

EKONOMIUTSKOTTETS BETÄNKANDE 4/2013 rd

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

INLEDNING

Remiss

Riksdagen remitterade den 7 februari 2013 regeringens proposition med förslag till lag om ändring av lagen om fastighetsförmedlingsrörelser och rörelser för förmedling av hyreslägenheter och hyreslokaler (RP 196/2012 rd) till ekonomiutskottet för beredning.

Sakkunniga

Utskottet har hört

- regeringsråd Tuomo Knuuti, arbets- och näringsministeriet

- lagstiftningsråd Marietta Keravuori-Rusanen, justitieministeriet
- jurist Jukka Kaakkola, Konkurrens- och konsumentverket
- lag- och remissutskottets ordförande Tapio Nevala och verkställande direktör Jukka Malila, Kiinteistövaliutustalon Keskusliitto ry
- direktör Mika Heikkilä, Centralhandelskammaren.

Dessutom har skriftligt utlåtande lämnats av

- Regionförvaltningsverket i Södra Finland
- Huoneistoketju Oy
- Kuluttajaliitto — Konsumentförbundet ry.

PROPOSITIONEN

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

Enligt förslaget ska den ansvariga föreståndaren vid en förmedlingsrörelse se till att minst hälften av de personer som är anställda hos förmedlingsrörelsen och som utför förmedlings-

uppdrag vid dess verksamhetsställen har yrkeskompetens som visats i ett mäklarprov och att också andra personer som utför förmedlingsuppgifter har sådan tillräcklig yrkesskicklighet som uppgiften förutsätter.

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

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

I lagen ska dessutom av tydlighetsskäl intas en bestämmelse om att lagen inte tillämpas på näringsidkare som etablerat sig i en annan stat inom Europeiska ekonomiska samarbetsområ-

det och som tillfälligt idkar förmedlingsverksamhet i Finland.

Lagen avses träda i kraft den 1 april 2013.

UTSKOTTETS ÖVERVÄGANDEN

Motivering

Utskottet tillstyrker lagförslaget utan ändringar, men med följande kommentarer.

Allmänt. Syftet med lagstiftningen om fastighetsförmedling är att se till att verksamheten bedrivs tillförlitligt och professionellt och att inga inkorrekta förfaranden tillämpas. Fastighetsförmedling är ingen fri näring utan kan permanent bedrivas bara av rörelser som finns i registret över fastighetsförmedlingsrörelser. Registret förvaltas av regionförvaltningsverken. Utskottet anser att det här utgör ett bra underlag för att förbättra lagstiftningen på området. Det är ett stort förmögenhetsvärde som står på spel när en kund köper bostad. För de flesta är bostaden den största investeringen i hela livet och den största enskilda typen av förmögenhet.

Systemet där förmedlingsrörelsen måste ha ansvarsförsäkring för att registrera sig och den ansvariga föreståndaren för rörelsen har rätt att bestämma över sig själv och sin egendom och måste ha yrkeskompetens har i princip visat sig fungera relativt bra. Med hänsyn till antalet fel och de typer av fel som förekommit i mäklarnas verksamhet och som tillsynsmyndigheterna fått kännedom om välkomnar utskottet ändå att kompetenskraven i branschen skärps. Enligt propositionen kan syftena med bestämmelserna inte effektivt fullföljas genom utökad tillsyn, utan de gällande bestämmelserna om yrkeskompetens behöver ses över. Utskottet instämmer i den här synpunkten.

Mäklarprov. Fastighetsmäklarna får rätta sig efter föränderlig och allt mer komplicerad lagstiftning. Sakkunniga har väckt frågan om hur ett engångsprov kan garantera att mäklaren de facto är förtrogen med reglerna på området. Men utifrån

en utredning verkar det finnas en stark koppling mellan avklarat prov och hög kvalitet på arbetet med förmedlingen. Dessutom kan man med fog anta att detta i och med de skärpta kompetenskraven för de enskilda rörelserna kommer att påverka arbetsmarknaden inom sektorn positivt. En treårig övergångstid medger tillräckligt med marginal också för de aktörer inom sektorn som för närvarande ännu inte har det lagstadgade antalet mäklare som avklarat provet. Även om den gällande lagstiftningen kräver att bara den ansvariga föreståndaren ska ha avklarat provet, har ca 50 procent av alla personer som är verksamma inom branschen AFM-kompetens. Regeringen räknar med att ungefär 1 900 personer som arbetar med fastighetsförmedling inte har avklarat provet.

Med hänsyn till att bostadshandel är en betydande ekonomisk och juridisk risk både för säljaren och köparen ser utskottet det som viktigt att regeringen börjar förbereda och utreda behövliga ändringar i lagstiftningen, så att skyldigheten att avklara mäklarprov på längre sikt ska gälla alla som arbetar med fastighetsförmedling.

Nämnden för mäklarprov: status och uppgifter. Enligt förslaget ska nämndens uppgifter inte ändras och inte heller själva provet. Nämndens uppgifter är inte av den typ som tillståndsmyndigheter har. Registreringen av förmedlingsrörelser och tillsynen med tillhörande tvångsmedel hör till regionförvaltningsverken. Grundlagsutskottet (GrUU 24/2000 rd) tolkar inte ordnandet av mäklarprov som utövning av offentlig makt, så uppgiften att ordna mäklarprov kan i lagen lämpligen tilldelas någon annan än en myndighet. Det är motiverat att nämndens verksamhet fortsätter i sin nuvarande form, anser ekonomiutskottet.

Utskottets förslag till beslut

Riksdagen

godkänner lagförslaget utan ändringar.

Helsingfors den 8 mars 2013

I den avgörande behandlingen deltog

ordf. Mauri Pekkarinen /cent
vordf. Marjo Matikainen-Kallström /saml
medl. Lars Erik Gästgivers /sv
James Hirvisaari /saf
Johanna Karimäki /gröna
Pia Kauma /saml

Jukka Kärnä /sd
Paula Lehtomäki /cent (delvis)
Päivi Lipponen /sd (delvis)
Jari Myllykoski /vänst
Sirpa Paatero /sd
Kaj Turunen /saf.

Sekreterare var

utskottsråd Teija Miller.