannens framställan

Konsumentombudsmannen lämnade den 6 mars 1997 till handels- och industriministeriet, justitieministeriet och miljöministeriet in ett initiativ om att lagstiftningen om förmedlingen av hyresbostäder skulle revideras. Konsumentombudsmannen anser att den nuvarande i första hand näringsrättsliga normeringen, som ingår i förordningen om bostadsförmedlare, är otillräcklig när det gäller att lösa de problem som har upptäckts i förmedlingsverksamheten, och föreslår att lagstiftningen skall revideras så att ställningen för dem som söker hyresbostad på den liberaliserade hyresmarknaden skall bli bättre beaktad.

Justitieministeriets arbetsgrupp

Efter att ha hört handels- och industriministeriet tillsatte justitieministeriet den 29 januari 1999 en arbetsgrupp som fick till uppgift att bereda ett förslag till revidering av lagstiftningen om förmedling av fastigheter och hyresbostäder. Arbetsgruppens betänkande blev klart den 26 oktober 1999.

Arbetsgruppen föreslog att rätten att utöva förmedlingsverksamhet skall regleras i en lag om fastighetsförmedlingsrörelser och rörelser för förmedling av hyreslägenheter och hyreslokaler, samt att bestämmelser om skötseln av uppdrag och konsumentskyddet i samband med detta skall utfärdas i en lag om förmedling av fastigheter och hyreslägenheter.

Den fortsatta beredningen

Arbetsgruppens betänkande sändes ut på remiss till 44 myndigheter och sammanslutningar. Remissinstanserna tillstyrkte allmänt arbetsgruppens förslag, också om talrika anmärkningar fördes fram om detaljer i dessa förslag.

Efter remissförfarandet har utkastet till en regeringsproposition med förslag till lag om fastighetsförmedlingsrörelser och rörelser för förmedling av hyreslägenheter och hyreslokaler beretts vid handels- och industriministeriet i samarbete med justitieministeriet.

5. Andra omständigheter som inverkat på propositionens innehåll

Denna proposition hör nära samman med den regeringsproposition med förslag till lag om förmedling av fastigheter och hyreslägenheter som skall avlätas samtidigt med förevarande proposition.

DETALJMOTIVERING

1. Lagförslagen

1.1. Lagen om fastighetsförmedlingsrörelser och rörelser för förmedling av hyreslägenheter och hyreslokaler

1 §. *Tillämpningsområde och definitioner.* Den föreslagna lagen gäller enligt 1 mom. utövande av fastighetsförmedling och förmedling av hyreslägenheter och hyreslokaler. För dessa verksamhetsformer används i lagen den gemensamma benämningen förmedlingsverksamhet.

I 2 mom. definieras vad som avses med fastighetsförmedling och i 3 mom. vad som avses med förmedling av hyreslägenheter och hyreslokaler. I båda fallen anses med förmedling en verksamhet där avtalsparter sammanförs i syfte att få till stånd ett visst avtal. Frågan om huruvida det är fråga om fastighetsförmedling eller förmedling av hyreslägenheter och hyreslokaler definieras närmare i bestämmelserna utgående från den egendom som är föremål för ett avtal och från avtalets art.

Enligt definitionerna har båda formerna av förmedlingsverksamhet också det gemensamt att verksamheten utövas i syfte att få inkomst eller annan ekonomisk fördel. Typiska inkomster av förmedlingsverksamheten är förmedlingsarvodet. Som ekonomisk fördel kan anses andra förmåner som har penningvärde. Frågan om huruvida verksamheten faktiskt medför vinst har ingen betydelse. Det räcker att verksamheten syftar till ett ekonomiskt resultat. Frågan om huruvida förmedlingsverksamheten är huvudsaklig inkomstkälla för personen i fråga saknar också betydelse.

Som sådan förmedlingsverksamhet som avses i lagen anses dämed inte verksamhet som utövas utan att ekonomisk fördel eftersträvas. Sådan verksamhet kan utövas t.ex. av kommunerna eller sammanslutningar som förmedlar studentbostäder.

Fastighetsförmedling innebär enligt 2 mom. 1 punkten sammanförande av avtalsparter vid 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. Med överlåtelse avses i bestämmelsen överlåtelse av äganderätten genom köp eller byte.

Sådana fastigheter som i praktiken i allmänhet ges till förmedling är jordlägenheter och tomter. Med en del av en fastighet avses en viss del och ett visst område av en fastighet, ett område som är gemensamt för flera fastigheter och ett visst område av detta samt en andel av ett samfällt område. En fastighet som skall förmedlas kan vara belägen antingen i Finland eller utomlands.

Aktier som avses i punkten är 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. Också förmedling av aktier i ett annat aktiebolag är fastighetsförmedling, om aktierna ger besittningsrätten till ett visst objekt. Också ägandet av en andel i ett andelslag kan vara förbundet med en dylik besittningsrätt. Även förmedling av tidsandelsbostäder som avses i 10 kap. i konsumentskyddslagen utgör fastighetsförmedling.

Enligt punkt 2 är också sådan verksamhet där man eftersträvar att få till stånd ett hyresavtal eller ett annat avtal om överlåtelse av nyttjanderätt till egendom som avses i punkt 1 fastighetsförmedling, med undantag av ett hyresavtal som gäller en bostadslägenhet eller en affärslokal. I praktiken gäller punkten främst arrendeavtal. Arrendeavtal ingås ofta för en mycket lång tid och de står till sin ekonomiska betydelse nära köp av fastighet. Därför är det motiverat att den förmedlingsverksamhet som siktar till ett arrendeavtal räknas som fastighetsförmedling.

Annan nyttjanderätt som avses i punkten kan grunda sig på ett bostadsrättsavtal enligt lagen om bostadsrättsbostäder (650/1990) eller direkt på medlemskap i en sammanslutning, t.ex. ett bostadsandelslag. Annan nyttjanderätt kan också grunda sig på flera än en rättshandling. För erhållande av nyttjanderätten kan förutom ett hyresavtal också förutsättas förvärv av en andel eller aktie. Dyliga är bl.a. de olika slag av delägbostäder som kommit ut på marknaden under de senaste åren. I dessa modeller kan arten av besittningsrätt till en lägenhet under avtalsti-

den också ändras från att ha grundat sig på hyresrätt till att grunda sig t.ex. på aktieäggande, om en person som äger en minoritetsandel av de aktier som berättigar till besittning av lägenheten löser in majoritetsaktieägarens andel. I en del modeller ingår rätt att köpa hela aktien, i en del är det en skyldighet, i en del igen finns detta inte alls, utan tillgången till lägenheten grundar sig direkt på ägandet av en minoritetsandel av aktien och på ett avtal mellan dem som äger en del av aktien eller på ett hyresavtal mellan en minoritetsaktieägare och en majoritetsaktieägare. I delägobostäder är det alltid fråga om en helhet som består av flera avtal. Förmedling av sådana bostäder är fastighetsförmedling. Av det att ett objekt har fått stöd av statliga medel kan följa skyldigheter som gäller valet av invånare och som naturligtvis också måste beaktas när bostad eller lämpliga invånare söks med hjälp av en fastighetsförmedlingsrörelse.

Förmedlingen av hyreslägenheter och hyreslokaler är enligt 3 mom. verksamhet där avtalsparter sammanförs i syfte att få till stånd ett hyresavtal. Besittningen av en lägenhet eller lokal skall grunda sig enbart på rätten att hyra en lägenhet eller lokal och det skall inte förutsättas att personen i fråga äger fastigheten eller en del av den eller en aktie eller andel. Det kan vara fråga om ett sådant hyresavtal för bostadslägenhet som avses i lagen om hyra av bostadslägenhet eller ett sådant hyresavtal för affärslokal som avses i lagen om hyra av affärslokal.

Genom ett hyresavtal för bostadslägenhet kan hyresvärden hyra ut en byggnad eller en del av en sådan, i allmänhet en lägenhet, till någon för att användas som bostad. Det kan också vara fråga om en fritidsbostad. Genom ett hyresavtal för affärslokal hyrs en byggnad eller en del av en sådan ut till någon för att användas för något annat än boende, t.ex. som kontors- eller lagerrum, garage eller för industriell produktion.

Genom ett hyresavtal för bostadslägenhet eller affärslokal kan hyresvärden också upplåta ett markområde för att användas i samband med lägenheten eller lokalen. För att ett sådant avtal skall anses som ett hyresavtal skall huvudsyftet med det vara nyttjande av lägenheten eller lokalen. Om överlåtelse av nyttjanderätten till ett markområde är huvudsyftet med ett avtal, är det fråga om arrende, varvid förmedlingsverksamheten är fastighetsförmedling.

Till tillämpningsområdet för lagen hör både sådana fastigheter och lägenheter som är i enskilt bruk och sådana fastigheter och lokaler som skall användas vid näringsverksamhet. Den föreslagna lagen avviker i detta avseende från lagförslaget i regeringspropositionen gällande förmedling av fastigheter och hyreslägenheter, emedan det sistnämnda lagförslaget inte gäller fastigheter eller lokaler som uppdragsgivaren använder vid näringsverksamhet eller objekt som uppdragsgivaren förvärvar för näringsverksamhet.

De förmedlingsrörelser som avses i lagen är enligt 4 mom. fastighetsförmedlingsrörelser och rörelser för förmedling av hyreslägenheter och hyreslokaler.

2 §. *Begränsningar av tillämpningsområdet.* Enligt punkt 1 tillämpas lagen inte på sporadisk förmedlingsverksamhet, om verksamheten inte marknadsförs. Denna begränsning beror på lagens näringsrättsliga karaktär. Bestämmelserna i lagen har utarbetats med tanke på dem som utövar förmedlingsverksamhet som näring, och det är inte nödvändigt att utsträcka dessa bestämmelser till att gälla verksamhet som till följd av sin sporadiskhet inte kan anses vara utövande av näringen i fråga.

Förmedlingsverksamhet kan anses vara sporadisk, om den är en engångsföreteelse eller upprepas mycket sällan. Om t.ex. en person som känner branschen åtar sig att sköta försäljningen eller uthyrningen av en släktings eller bekants bostad, omfattas denna verksamhet inte av lagens tillämpningsområde.

Lagen tillämpas emellertid också på sporadisk förmedlingsverksamhet, om verksamheten marknadsförs. Med marknadsföring avses allt slags informering om förmedlingstjänster till konsumenter i syfte att främja försäljningen. Marknadsföringen kan anses visa att personen i fråga eftersträvar verksamhet i större skala och mera kontinuerligt. Därför bör bestämmelserna i lagen kunna tillämpas, också om endast få förmedlingsuppdrag kommer in. Bestämmelsen är också nödvändig för att förmedlingsrörelsernas kunder skall kunna skyddas. De måste kunna lita på att en person som aktivt bjuder ut förmedlingstjänster omfattas av den normering och övervakning som gäller branschen.

Enligt punkt 2 tillämpas lagen inte på förmedlingsverksamhet som sammanhänger med verksamheten i ett kreditinstitut som

avses i kreditinstitutslagen. Enligt 20 § kreditinstitutslagen får kreditinstituten endast i anslutning till bostadssparande idka förmedling av bostadsaktier och -andelar samt fastigheter som kommer att användas som egen bostad. Kreditinstituten får också idka notariatverksamhet i vilken kan ingå förmedling av fastighets- och hyreslägenheter och -lokaler. Finansinspektionen gav år 1998 anvisningar om notariatverksamheten. Enligt anvisningarna betraktas också inköp och försäljning av aktier och andelar i fastighets- och bostadsaktiesammanslutningar samt utyrning av fastigheter och bostäder som notariatverksamhet, då inköpen eller försäljningarna eller utyrningen sammanhänger med sådan egendomsskötsel som grundar sig på ett uppdrag. Kreditinstituten skall ha koncession och de övervakas av finansinspektionen. Till följd av detta behöver de inte underställas den registreringskyldighet eller länsstyrelsens övervakning, vilka avses i denna lag.

Enligt punkt 3 tillämpas lagen inte heller på förmedling som ingår i ett advokatuppdrag, eller ett annat uppdrag vars huvudsakliga syfte är något annat än fastighetsförmedling eller förmedling av hyreslägenheter och hyreslokaler. En advokat eller en annan jurist kan t.ex. som skiftesman vid arvsskifte bli tvungen att sköta försäljningen av en fastighet som hör till ett dödsbo eller som konkursförvaltare försäljningen av egendom som hör till ett konkursbo. Annat uppdrag, som avses i punkten, kan vara t.ex. arrangerandet av ett företagsköp som också inbegriper överlåtelse av en affärsfastighet eller en affärslokal som hör till företaget.

Enligt 4 punkten tillämpas lagen inte på förmedling av inkvarteringsrum i en inkvarteringsrörelse. Lagen tillämpas därmed inte när t.ex. resebyråer eller rederier förmedlar hotell- eller motellrum.

Enligt 5 punkten skall lagen inte tillämpas på förmedling av nyttjanderätten till en semesterbostad, om avtalet om nyttjanderätt ingås för högst sex månader. Förmedling av kortvarig nyttjanderätt till semesterbostäder är i stort sett verksamhet av samma typ som förmedling av rum i inkvarteringsrörelser, vilket gör att det anses motiverat att utsluta också denna förmedlingsverksamhet från lagens tillämpningsområde.

3 §. *Rätt att utöva förmedlingsverksamhet.* Enligt paragrafen förutsätter utövandet av förmedlingsverksamhet att personen i fråga

finns i det register som länsstyrelsen för. Enligt 1 mom. får fastighetsförmedling utövas endast av en sådan enskild näringsidkare eller juridisk person som har registrerats som fastighetsförmedlingsrörelse. Förmedling av hyreslägenheter och hyreslokaler får enligt 2 mom. utövas endast av en sådan enskild näringsidkare eller juridisk person som har registrerats som rörelse för förmedling av hyreslägenheter och hyreslokaler eller som fastighetsförmedlingsrörelse. De juridiska personer som avses i bestämmelserna är sammanslutningar och stiftelser. En fastighetsförmedlingsrörelse är följaktligen berättigad att utöva förmedling av hyreslägenheter och hyreslokaler.

Om det register som skall upprätthållas över förmedlingsrörelser och om anmälan till registret bestäms i 7 § och om förutsättningarna för registrering i 8 §.

4 §. *God förmedlingssed.* I paragrafen ges förmedlingsrörelserna en skyldighet att i sin verksamhet iaktta god förmedlingssed. Motsvarande skyldighet för förmedlingsrörelser finns också i dagens läge inskriven i 6 § 1 mom. förordningen om fastighetsmäklare och i 5 § 1 mom. förordningen om bostadsförmedlare. Normer av samma slag, vilka också reglerar förmedlingsrörelsernas förfaringsätt, är förbudet enligt 1 § lagen om otillbörligt förfarande i näringsverksamhet (1061/1978) att använda ett förfarande som strider mot god affärssed eller annars är otillbörligt mot en annan näringsidkare samt förbudet enligt 2 kap. 1 § konsumentskyddslagen att vid marknadsföring använda ett förfarande som strider mot god sed eller annars är otillbörligt mot konsumenterna.

God förmedlingssed är som begrepp mera omfattande än god marknadsföringssed som avses i konsumentskyddslagen eller god affärssed som avses i lagen om otillbörligt förfarande i näringsverksamhet. God affärssed bedöms i allmänhet ur de konkurrerande näringsidkarnas perspektiv, men god förmedlingssed skall bedömas särskilt ur förmedlingsrörelsens kunders, såväl uppdragsgivarnas som deras motparter, perspektiv.

Skyldigheten att iaktta god förmedlingssed är till sin art en flexibel norm, och när den tillämpas bör vid behov beaktas också nya och förändrade förfaringsätt och värderingar. Av detta skäl är det inte möjligt och inte heller nödvändigt att i detalj fastställa innehållet i bestämmelsen. I god förmedlingssed kan dock allmänt anses ingå att verksam-

heten är tillförlitlig och öppen, att uppgifterna sköts samvetsgrant samt att mäklaren är lojal mot båda avtalsparterna.

Det strider mot god förmedlingssed att t.ex. skaffa sig kunder genom betänkliga metoder. Ett sådant förfarande där en rörelse som förmedlar hyreslägenheter och hyreslokaler lovade uppdragsgivarna ett arvode för att få ett uppdrag har förbjudits i rättspraxis, eftersom det strider mot god sed och är otillbörligt. Det strider också mot god förmedlingssed att vid en rörelses marknadsföring ge den uppfattningen att rörelsen redan har en köpare för ett objekt av en viss typ, då förmedlingsrörelsen i själva verket på detta sätt försöker få nya försäljningsuppdrag.

Som stridande mot god förmedlingssed kan också ett sådant förfarande anses där en förmedlingsrörelse aktivt och kontinuerligt erbjuder sig att köpa förmedlingsobjekt, eftersom förmedlingsrörelsens och uppdragsgivarens intressen i dylika direkta köp oftast står i strid med varandra. God förmedlingssed förutsätter följaktligen att förmedlingsrörelsen avhåller sig från direkt köp, om det inte är säkert att köpet också är förenligt med uppdragsgivarens intresse.

God förmedlingssed förutsätter också att förmedlingsrörelsen inte osakligt utövar påtryckning på eller lockar en person, som överväger att ge ett köpanbud, för att få denne att fatta beslut. Om ett anbud redan har getts på ett förmedlingsobjekt och detta inte har godkänts är det naturligtvis helt i sin ordning att meddela detta faktum till en person som överväger att ge ett anbud. Det strider emellertid mot god förmedlingssed att ogrundat anföra att möjligheten att ingå köpet går förlorad om inte beslutet fattas genast.

Kravet på god förmedlingssed kompletteras för sin del av kraven på yrkesskicklighet och omsorgsfullhet som gäller för all näringsverksamhet. Också om den föreslagna lagen om förmedling av fastigheter och hyreslägenheter inte gäller t.ex. förmedlingsobjekt som skall användas i näringsverksamhet, reflekterar en del av bestämmelserna i den nämnda lagen, bl.a. bestämmelserna om delgivningsskyldigheten och utförandet av uppdrag, sådana allmänt godkända principer som i all förmedlingsverksamhet skall följas som god förmedlingssed.

5 §. *Ansvarig föreståndare.* Enligt 1 mom. skall en förmedlingsrörelse ha en ansvarig föreståndare. Bestämmelsen ändrar nuläget

för de rörelser del som förmedlar hyreslägenheter och hyreslokaler, eftersom det i förordningen om bostadsförmedlare inte ingår några bestämmelser om ansvarig föreståndare. Dessutom innebär bestämmelsen en ändring i gällande lagstiftning i fråga om fastighetsförmedlingsrörelser, enligt vilken om fastighetsförmedling utövas i en filial, också den skall ha en ansvarig föreståndare.

Den ansvariga föreståndaren skall vara en fysisk person. Om den som utövar förmedlingsrörelse är en fysisk person, kan han eller hon själv vara ansvarig föreståndare.

Den ansvariga föreståndarens viktigaste uppgift är enligt momentet att se till att god förmedlingssed iakttas vid förmedlingsverksamheten och att verksamheten också i övrigt utövas lagenligt. För att uppgiften skall kunna skötas på adekvat sätt förutsätts att den ansvariga föreståndaren är anställd hos förmedlingsrörelsen på heltid. I annat fall kan han eller hon inte vara tillräckligt insatt i den dagliga skötseln av ärendena inom förmedlingsrörelsen. Med avvikelse från vad som är fallet idag skall i bestämmelsen dock inte förutsättas att den ansvariga föreståndaren själv deltar i skötseln av förmedlingsuppdrag. Därmed kan också företagets verkställande direktör eller en annan person som hör till ledningen vara ansvarig föreståndare.

Den ansvariga föreståndaren skall känna till den lagstiftning som anknyter till branschen och i enskilda fall också speciallagstiftningen. För att upprätthålla och utveckla sin yrkesskicklighet skall han eller hon följa med den lagstiftning, tillämpningspraxis, litteratur och andra publikationer som anknyter till förmedlingsverksamheten samt delta i utbildningskurser i branschen. Med tanke på rättsskyddet för uppdragsgivaren och dennes motpart är det viktigt att rörelsens hela personal idkar förmedlingsverksamhet på det sätt som förutsätts i lagen. Den ansvariga föreståndaren skall också på eget initiativ genom att ge anvisningar sörja för att de personer som deltar i rörelsens förmedlingsverksamhet följer bestämmelserna i lagen.

Den ansvariga föreståndaren skall enligt momentet också 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

skall ha enligt 3 mom. Med verksamhetsställe avses en byggnad, ett rum eller annat utrymme som förmedlingsrörelsen använder för skötsel av kundtjänsten. Om den ansvariga föreståndaren själv deltar i förmedlingsverksamheten, behöver det vid det verksamhetsställe där han eller hon arbetar dock inte finnas någon annan person som uppfyller kraven på yrkeskompetens.

Den ansvariga föreståndaren skall också sörja för att övriga personer som deltar i förmedlingsverksamheten har den tillräckliga yrkesskicklighet som uppgiften förutsätter. Om förmedlingsrörelsen som försäljningskonsulent anställer t.ex. en person som inte har den yrkeskompetens som avses i 3 mom. och inte tillräcklig yrkeskompetens som grundar sig på erfarenhet, skall den ansvariga föreståndaren sörja för att personen på adekvat sätt görs förtrogen med sina uppgifter.

Om den ansvariga föreståndaren avsiktligt eller av grov oaktsamhet försummar sin skyldighet enligt momentet, kan han eller hon personligen bli skadeståndsskyldig på det sätt som bestäms i 6 §. Försummelse av övervakningsskyldigheten kan också leda till administrativa påföljder enligt 18 §.

I 2 mom. bestäms om den ansvariga föreståndarens behörighet. Enligt momentet skall den ansvariga föreståndaren vara myndig och tillförlitlig. En person som är försatt i konkurs eller vars handlingsbehörighet har begränsats kan inte heller vara ansvarig föreståndare. De allmänna behörighetsvillkor som avses i bestämmelsen samt de krav på yrkeskompetens som avses i 3 mom. är enligt 8 § 1 mom. 4 punkten också en förutsättning för registrering av förmedlingsrörelsen. Länsstyrelsen kan i samband med behörighetsbedömningen i konkurs- och företags-saneringsregistret konstatera om en person som har anmälts som ansvarig föreståndare har försatts i konkurs. Med stöd av 67 § 4 mom. lagen om förmyndarverksamhet (442/1999) har länsstyrelsen rätt att ur registret över förmyndarskapsärenden få uppgifter om begränsningar i en persons handlingsbehörighet.

Enligt momentet anses en ansvarig föreståndare vara tillförlitlig, om han eller hon inte genom en dom som har vunnit laga kraft under de fem senaste åren har dömts till fängelsestraff och inte heller under de tre senaste åren har dömts till bötesstraff för ett brott som kan anses visa att han eller hon är

uppenbart olämplig som ansvarig föreståndare. Tidsfristerna räknas bakåt från den tidpunkt då den registeranmälan som avses i 7 § 2 mom. eller det byte av ansvarig föreståndare som avses i 7 § 3 mom. granskas, till den tidpunkt då domen har vunnit laga kraft.

Uppenbar olämplighet kan anses framgå i synnerhet av sådana lagstridiga åtgärder med vilka ekonomisk fördel har eftersträvat på en annan persons bekostnad. Dyliga brott är t.ex. bedrägeri och förskingring. Också sådana brott som sammanhänger med försummelse av skyldigheter som skall uppfyllas i affärsverksamhet t.ex. bokföringsbrott, kan i allmänhet anses vara sådana som visar att personen är uppenbart olämplig att inneha ställningen som ansvarig föreståndare, emedan en sådan ställning förutsätter att personen är tillförlitlig.

Länsstyrelsen har till uppgift att bedöma om ett brott är sådant att det, med beaktande av alla faktorer som påverkar saken, visar att personen är uppenbart olämplig som ansvarig föreståndare. Tillförlitligheten bör bedömas uttryckligen med tanke på skötseln av uppgifterna.

En ansvarig föreståndare anses emellertid inte tillförlitlig, trots att sådana straff som avses i bestämmelsen inte föreligger, om han eller hon annars genom sin tidigare verksamhet har visat sig vara uppenbart olämplig som ansvarig föreståndare. Sådan olämplighet kan visas t.ex. av en dom, som inte har vunnit laga kraft, för ett sådant brott som avses i momentet. Vid bedömningen av tillförlitligheten kan det också beaktas att personen har dömts till fängelsestraff för över fem år sedan genom en dom som har vunnit laga kraft, om brottet visar att personen är uppenbart olämplig som ansvarig föreståndare.

Med stöd av 4 a § straffregisterlagen (770/1993) kan till länsstyrelsen överlåtas uppgifter ur straffregistret för att det skall kunna redas ut om en ansvarig föreståndare är tillförlitlig. Dessutom skall länsstyrelsen enligt 17 § 3 mom. i den föreslagna lagen ha rätt att ur bötesregistret få uppgifter som gäller en ansvarig föreståndares tillförlitlighet.

För att en person skall vara uppenbart olämplig förutsätts inte nödvändigtvis att han eller hon har dömts till straff för ett brott. Personen kan ha meddelats näringsförbud i enlighet med lagen om näringsförbud

(1059/1985). Försummelse som sammanhänger t.ex. med skatteskyldighet eller bokföring kan ha lett till förbudet. För att näringsförbud skall fastställas krävs inte att personen i fråga har dömts till ett straff för försummelserna. Också om näringsförbudet inte i sig hindrar personen att vara anställd som ansvarig föreståndare vid en förmedlingsrörelse, kan detta beaktas när hans eller hennes tillförlitlighet bedöms. Uppgifter om näringsförbud får länsstyrelsen ur registret över näringsförbud som upprätthålls av rättsregistercentralen.

Enligt 3 mom. skall den ansvariga föreståndaren för en fastighetsförmedlingsrörelse ha yrkeskompetens som har visats i ett fastighetsmäklarprov. Bestämmelsen motsvarar 4 § i förordningen om fastighetsmäklare. Den ansvariga föreståndaren för en rörelse för förmedling av hyreslägenheter och hyreslokaler skall för sin del ha yrkeskompetens som har visats i ett prov för hyreslägenhets- och hyreslokalsmäklare eller i ett fastighetsmäklarprov. Mäklarproven ordnas i enlighet med 12 § av en mäklarnämnd vid Centralhandelskammaren.

6 §. *Ansvariga föreståndarens skadeståndsansvar.* I 1 mom. bestäms om skadeståndsansvar för den ansvariga föreståndaren för en förmedlingsrörelse. Enligt bestämmelsen kan en förmedlingsrörelses uppdragsgivare, dennes motpart eller någon annan person kräva ersättning av den ansvariga föreståndaren för en skada till följd av ett fel som rörelsen har gjort. En förutsättning för att den ansvariga föreståndaren personligen skall vara ersättningsskyldig är dock att felet eller skadan har berott på att den ansvariga föreståndaren avsiktligt eller av grov oaktsamhet har försummat den skyldighet om vilken bestäms i 5 § 1 mom. För att skadeståndsansvar skall uppkomma förutsätts därmed ett särskilt klandervärt förfarande.

Som avsiktlighet eller grov oaktsamhet kan anses t.ex. det att den ansvariga föreståndaren i verkligheten inte alls deltar i förmedlingsrörelsens verksamhet och därmed helt försummar sin skyldighet. Skadeståndsansvar kan också uppkomma då den ansvariga föreståndaren medvetet tillåter att man i förmedlingsrörelsen förfar i strid med lagen. När det bedöms hur klandervärt förfarandet är bör också beaktas vilken risken för skada till följd av försummelsen är. Om den ansvariga föreståndaren inte ingriper i rörel-

sens personals vårdslösa förfarande, fastän han eller hon vet eller borde veta att detta kan medföra betydande ekonomiska förluster för rörelsens kunder, kan den ansvariga föreståndarens försummelse anses som grov oaktsamhet.

Den ansvariga föreståndarens skadeståndsansvar fräntar inte förmedlingsrörelsen dess skadeståndsskyldighet. Den som har lidit skada kan välja av vilken ansvarspart han eller hon kräver ersättning. Ersättningen torde oftast krävas av förmedlingsrörelsen, som i allmänhet har bättre ekonomiska möjligheter att klara av att betala ut ersättning. I praktiken torde den ansvariga föreståndarens personliga ansvar begränsa sig främst till sådana fall där förmedlingsrörelsen redan har upphört med sin verksamhet eller har gått i konkurs eller annars är insolvent.

I 2 mom. hänvisas det till bestämmelsen om jämkning av skadestånd i 2 kap. och bestämmelsen om fördelning av skadeståndsansvaret i 6 kap. skadeståndslagen (412/1974). Dessa bestämmelser tillämpas också på ansvariga föreståndarens skadeståndsansvar.

7 §. *Register över förmedlingsrörelser, registeranmälan och anmälan av ändringar.* Registermyndighet är länsstyrelsen enligt 1 mom. Registret över förmedlingsrörelser är offentligt, och på begäran ges upplysningar och utdrag ur det till vem som helst.

Enligt 2 mom. är den som har för avsikt att utöva förmedlingsverksamhet skyldig att göra en anmälan till registret. Anmälan skall göras till länsstyrelsen i det län inom vars område man har för avsikt att huvudsakligen sköta rörelsens administration. Avsikten är att bestämmelser om innehållet i registeranmälan skall utfärdas genom en förordning av statsrådet. Syftet är att i registeranmälan skall ges de uppgifter som nämns i 9 § 1 mom. 1—6 punkten och vilka skall antecknas i registret, och att till anmälan skall fogas de handlingar som är nödvändiga för att riktigheten i uppgifterna skall kunna kontrolleras.

De uppgifter som har förts in i registret över förmedlingsrörelser skall uppdateras kontinuerligt. Därför bestäms i 3 mom. att ändringar i de uppgifter som har förts in i registret utan dröjsmål skall anmälas till länsstyrelsen. Andringsanmälan skall göras till den länsstyrelse i vars register förmedlingsrörelsen har förts in. Byte av ansvarig föreståndare skall anmälas senast en månad

efter att den föregående föreståndarens uppdrag har upphört. Denna tidsgräns motsvarar den nuvarande tidsgränsen i förordningen om fastighetsmäklare.

8 §. *Förutsättningar för registrering.* I 1 mom. bestäms om de förutsättningar som skall uppfyllas för att länsstyrelsen skall föra in den som gjort registeranmälan i registret över förmedlingsrörelser. Länsstyrelsens beslut om registrering skall således inte kunna grunda sig på prövning av ändamålsenligheten.

Enligt 1 punkten förutsätter registrering att den som gör anmälan har rätt att idka näring i Finland. Om rätten att idka näring bestäms i näringslagen. I Finland får näring idkas av en fysisk person som har hemort inom Europeiska ekonomiska samarbetsområdet, en finsk sammanslutning och stiftelse samt en utländsk sammanslutning och stiftelse som har registrerat en filial i Finland och som har grundats enligt lagstiftningen i en stat som hör till Europeiska ekonomiska samarbetsområdet och har stadgebestämd hemort, centralförvaltning eller huvudsakligt verksamhetsställe i en stat som hör till Europeiska ekonomiska samarbetsområdet. Övriga utlänningar behöver tillstånd av handels- och industriministeriet för att kunna idka näring i Finland.

Enligt 2 punkten skall den som gör en anmälan, om han eller hon är en fysisk person, vara myndig. Anmälan kan inte heller göras av en person som är försatt i konkurs eller vars handlingsbehörighet har begränsats.

Enligt 3 punkten skall den som gör en anmälan ha en ansvarsförsäkring, vars försäkringsbelopp med beaktande av förmedlingsverksamhetens art och omfattning kan bedömas vara tillräckligt för att ersätta de skador som verksamheten eventuellt ger upphov till. Till övriga villkor skall försäkringen motsvara sedvanlig försäkringspraxis i branschen.

Fastighetsförmedlingsrörelserna har numera allmänt ansvarsförsäkringar. Försäkringsbeloppen i fastighetsförmedlingsrörelsernas försäkringar uppgår vanligen till 250 000—1 000 000 mark per skada. I praktiken har försäkringsbeloppen visat sig vara tillräckliga. Bland de rörelser som förmedlar hyreslägenheter och hyreslokaler är ansvarsförsäkringar mera sällsynta. Till följd av verksamhetens art är ekonomiskt betydande skador dock inte sannolika, om förmedlingsobjekten är hyresbostäder. Försäkringsbeloppet i en ansvarsförsäkring kan därmed vara t.o.m.

väsentligt mycket mindre än i fråga om fastighetsförmedlingsrörelser. Däremot kan ett felaktigt förfarande av en förmedlingsrörelse när förmedlingsverksamheten gäller affärslokaler medföra t.o.m. betydande ekonomiska skador. Detta bör beaktas när det bedöms om ett försäkringsbelopp är tillräckligt.

En förutsättning för registrering är enligt 4 punkten att förmedlingsrörelsen har en ansvarig föreståndare som uppfyller de behörighetskrav om vilka bestäms i 5 § 2 och 3 mom.

Enligt 2 mom. kan länsstyrelsen förvägra en registrering, om det med beaktande av omständigheterna är uppenbart att den som gör en anmälan har för avsikt att utöva förmedlingsverksamheten som bulvan för någon annan. Avsikten med denna bestämmelse är att förhindra att en person, som kanske till följd av sina betänkliga syftemål eller sin tvivelaktiga bakgrund inte vill utöva förmedlingsverksamhet öppet, kan komma in i branschen i skydd av en bulvan.

9 §. *Uppgifter som skall föras in i förmedlingsrörelserregistret.* I 1 mom. bestäms om innehållet i de uppgifter som skall ingå i det register över förmedlingsrörelser som avses i 7 § 1 mom. Enligt 1 punkten antecknas i förmedlingsrörelserregistret i fråga om en enskild näringsidkare dennes fullständiga namn och personbeteckning. Om en enskild näringsidkare inte har en finsk personbeteckning, antecknas hans eller hennes födelsetid i registret. Med hjälp av personbeteckningen säkerställs rätt identitet på dem som skall antecknas i registret. Personbeteckningen är det tillförlitligaste sättet att identifiera en person, eftersom den alltid bibehålls oförändrad trots att t.ex. personens namn ändras. I registret antecknas också en enskild näringsidkares firma som har antecknats i handelsregistret, eventuell bifirma, handelsregisternumret och besöksadressen till varje verksamhetsställe där förmedlingsverksamheten utövas. Med verksamhetsställe avses en byggnad, ett rum eller ett annat utrymme som förmedlingsrörelsen använder för skötsel av kundtjänsten.

Enligt 2 punkten antecknas i registret i fråga om en finsk juridisk person firman, eventuell bifirma, handelsregisternumret och besöksadressen till varje verksamhetsställe där förmedlingsverksamheten utövas.

Enligt 3 punkten antecknas i registret i fråga om en filial som en utländsk juridisk

person har registrerat i Finland firman, handelsregisternumret och besöksadressen till varje verksamhetsställe där förmedlingsverksamheten utövas. Enligt 2 § näringslagen avses med filial en sådan del av en utländsk sammanslutning eller stiftelse som i Finland, från ett fast driftsställe beläget här i landet, fortlöpande driver rörelse eller utövar yrke i den utländska sammanslutningens eller stiftelsens namn och för dess räkning.

Enligt 4 punkten antecknas också i registret huruvida det är fråga om en fastighetsförmedlingsrörelse eller en rörelse för förmedling av hyreslägenheter och hyreslokaler.

Enligt 5 punkten antecknas i registret den ansvariga föreståndarens fullständiga namn och personbeteckning. Om den ansvariga föreståndaren inte har en finsk personbeteckning, antecknas i registret hans eller hennes födelsetid.

Enligt 6 punkten antecknas i registret namnet på det försäkringsbolag som har beviljat ansvarsförsäkring samt försäkringens försäkringsbelopp.

Enligt 7 punkten antecknas i registret den registerbeteckning för förmedlingsrörelser som länsstyrelsen har gett förmedlingsrörelsen och det datum då förmedlingsrörelsen har införts i registret.

Enligt 8 punkten antecknas i registret också de varningar som förmedlingsrörelsen har getts samt sådana uppmaningar och förbud som har förstärkts med vite. Om dessa tvångsmedel bestäms i 18 § 2 mom. i den föreslagna lagen. En sådan uppgift skall dock strykas ur registret när tre år har flutit sedan utgången av det år då tvångsmedlet i fråga påfördes.

Enligt 9 punkten antecknas i registret skälet till att en rörelse har strukits ur registret samt tidpunkten när detta har gjorts. Om när en rörelse skall strykas ur registret bestäms i 19 §.

Enligt 2 mom. antecknas i förmedlingsrörelseregistret också uppgifter om dem som har meddelats ett sådant förbud att utöva förmedlingsverksamhet utan registrering som avses i 18 § 1 mom. Syftet är att i registret skall antecknas de uppgifter som behövs för att ifrågasvara personer eller sammanslutningar skall kunna identifieras. Uppgifterna är nödvändiga för att länsstyrelsen skall kunna följa att förbudet iakttas.

10 §. *Uppdragsdagbok*. Enligt paragrafen är en förmedlingsrörelse skyldig att föra

dagbok över de uppdrag den har mottagit. Samma skyldighet har förmedlingsrörelserna också i dagens läge. Avsikten är att om uppdragsdagboken och om hur den och de handlingar som hör till den skall förvaras skall bestämmas närmare genom en förordning av statsrådet.

11 §. *Kundmedel*. I paragrafen ställs en skyldighet för förmedlingsrörelsen att hålla de kundmedel som har överlåtits i rörelsens besittning åtskilda från rörelsens egna medel. Dessutom skall kundmedlen deponeras på ett bankkonto eller på ett annat tillförlitligt sätt förvaras åtskilda från rörelsens egna medel. Bestämmelsen behövs för sådana situationer där en förmedlingsrörelse också sköter sin kunds penningrörelse genom att ta emot t.ex. handpenning, reserveringsavgift eller en annan prestation i pengar som är avsedd för uppdragsgivaren. Skyldigheten att hålla kundmedlen åtskilda från övriga medel gäller också de medel som överlåtits i förmedlingsrörelsens besittning för betalning av överlåtelseskatt.

Det är viktigt att medlen hålls åtskilda bl.a. för att kunden skall kunna skyddas mot förmedlingsrörelsens fordringsägare. Om kundmedlen inte på adekvat sätt förvaras åtskilda från rörelsens medel, föreligger det en risk att de utmäts för förmedlingsrörelsens skuld eller att de anses höra till förmedlingsrörelsens konkursbo.

Försummelse av den skyldighet om vilken bestäms i paragrafen kan leda till att de tvångsmedel om vilka bestäms i 18 § 2 mom. används eller till straff med stöd av 20 §.

12 §. *Centralhandelskammarens mäklarnämnd*. Enligt 1 mom. tillsätter Centralhandelskammaren för tre år i sänder en mäklarnämnd som har till uppgift att arrangera fastighetsmäklarprov och prov för hyreslägenhets- och hyreslokalsmäklare. Av bestämmelsen följer att den av handels- och industriministeriet tillsatta fastighetsmäklarnämnden, som i dagens läge arrangerar fastighetsmäklarprov, upphör med sin verksamhet. Centralhandelskammarens mäklarnämnd skall arrangera mäklarprov minst två gånger per år. Avsikten är att om provkraven skall bestämmas närmare genom en förordning av statsrådet.

Enligt 2 mom. har Centralhandelskammarens mäklarnämnd en ordförande, vice ordförande och tre till sex andra medlemmar, som var och en har en personlig suppleant.

Ordföranden och vice ordföranden för mäklarnämnden skall ha avlagt juris kandidatexamen och de får inte anses representera förmedlingsrörelserna. Av nämndens övriga medlemmar skall åtminstone en representera fastighetsförmedlingsrörelserna och åtminstone en de rörelser som förmedlar hyreslägenheter och hyreslokaler.

I 3 mom. finns bestämmelser om mäklarnämndens beslutsförhet och röstningsförfarande.

13 §. *Centralhandelskammarens mäklarnämnds kostnader och avgifterna för mäklarproven.* Enligt paragrafen svarar Centralhandelskammaren för kostnaderna för Centralhandelskammarens mäklarnämnds verksamhet och fastställer också grunderna för arvdena till mäklarnämndens ordförande och medlemmar. I paragrafen bestäms också om Centralhandelskammarens rätt att ta ut avgifter av de personer som deltar i mäklarprovet.

Avgifter kan tas ut till ett belopp som högst motsvarar de totala kostnader som Centralhandelskammaren förorsakas av arrangerandet av mäklarprovet. Dylika kostnader är bl.a. personalutgifter och hyra för den lokal där provet hålls. Avgiften bestäms således enligt den princip för fastställande av avgifter för offentligrättsliga prestationer (självkostnadsvärdet) om vilken bestäms i 6 § 1 mom. lagen om grunderna för avgifter till staten.

14 §. *Behandlingen av ärenden i Centralhandelskammarens mäklarnämnd.* Uppgiften att arrangera mäklarprov, som i lagen har getts Centralhandelskammarens mäklarnämnd, måste anses ha karaktären av myndighetsuppgift, eftersom mäklarnämndens beslut påverkar provdeltagarnas rätt att utöva förmedlingsverksamhet som yrke eller näring. Det kan följaktligen anses att mäklarnämnden använder offentlig makt, och dess beslut kan anses vara förvaltningsbeslut. Till följd av detta bestäms i paragrafen att bestämmelserna i lagen om förvaltningsförfarande (598/1982), lagen om elektronisk kommunikation i förvaltningsärenden (1318/1999) och lagen om delgivning i förvaltningsärenden (232/1966) skall tillämpas på behandlingen av ärenden i mäklarnämnden och på delgivningen av ett beslut som gäller ett mäklarprov. Genom att tillämpa lagarna försöker man säkerställa provdeltagarnas rättsskydd samt det att allmänna, goda förvaltningsprinciper också i övrigt följs i

nämndens förfarande.

Till följd av den offentligrättsliga karaktär som mäklarnämndens uppgift har är det motiverat att tillämpa den offentlighetslagstiftning som gäller myndigheternas handlingar på de handlingar som uppkommer i samband med mäklarprovet. Därför ingår i paragrafen en bestämmelse med en hänvisning till lagen om offentlighet i myndigheternas verksamhet (621/1999) och arkivlagen (831/1994). Dessutom ingår i paragrafen också en hänvisning till språklagen (148/1922) för att kraven på god förvaltning skall kunna tryggas.

15 §. *Sökande av rättelse och ändring i beslut av Centralhandelskammarens mäklarnämnd.* Enligt paragrafen får den som saken gäller hos Centralhandelskammarens mäklarnämnd yrka på rättelse av ett beslut som gäller ett fastighetsmäklarprov eller ett prov för hyreslägenhets- och hyreslokalsmäklare. Rättelseyrkandet skall göras inom 30 dagar från delgivningen av beslutet. Mäklarnämnden skall foga en anvisning om rättelseyrkande till sitt beslut, i vilken skall ges tillräckliga anvisningar om hur man ansöker om rättelse.

Det är ändamålsenligt att rättelseförfarandet används innan besvär anförs, eftersom de fel eller brister som eventuellt har förekommit t.ex. vid bedömningen av provet på detta sätt kan rättas till snabbare än vid besvärsförfarandet. I ett beslut som mäklarnämnden har fattat i ett ärende som gäller rättelseyrkande får ändring sökas genom besvär hos förvaltningsdomstolen på det sätt som bestäms i förvaltningsprocesslagen (586/1996). Möjligheten att söka ändring är viktig för att det slutliga avgörandet i ärendet skall kunna fattas av ett organ som är oberoende och opartiskt i förhållande till mäklarnämnden.

16 §. *Rätt att använda benämning eller förkortning.* Enligt 1 mom. får benämningen fastighetsmäklare eller förkortningen AFM användas endast av en person som har avlagt ett fastighetsmäklarprov. Bestämmelsen innebär en ändring av nuläget, eftersom denna benämning enligt förordningen om fastighetsmäklare endast får användas av den som har gjort en sådan anmälan till länsstyrelsen som krävs i förordningen, dvs. i praktiken i allmänhet ifrågavarande fastighetsförmedlingsrörelse. Med stöd av övergångsbestämmelsen i 23 § 3 mom. får benämningen fastighetsmäklare eller förkortningen AFM

också användas av en person som tidigare har avlagt ett fastighetsmäklarprov och av en person som tidigare på basis av sin utbildning har godkänts som ansvarig föreståndare för en fastighetsförmedlingsrörelse.

Samtidigt tas i bestämmelsen i bruk benämningen hyreslägenhets- och hyreslokalsmäklare som skyddas på motsvarande sätt. Denna benämning eller dess förkortning AHM får endast användas av en person som har avlagt ett fastighetsmäklarprov eller ett prov för hyreslägenhets- och hyreslokalsmäklare. Hyreslägenhets- och hyreslokalsmäklarna använder i dagens läge i allmänhet benämningen bostadsförmedlare. Det föreligger inget hinder för att också i fortsättningen använda denna benämning. För att det inte skall uppkomma begreppsförvirring mellan de personer som har avlagt ett mäklarprov och de personer som är verksamma i mäklaruppgifter utan att ha avlagt något prov, har det ansetts motiverat att reservera också benämningen bostadsförmedlare enbart för dem som har avlagt ett mäklarprov. Med stöd av övergångsbestämmelsen i 23 § 2 mom. får benämningen bostadsförmedlare under två år från den tidpunkt då lagen träder i kraft också användas av en person som har anmälts som ansvarig föreståndare för en rörelse som förmedlar hyreslägenheter och hyreslokaler, fastän denne inte har avlagt något mäklarprov.

Enligt 2 mom. får förkortningen AFM användas utöver av en sådan person som har avlagt ett fastighetsmäklarprov och som avses i 1 mom. också av en fastighetsförmedlingsrörelse i dess firma och verksamhet. Fastighetsförmedlingsrörelserna är med stöd av förordningen om fastighetsmäklare skyldiga att använda förkortningen AFM t.ex. i sina blanketter och i sitt marknadsföringsmaterial. En del fastighetsförmedlingsrörelser har också förkortningen AFM i sin firma som har införts i handelsregistret. Om förkortningen stryks, medför detta betydande kostnader för fastighetsförmedlingsrörelserna i branschen, om inte dessa också har rätt att använda förkortningen AFM. På motsvarande sätt har också en rörelse för förmedling av hyreslägenheter och hyreslokaler rätt att använda förkortningen AFM i sin firma eller verksamhet.

17 §. *Tillsyn och tillsynsmyndighetens rätt att få uppgifter.* Lagenligheten i förmedlingsverksamheten övervakas enligt 1 mom.

av länsstyrelsen. Övervakningsskyldigheten ankommer på den länsstyrelse i vars register förmedlingsrörelsen har införts. Om en förmedlingsrörelse har ett verksamhetsställe också i ett annat län, övervakas detta verksamhetsställe i samarbete mellan den länsstyrelse som är registermyndighet och den andra länsstyrelsen.

En förmedlingsrörelse skall enligt 2 mom. på begäran ge länsstyrelsen den uppdragsdagbok som avses i 10 § och de handlingar som hör till den samt övriga handlingar och uppgifter som behövs för övervakningen. Länsstyrelsen har motsvarande rätt att få information också i dagens läge med stöd av 12 och 13 § förordningen om fastighetsmäklare samt 10 och 11 § förordningen om bostadsförmedlare. I momentet har för klarhetens skull uttryckligen nämnts att en förmedlingsrörelse skall ge länsstyrelsen uppgifter utan hinder av sekretessbestämmelserna. Länsstyrelsen skall därmed ges de uppgifter och handlingar som är nödvändiga för tillsynen, fastän det i dem ingår uppgifter som skall anses vara förmedlingsrörelsens kunds affärs- eller yrkeshemligheter eller sådana uppgifter med anknytning till kundens person som förmedlingsrörelsen annars inte skulle få yppa för utomstående. Tillsynen gäller också uppgifter som har registrerats med hjälp av automatisk databehandling, vilka skall finnas tillgängliga för myndigheterna i läsbar form, t.ex. kunna avläsas via en datorterminal eller matas ut på papper i samband med övervakningen.

Handlingar som hör till uppdragsdagboken är bl.a. skriftliga uppdragsavtal som har arbetats över mottagna uppdrag jämte bilagor, anbudshandlingar och broschyrer. Övriga handlingar som är nödvändiga med tanke på tillsynen kan vara förmedlingsrörelsens bokslutshandlingar, dvs. en kopia av revisionsberättelsen och bokslutet jämte bilagor. För övervakningen av att 11 § följs skall förmedlingsrörelsen på begäran ge uppgifter också om hur rörelsen har sört för att kundmedlen hålls åtskilda från rörelsens medel och förvaras.

För att länsstyrelsen skall kunna bedöma om den ansvariga föreståndaren är tillförlitlig, skall länsstyrelsen ha rätt att för detta få nödvändiga uppgifter ur det bötesregister som avses i 8 b § förordningen om verkställighet av bötesstraff (321/1969). Om detta finns en bestämmelse i 3 mom. De uppgifter ur straffregistret som gäller den ansvariga

föreståndarens tillförlitlighet kan överlåtas till länsstyrelsen med stöd av 4 a § straffregisterlagen.

18 §. *Tvångsmedel.* Enligt 1 mom. skall länsstyrelsen förbjuda förmedlingsverksamhet som i strid med denna lag utövas utan registrering. I allmänhet meddelas förbudet den sammanslutning eller annan näringsidkare som utövar förmedlingsverksamheten. Av särskilda skäl kan länsstyrelsen också meddela förbudet en person som är anställd hos den som utövar förmedlingsverksamheten eller meddelas någon annan som agerar för dennes räkning. Ett förbud som meddelas en person kan vara motiverat t.ex. om det finns skäl att anta att ett förbud som har meddelats ett företag kommer att kringgå genom att den förbjudna verksamheten fortgår i ett nytt företag.

Ett beslut av länsstyrelsen är rättsligt bindande för den som utövar förmedlingsverksamhet, varför det skall fattas skriftligen och ges parterna för kännedom. Beslutet ges för kännedom i den ordning som bestäms i lagen om delgivning i förvaltningsärenden. I enlighet med den allmänna principen om hörande skall länsstyrelsen, innan den utfärdar ett förbud, reservera en möjlighet för den som saken gäller att föra fram sin åsikt i saken. Länsstyrelsen skall också föra in det förbud som avses i momentet i registret över förmedlingsrörelser i enlighet med 9 § 2 mom. Beslut om verksamhetsförbud fattas och anteckning i registret görs av den länsstyrelse på vars område förmedlingsverksamheten har utövats utan registrering och i strid med denna lag.

I 2 mom. bestäms om de tvångsmedel som länsstyrelsen har till sitt förfogande i fråga om de förmedlingsrörelser som har förts in i registret. Länsstyrelsen kan uppmana en förmedlingsrörelse att inom en viss tid uppfylla sin skyldighet, om förmedlingsrörelsen har försummat skyldigheten enligt 7 § 3 mom. att anmäla ändringar i registeruppgifterna eller en ny ansvarig föreståndare, förpliktelsen i 10 § och i den förordning som getts med stöd av den gällande uppdragsdagboken och de handlingar som ansluter sig till den, skyldigheten enligt 11 § att hålla kundmedlen åtskilda från rörelsens övriga medel och att förvara dem eller den skyldighet att ge länsstyrelsen uppgifter som föranleds av 17 § 2 mom. Om den ansvariga föreståndaren har försummat en skyldighet enligt 5 § 1 mom., kan länsstyrelsen ge förmedlingsrö-

relsen en skriftlig varning.

Om försummelserna är allvarliga eller om de upprepas trots uppmaning eller varning, kan länsstyrelsen enligt momentet förbjuda rörelsens verksamhet helt eller delvis under en viss tid. I allvarliga fall av försummelse kan länsstyrelsen således genast ge förmedlingsrörelsen ett verksamhetsförbud för en viss tid. Den maximala längden för ett verksamhetsförbud är enligt momentet sex månader. Ett verksamhetsförbud för en viss tid kan vara motiverat t.ex. när en förmedlingsrörelse helt har försummat att föra uppdragsdagbok eller har blandat samman kundmedlen med sina egna medel eller när den ansvariga föreståndaren trots varning upprepade gånger försummar sin övervakningsskyldighet.

Länsstyrelsen kan beroende på försummelse-ernas art och omfattning förbjuda antingen rörelsens hela förmedlingsverksamhet eller en del av förmedlingsverksamheten, t.ex. den som ett bestämt verksamhetsställe eller verksamhetsställen i en viss kommun eller ett visst län utövar. Också försummelser som har förekommit endast i en viss form av förmedlingsverksamheten kan inverka på innehållet i förbudsbeslutet. Till exempel kan länsstyrelsen meddela ett beslut om förbud så att det endast gäller en fastighetsförmedlingsrörelsens förmedling av hyreslägenheter och hyreslokaler, om försummelserna endast har förekommit i denna förmedlingsform. Härvid föreligger det inte nödvändigtvis något behov att utsträcka verksamhetsförbudet till att gälla också den fastighetsförmedling som rörelsen utövar.

I 3 mom. upprepas först och främst förklarhets skull den behörighet som enligt 8 § länsstyrelselagen (22/1997) ankommer på länsstyrelsen att förelägga vite för att förstärka en uppmaning eller ett förbud. Enligt paragrafen i fråga har länsstyrelsen rätt men inte skyldighet att förelägga vite. Dessutom bestäms i momentet att länsstyrelsen har skyldighet att förelägga vite för att förstärka ett förbud som avses i 1 mom., om inte detta av något särskilt skäl är onödigt. Eftersom avsikten med förbudet både enligt 1 mom. och enligt 2 mom. är att avbryta förmedlingsverksamhet som utövas i strid med lagens bestämmelser, är det motiverat att en kort tidsfrist ställs för iakttagandet av förbudet.

Enligt hänvisningsbestämmelsen i momentet tillämpas på vitet i övrigt vad som be-

stäms i viteslagen (1113/1990). Denna hänvisning gäller också vitesbeloppet. Enligt 8 § viteslagen skall vitesbeloppet bestämmas med beaktande av huvudförpliktelsens art och omfattning, den förpliktades betalningsförmåga och övriga omständigheter som inverkar på saken. På vitesbeloppet inverkar därmed åtminstone förmedlingsverksamhetens omfattning och omsättningens storlek. Vitet skall såvitt möjligt dimensioneras så, att det effektivt hindrar att förbudet bryts.

I 23 § viteslagen finns en bestämmelse om delgivning av ett förbud som har förstärkts med vite. Det mest ändamålsenliga delgivningssättet torde i allmänhet vara förfarandet med mottagningsbevis. Länsstyrelsen kan i sitt beslut ställa en tidsfrist för näringsidkaren, under vilken denne bör verkställa de ändringar som krävs i förbudsbeslutet.

Vitet utdöms till betalning av den länsstyrelse som har ställt det.

Med stöd av 9 § 1 mom. 8 punkten skall länsstyrelsen i registret föra in de varningar som har fastställts för förmedlingsrörelsen och sådana uppmaningar och förbud i fråga om vilka vite har förelagts för att förstärka dem. Behörig länsstyrelse i fråga om beslut om tvångsmedel och den registeranteckning som gäller detta är den länsstyrelse i vars register förmedlingsrörelsen har införts. Om förmedlingsrörelsen har ett verksamhetsställe också i ett annat län, bör länsstyrelsen i fråga meddela den länsstyrelse som är registermyndighet de försummelse som avses i 2 mom. och som har uppdragats vid förmedlingsrörelsens ifrågavarande verksamhetsställe i samband med övervakningen. Länsstyrelsen i fråga kan också på begäran av den länsstyrelse som är registermyndighet vidta förberedande åtgärder för ett eventuellt beslut om tvångsmedel.

19 §. *Strykning ur registret.* Enligt 1 mom. 1 punkten skall länsstyrelsen ur registret stryka en förmedlingsrörelse som har upphört med sin verksamhet. Enligt 2 punkten skall länsstyrelsen också stryka en förmedlingsrörelse ur registret då de förutsättningar för registrering om vilka bestäms i 8 § 1 mom. 1—3 punkten inte längre uppfylls. Ur registret skall t.ex. en sådan förmedlingsrörelse strykas vars hemort har flyttats utanför Europeiska ekonomiska samarbetsområdet, utom om rörelsen får ett av handels- och industriministeriet särskilt beviljat tillstånd att trots detta idka näring i Finland. Ur re-

gistret skall också en fysisk person vars handlingsbehörighet har begränsats strykas. En förmedlingsrörelse skall också strykas ur registret, om det visar sig att den inte längre har någon ansvarsförsäkring.

En förmedlingsrörelse skall enligt 3 punkten strykas ur registret om rörelsen utövar förmedlingsverksamhet som bulvan för någon annan. Agerande som bulvan för någon annan utgör också ett hinder för registrering enligt 8 § 2 mom.

Enligt 4 punkten skall länsstyrelsen stryka en förmedlingsrörelse ur registret, om förmedlingsrörelsen inte längre har en ansvarig föreståndare som uppfyller de behörighetskrav som har ställts för en ansvarig föreståndare, och förmedlingsrörelsen inte, inom den tidsfrist som länsstyrelsen har ställt i sin uppmaning, har anmält en ny ansvarig föreståndare som uppfyller dessa krav.

Om en förmedlingsrörelse redan tidigare med stöd av 18 § 2 mom. har meddelats verksamhetsförbud för en viss tid, men rörelsens eller den ansvariga föreståndarens allvarliga eller upprepade försummelse har fortsatt också efter detta, när förmedlingsrörelsen har kunnat återuppta sin verksamhet, skall länsstyrelsen enligt 5 punkten stryka rörelsen ur registret.

Om en förmedlingsrörelse har försatts i konkurs, kvarstår förmedlingsrörelsen enligt 2 mom., trots konkursen, i registret i sex månader. För övervakningen av förmedlingsrörelsen är det nödvändigt att länsstyrelsen får kännedom om förmedlingsrörelsens konkurs. Därför föreslås det att förvaltaren av konkursboet skall vara skyldig att utan dröjsmål meddela länsstyrelsen att förmedlingsrörelsen har försatts i konkurs.

20 §. *Straffbestämmelser.* Enligt 1 mom. 1 punkten skall den som avsiktligt eller av grov oaktsamhet, utan registrering utövar förmedlingsverksamhet dömas för brott mot förmedlingsverksamhet. Hotet om straff utgörs av böter. Till bötesstraff skall också den kunna dömas som i strid med denna lag använder benämningen fastighetsmäklare eller förkortningen AFM eller benämningarna hyreslägenhets- och hyreslokalsmäklare eller bostadsförmedlare eller förkortningen AHM.

Enligt 2 punkten är bötesstraff påföljden också för ett brott mot 11 § som gäller hållande av kundmedlen åtskilda från rörelsens egna medel och förvarande av dem.

Länsstyrelsen kan med vite förstärka ett

förbud eller en uppmaning som den har gett med stöd av 18 §. För att det skall kunna förhindras att påföljderna överlappar varandra finns en bestämmelse i 3 mom., enligt vilken den som bryter mot ett förbud som har förstärkts med vite inte kan dömas till straff för samma gärning.

21 §. *Sökande av ändring i ett beslut av länsstyrelsen.* Enligt hänvisningsbestämmelsen i 1 mom. kan ett beslut av länsstyrelsen överklagas hos förvaltningsdomstolen på det sätt som bestäms i förvaltningsprocesslagen.

Ett beslut av länsstyrelsen som gäller strykning ur registret och verksamhetsförbud för en viss tid skall enligt 2 mom. följas trots att ändring har sökts, om inte besvärsmyndigheten bestämmer något annat. Strykningen ur registret grundar sig i allmänhet på att förmedlingsrörelsen inte längre uppfyller förutsättningarna för registrering eller på att rörelsen fortgående och allvarligt har förfarit i strid med lagen. Också ett verksamhetsförbud för en viss tid grundar sig på allvarliga försummelser. På grund av detta är det inte tillbörligt att rörelsen får fortgå med sin verksamhet under besvärprocessen, som ofta pågår länge. Kundernas rättsskydd kan anses förutsätta att ett beslut om strykning ur registret eller om verksamhetsförbud för en viss tid verkställs utan dröjsmål.

22 §. *Ikraftträdelsebestämmelser.* I 1 mom. finns en bestämmelse om tidpunkten då lagen skall träda i kraft och i 2 mom. om att förordningen om fastighetsmäklare och förordningen om bostadsförmedlare upphävs.

Enligt 3 mom. kan länsstyrelsen ta en registeranmälan som avses i 7 § 2 mom. upp till behandling innan lagen träder i kraft, och den som har gjort anmälan kan registreras som förmedlingsrörelse när lagen träder i kraft. Genom bestämmelsen försöker man undvika att registeranmälningarna hopar sig vid den tidpunkt då lagen träder i kraft.

23 §. *Övergångsbestämmelser.* Enligt 1 mom. kan den som när lagen träder i kraft utövar sådan verksamhet som enligt denna lag förutsätter registrering, fortsätta med sin verksamhet till dess ett beslut om införande i registret eller om förvägran av detta har fattats. En förutsättning för att verksamheten skall få fortgå är dock att en sådan registeranmälan som avses i 7 § 2 mom. har gjorts inom sex månader från den tidpunkt då lagen träder i kraft. Syftet med bestämmelsen är att ge dem som utövar förmedlingsverksamhet med stöd av de nuvarande bestäm-

melserna en skälig tid att sköta registreringen utan att verksamheten behöver avbrytas.

Enligt 2 mom. kan länsstyrelsen på begäran registrera en rörelse för förmedling av hyreslägenheter och hyreslokaler, även om den person som har anmälts som ansvarig föreståndare inte har den yrkeskompetens om vilken bestäms i 5 § 3 mom. Dessutom förutsätts att förmedlingsrörelsen har gjort en sådan anmälan till länsstyrelsen som avses i 3 § förordningen om bostadsförmedlare och utövar sådan verksamhet som förutsätter registrering när denna lag träder i kraft. Det krav som gäller ansvarig föreståndare är nytt för rörelser som förmedlar hyreslägenheter, i dagens läge föreligger inga krav på yrkeskompetens och inte heller något mäklarprov som vore särskilt avsett för hyreslägenhetsmäklare. I alla rörelser som förmedlar hyreslägenheter finns inte heller någon person som har avlagt ett fastighetsmäklarprov. Av dessa skäl är det som sig bör att ge den ansvariga föreståndaren för rörelser som förmedlar hyreslägenheter och hyreslokaler en skälig tid att skaffa sig och visa yrkeskompetens. Enligt momentet är övergångstiden två år, under vilken förmedlingsrörelsen, vid hot om att den annars stryks ur registret, till länsstyrelsen skall anmäla en sådan ansvarig föreståndare som har yrkeskompetens i enlighet med 5 § 3 mom.

Yrkesbenämningen bostadsförmedlare är enligt 16 § 1 mom. reserverad enbart för en person som har avlagt ett fastighetsmäklarprov eller ett prov för hyreslägenhets- och hyreslokalsmäklare. Det föreslås att den som i dagens läge är verksam i branschen som ansvarig föreståndare för en rörelse för förmedling av hyreslägenheter och hyreslokaler skall kunna använda sin etablerade yrkesbenämning under den övergångstid som har reserverats för avläggande av provet.

Övergångsbestämmelsen i momentet gäller endast den ansvariga föreståndarens yrkeskompetens, inte de allmänna behörighetskrav som ställts i 5 § 2 mom.

Av de personer som redan har avlagt ett mäklarprov med stöd av förordningen om fastighetsmäklare är det inte nödvändigt att kräva ett nytt motsvarande prov. Om detta har en bestämmelse tagits in i 3 mom. Enligt momentet krävs inte heller att en person som utgående från sin utbildning hade godkänts som ansvarig föreståndare för en fastighetsförmedlingsrörelse innan förordningen om fastighetsmäklare trädde i kraft skall av-

lägga något mäklarprov. Vid den tiden godkändes en person som avlagt juris kandidatexamen som ansvarig föreståndare utan prov. På ansökan av den som saken gällde kunde handels- och industriministeriet som ansvarig föreståndare också godkänna en person som hade avlagt en annan slutexamen från en högskola. Det är inte heller ändamålsenligt att av dessa personer, som redan under flera år har varit ansvariga föreståndare för en fastighetsförmedlingsrörelse, förutsätta att de skall avlägga ett fastighetsmäklarprov enligt denna lag. Dessa personer får också använda benämningen fastighetsmäklare eller förkortningen AFM.

Enligt 4 mom. kommer den av handels- och industriministeriet tillsatta fastighetsmäklarnämnden att fortgå med sin verksamhet sedan denna lag har trätt i kraft, till dess Centralhandelskammarens mäklarnämnd har tillsatts. Bestämmelsen är nödvändig för att de uppgifter som anknyter till mäklarprovet skall kunna överföras från fastighetsmäklarnämnden till Centralhandelskammarens mäklarnämnd.

1.2. Lag om förhindrande och utredning av penningtvätt

3 §. Enligt gällande paragraf är fastighetsmäklare som avses i förordningen om fastighetsmäklare anmälningspliktiga. Till följd av att förordningen om fastighetsmäklare upphävs är det nödvändigt att göra en teknisk justering av paragrafen: utöver fastighetsförmedlingsrörelser skall också rörelser som förmedlar hyreslägenheter och hyreslokaler vara anmälningspliktiga enligt lagen, när föremålet för förmedlingen är en affärslokal. Till innehållet kommer den krets som omfattas av anmälningsplikten att vara desamma som i dagens läge, eftersom fastighetsförmedling enligt förordningen om fastighetsmäklare också täcker uthyrning av affärslokaler, medan detta igen enligt den lag som föreslås räknas som förmedling av hyreslokaler.

2. Närmare bestämmelser

Avsikten är att det med stöd av den föreslagna lagen om fastighetsförmedlingsrörelser och rörelser för förmedling av hyreslägenheter och hyreslokaler skall utfärdas en statsrådsförordning där det skall bestämmas närmare om bl.a. registeranmälan, upp-

dragsdagboken samt kraven gällande mäklarproven.

3. Ikraftträdande

Lagarna är avsedda att träda i kraft så snart som möjligt sedan de har blivit antagna och stadfästa.

4. Lagstiftningsordning

I propositionen föreslås att fastighetsförmedling endast skall få utövas av en sådan enskild näringsidkare eller juridisk person som har införts som fastighetsförmedlingsrörelse i registret över förmedlingsrörelser. Förmedling av hyreslägenheter och hyreslokaler får utövas endast av en sådan enskild näringsidkare eller juridisk person som har införts som en rörelse för förmedling av hyreslägenheter och hyreslokaler eller som fastighetsförmedlingsrörelse i registret över förmedlingsrörelser. Registreringen, som är en förutsättning för utövandet av näringsverksamheten, innebär ett ingripande i näringsfriheten, som är en grundläggande rättighet som inskrivits i grundlagen. Enligt 18 § grundlagen har var och en i enlighet med lag rätt att skaffa sig sin försörjning genom arbete, yrke eller näring som han eller hon har valt fritt. Ordalydelsen "i enlighet med lag" i bestämmelsen hänvisar till möjligheten att genom lag begränsa den grundläggande rättighet som gäller näringsfrihet och som tryggas i bestämmelsen.

Registreringen har ansetts nödvändig för att trygga yrkeskompetensen och tillförlitligheten hos dem som utövar förmedlingsverksamhet. De minimikrav som i lagen har ställts i fråga om utövandet av förmedlingsverksamhet tryggar å ena sidan att god förmedlingssed följs och minskar å andra sidan kundens juridiska och ekonomiska risker som sammanhänger med utövandet av förmedlingsverksamhet. Av dessa skäl kan det anses att ett vägande samhälleligt behov kräver den registrering som är en förutsättning för att förmedlingsverksamhet skall få utövas. De förutsättningar som föreslås för införande i registret är exakta och noggrannt avgränsade. Enligt vad som föreslås skall det i samband med införandet i registret över förmedlingsrörelser inte ske någon prövning av ändamålsenligheten, utan var och en som gör en anmälan till registret skall antecknas i det, om den som gör an-

målan uppfyller de förutsättningar som anges i lagen. I ett länsstyrelsebeslut som gäller förvägran av registrering får också sökas ändring. Då den begränsning av rätten att utöva näring som förslaget medför jämförs med de fördelar som kan uppnås i och med registreringen av dem som utövar förmedlingsverksamhet, kan begränsningarna anses vara förenliga också med relativitetsprincipen.

När förslaget bereddes ansågs det att lagen kan stiftas som en vanlig lag. Det kan emellertid anses önskvärt att inhämta grundlagsutskottets utlåtande om förslaget.

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

1.

Lag**om fastighetsförmedlingsrörelser och rörelser för förmedling av hyreslägenheter och hyreslokaler**

I enlighet med riksdagens beslut föreskrivs:

1 §

Tillämpningsområde och definitioner

Denna lag gäller utövande av fastighetsförmedling och förmedling av hyreslägenheter och hyreslokaler (*förmedlingsverksamhet*).

Med *fastighetsförmedling* 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,

2) för att få till stånd ett hyresavtal eller ett avtal om överlåtelse av annan nyttjanderätt till egendom som avses i 1 punkten, med undantag av verksamhet som avses i 3 mom.

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).

Med *förmedlingsrörelse* avses en fastighetsförmedlingsrörelse och en rörelse för förmedling av hyreslägenheter och hyreslokaler.

2 §

Begränsningar av tillämpningsområdet

Denna lag tillämpas inte på

1) sporadisk 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 inkvarteringsrum i en inkvarteringsrörelse, och inte heller

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

3 §

Rätt att utöva förmedlingsverksamhet

Fastighetsförmedling får utövas endast av en sådan enskild näringsidkare eller juridisk person som i enlighet med denna lag har registrerats som fastighetsförmedlingsrörelse.

Förmedling av hyreslägenheter och hyreslokaler får utövas endast av en sådan enskild näringsidkare eller juridisk person som i enlighet med denna lag har registrerats som rörelse för förmedling av hyreslägenheter och hyreslokaler eller som fastighetsförmedlingsrörelse.

4 §

God förmedlingssed

Vid förmedlingsverksamhet skall god förmedlingssed iakttas.

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 förestån-

daren 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.

6 §

Ansvariga föreståndarens skadeståndsansvar

Förmedlingsrörelsens uppdragsgivare, dennes motpart och någon annan person har rätt att kräva ersättning av ansvariga föreståndaren för en skada till följd av ett fel från förmedlingsrörelsens sida, om felet eller skadan har berott på att ansvariga föreståndaren avsiktligt eller av grov oaktsamhet har försummat en skyldighet som anges i 5 § 1 mom. Denna bestämmelse begränsar inte den skadelidandes rätt att få ersättning för skadan av förmedlingsrörelsen eller av någon annan ersättningsskyldig.

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

7 §

Register över förmedlingsrörelser, registeranmälan och anmälan av ändringar

Länsstyrelsen för ett register över förmedlingsrörelser (*förmedlingsrörelseregister*). Var och en har rätt att få information om de uppgifter som har förts in i registret samt utdrag ur registret.

Den som har för avsikt att utöva förmedlingsverksamhet skall för anteckning i registret göra en anmälan till länsstyrelsen i det län inom vars område rörelsens förvaltning huvudsakligen kommer att skötas. Om innehållet i registeranmälan bestäms genom en förordning av statsrådet.

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

8 §

Förutsättningar för registrering

Länsstyrelsen skall registrera den som gör en sådan registeranmälan som avses i 7 § 2 mom. som fastighetsförmedlingsrörelse eller rörelse för förmedling av hyreslägenheter och hyreslokaler, om

1) den som gör anmälan har rätt att utöva näring i Finland,

2) den som gör anmälan, om han eller hon är en fysisk person, är myndig, inte har försatts i konkurs och hans eller hennes handlingsbehörighet inte har begränsats,

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

4) den som gör anmälan har anmält en ansvarig föreståndare som uppfyller de krav som uppställs i 5 § 2 och 3 mom.

Länsstyrelsen kan förvägra en registrering, om det med beaktande av omständigheterna är uppenbart att den som gör anmälan har för avsikt att utöva förmedlingsverksamheten som bulvan för någon annan.

9 §

Uppgifter som skall föras in i förmedlingsrörelseregistret

I förmedlingsrörelseregistret antecknas

1) en enskild näringsidkares fullständiga namn och personbeteckning eller, om sådan saknas, födelsetid samt firma, eventuell bifirma, handelsregisternummer och besöksadress till varje verksamhetsställe där förmedlingsverksamheten utövas,

2) en finsk juridisk persons firma, eventuella bifirma, handelsregisternummer och besöksadress till varje verksamhetsställe där förmedlingsverksamheten utövas,

3) i fråga om en utländsk juridisk persons filial som har registrerats i Finland, firma, handelsregisternummer och besöksadress till varje verksamhetsställe där förmedlingsverksamheten utövas,

4) om förmedlingsrörelsen är en fastighetsförmedlingsrörelse eller en rörelse för förmedling av hyreslägenheter och hyreslokaler,

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

6) vem som gett ansvarsförsäkringen samt försäkringsbeloppet,

7) registerbeteckningen och datum för registrering,

8) varningar samt sådana uppmaningar och förbud som har förstärkts med vite och som har meddelats förmedlingsrörelsen med stöd av 18 § 2 mom.; en sådan uppgift skall strykas ur registret när tre år har förflutit sedan utgången av det år då tvångsmedlet i fråga påfördes, samt

9) skälet till att rörelsen har strukits ur registret samt tidpunkten då detta har skett.

I registret antecknas också uppgifter om dem som har meddelats ett förbud enligt 18 § 1 mom. att utöva förmedlingsverksamhet utan registrering.

10 §

Uppdragsdagbok

I en förmedlingsrörelse skall föras dagbok över mottagna uppdrag. Om uppdragsdagboken och om hur den och de handlingar som hör till den skall förvaras bestäms genom en förordning av statsrådet.

11 §

Kundmedel

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

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 en 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 förmedlingsrörelserna. 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 beslutförför när mötets ordförande och minst hälften av de övriga medlemmarna är närvarande. Vid omröstning i ett ärende blir majoritetens åsikt nämndens beslut. Fallor 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 medlemmarnas arvoden. Centralhandelskammaren har rätt att ta ut en avgift för deltagande i mäklarprovet. Avgifterna får högst motsvara kostnaderna för arrangerandet 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 mäklarprovet tillämpas lagen om offentlighet i myndigheternas verksamhet (621/1999) och arkivlagen (831/1994). Dessutom skall språklagen (148/1922) iakttas.

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 skall 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 i enlighet med vad som bestäms i förvaltningsprocesslagen (586/1996).

16 §

Rätt att använda benämning eller förkortning

Endast den som har avlagt ett fastighetsmäklarprov får använda benämningen fastighetsmäklare eller förkortningen AFM. Benämningen hyreslägenhets- och hyreslokalsmäklare eller bostadsförmedlare eller förkortningen AHM får endast användas av den som har avlagt ett fastighetsmäklarprov eller ett prov för hyreslägenhets- och hyreslokalsmäklare.

Också en fastighetsförmedlingsrörelse får i sin firma eller verksamhet använda förkortningen AFM och en rörelse för förmedling av hyreslägenheter och hyreslokaler förkortningen AHM.

17 §

Tillsyn och tillsynsmyndighetens rätt att få uppgifter

Länsstyrelsen övervakar att denna lag iaktas.

Utan hinder av sekretessbestämmelserna skall en förmedlingsrörelse på begäran ge länsstyrelsen uppdragsdagboken och de handlingar som hör till den samt övriga handlingar och uppgifter som behövs för övervakningen.

Länsstyrelsen har rätt att ur det bötesregister som avses i 8 b § förordningen om verkställighet av bötesstraff (321/1969) få de uppgifter som är nödvändiga för att en ansvarig föreståndares tillförlitlighet skall kunna utredas. Om rätten att få uppgifter ur straffregistret bestäms särskilt.

18 §

Tvångsmedel

Länsstyrelsen skall förbjuda förmedlingsverksamhet 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 dylik verksamhet eller någon annan som agerar för dennes räkning.

Om förmedlingsrörelsen försummar något som bestäms i 7 § 3 mom., 10 eller 11 § eller en skyldighet som följer av 17 § 2 mom., kan länsstyrelsen uppmana förmedlingsrörelsen att uppfylla sin skyldighet inom en viss tid. Om den ansvariga föreståndaren försummar en skyldighet som anges i 5 § 1 mom., kan länsstyrelsen ge förmedlingsrörelsen en varning. Om försummelserna är allvarliga eller om de upprepas trots uppmaning eller varning, kan länsstyrelsen förbjuda förmedlingsrörelsens verksamhet helt eller delvis för en viss tid, dock för högst sex månader.

Länsstyrelsen kan förelägga vite för att förstärka ett förbud eller en uppmaning som avses i denna paragraf. Ett förbud som avses i 1 mom. skall dock förstärkas med vite, om inte detta av något särskilt skäl är onödigt. Om vite gäller i övrigt vad som bestäms i viteslagen (1113/1990).

19 §

Strykning ur registret

Länsstyrelsen skall stryka en förmedlingsrörelse ur registret, om

1) förmedlingsrörelsen har upphört med sin verksamhet,

2) de förutsättningar för registrering som anges i 8 § 1 mom. 1—3 punkten inte längre uppfylls,

3) förmedlingsrörelsen utövar förmedlingsverksamheten som bulvan för någon annan,

4) förmedlingsrörelsen inte längre har en ansvarig föreståndare som uppfyller de förutsättningar för registrering som anges i 8 § 1 mom. 4 punkten och förmedlingsrörelsen inte inom den tidsfrist som länsstyrelsen har ställt i sin uppmaning har anmält en ny ansvarig föreståndare, eller om

5) det i förmedlingsrörelsens eller dess ansvariga föreståndares verksamhet förekommer allvarliga eller upprepade försummelser och rörelsen redan tidigare har meddelats ett verksamhetsförbud för en viss tid.

Om förmedlingsrörelsen har försatts i konkurs, kvarstår förmedlingsrörelsen trots konkursen i registret i sex månader. Konkursboets förvaltare skall utan dröjsmål meddela länsstyrelsen att förmedlingsrörelsen har försatts i konkurs.

20 §

Straffbestämmelser

Den som avsiktligt eller av grov oaktsamhet

1) utan registrering utövar förmedlingsverksamhet eller i strid med denna lag använder benämningen fastighetsmäklare eller förkortningen AFM eller benämningen hyreslägenhets- och hyreslokalsmäklare, bostadsförmedlare eller förkortningen AHM, eller

2) bryter mot bestämmelserna i 11 § om att kundmedlen skall hållas åtskilda från övriga medel, skall, om inte strängare straff för gärningen bestäms i en annan lag, för *förmedlingsverksamhetsförseelse* dömas till böter.

Den som bryter mot ett förbud eller en uppmaning som har meddelats med stöd av 18 § och förstärkts med vite kan inte dömas till straff för samma gärning.

21 §

Sökande av ändring i ett beslut av länsstyrelsen

Om sökande av ändring i ett beslut som länsstyrelsen har fattat gäller vad som bestäms i förvaltningsprocesslagen.

Ett i denna lag avsett beslut om strykning ur registret och om verksamhetsförbud för en viss tid skall följas även om ändring har sökts, om inte besvärmyndigheten bestämmer något annat.

22 §

Ikraftträdelsebestämmelser

Denna lag träder i kraft den .

Genom denna lag upphävs förordningen den 12 februari 1993 om fastighetsmäklare (181/1993) och förordningen den 20 augusti 1993 om bostadsförmedlare (761/1993) jämte ändringar.

En registeranmälan kan tas upp till behandling innan denna lag träder i kraft och den som har gjort anmälan kan registreras som fastighetsförmedlingsrörelse eller rörelse för förmedling av hyreslägenheter och hyreslokaler när denna lag träder i kraft.

23 §

Övergångsbestämmelser

Den som när denna lag träder i kraft utövar verksamhet som enligt denna lag förutsätter registrering får fortsätta med sin verksamhet till dess beslut om införande i registret har fattats, om den registeranmälan som avses i 7 § 2 mom. görs inom sex månader från den tidpunkt då lagen träder i kraft.

Länsstyrelsen kan på begäran registrera en rörelse för förmedling av hyreslägenheter och hyreslokaler även om den person som har anmälts som ansvarig föreståndare inte har den yrkeskompetens som föreskrivs i 5 § 3 mom., om förmedlingsrörelsen till länsstyrelsen har gjort en sådan anmälan som avses i 3 § i den upphävda förordningen om bostadsförmedlare och när denna lag träder i kraft utövar sådan verksamhet som förutsätter registrering. En ansvarig föreståndare som avses i detta moment får utan hin-

der av 16 § 1 mom. använda benämningen bostadsförmedlare under två år sedan lagen har trätt i kraft. Förmedlingsrörelsen skall, vid hot om att den i annat fall stryks ur registret, inom två år från det lagen har trätt i kraft till länsstyrelsen anmäla en ansvarig föreståndare som uppfyller kraven på yrkeskompetens.

Sådan yrkeskompetens som föreskrivs i 5 § 3 mom. krävs inte av en person som innan lagen träder i kraft har godkänts i ett sådant fastighetsmäklarprov som avses i 4 § i den upphävda förordningen om fastighetsmäklare, och inte heller av en person som

innan den upphävda förordningen om fastighetsmäklare trädde i kraft har godkänts som ansvarig föreståndare för en fastighetsförmedlingsrörelse på basis av sin utbildning. En person som avses i detta moment får också, utan hinder av 16 § 1 mom., använda benämningen fastighetsmäklare eller förkortningen AFM.

Verksamhetsperioden för den fastighetsmäklarnämnd som avses i 10 § i den upphävda förordningen om fastighetsmäklare fortgår också sedan denna lag har trätt i kraft till dess Centralhandelskammarens mäklarnämnd som avses i 12 § har tillsatts.

2.

Lag**om ändring av 3 § lagen om förhindrande och utredning av penningtvätt**

I enlighet med riksdagens beslut
ändras i lagen den 30 januari 1998 om förhindrande och utredning av penningtvätt
(68/1998) 3 § 11 punkten som följer:

3 §

Anmälningspliktiga

Anmälningspliktiga enligt denna lag är

11) sådana fastighetsförmedlingsrörelser
och rörelser för förmedling av hyreslägenheter
och hyreslokaler som avses i lagen om

fastighetsförmedlingsrörelser och rörelser för
förmedling av hyreslägenheter och hyreslo-
kaler (/), de sist nämnda rörelserna när de
utövar förmedling av affärslokaler som avses
i 1 § lagen om hyra av affärslokal
(482/1995).

Denna lag träder i kraft den .

Helsingfors den 19 maj 2000

Republikens President

TARJA HALONEN

Minister Kimmo Sasi

Lag

om ändring av 3 § lagen om förhindrande och utredning av penningtvätt

I enlighet med riksdagens beslut
ändras i lagen den 30 januari 1998 om förhindrande och utredning av penningtvätt
(68/1998) 3 § 11 punkten som följer:

Gällande lydelse

Föreslagen lydelse

3 §

Anmälningsspliktiga

Anmälningsspliktiga enligt denna lag är

11) fastighetsmäklare som avses i förordningen om fastighetsmäklare (181/1993).

11) sådana fastighetsförmedlingsrörelser och rörelser för förmedling av hyreslägenheter och hyreslokaler som avses i lagen om fastighetsförmedlingsrörelser och rörelser för förmedling av hyreslägenheter och hyreslokaler (/), de sist nämnda rörelserna när de utövar förmedling av affärslokaler som avses i 1 § lagen om hyra av affärslokaler (482/1995).

Denna lag träder i kraft den -----.

