

12.12.2019
(24.2.2016)
(15.12.2015)

Offentligt

Förmedlingsrörelse som finns antecknad i registret över förmedlingsrörelser

ÄNDRING AV KRAVEN PÅ YRKESKOMPETENS ENLIGT LAGEN OM FÖRMEDELINGSRÖRELSE

Den 1.1.2016 kommer en ändring av lagen om fastighetsförmedlingsrörelser och rörelser för förmedling av hyreslägenheter och hyreslokaler (1075/2000, nedan lagen om förmedlingsrörelser) att träda i kraft. Ändringen gäller bl.a. 5 § 1 mom., som anger att

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

Nedan redogör regionförvaltningsverket (RFV) för hur innehållet i lagen och de riktlinjer som antagits utifrån den ska tolkas.

1) Vid bedömningen av om kompetenskravet uppfylls beaktas alla personer som utför förmedlingsuppdrag i förmedlingsrörelsens namn

När man bedömer om lagens krav på yrkeskompetens uppfylls beaktar man alla personer som utför förmedlingsuppdrag i förmedlingsrörelsens namn, oberoende av typ av förhållande mellan personen och förmedlingsrörelsen.

2) Vilka räknas till de personer som utför förmedlingsuppdrag?

Enligt regeringspropositionens (RP 196/2012) detaljmotivering till 5 § avses med dem som utför förmedlingsuppdrag personer som aktivt utför förmedlingsuppdrag. *Exempelvis skötsel av enbart förvaltnings- eller kontorssysslor vid en förmedlingsrörelse ska inte betraktas som utförande av förmedlingsuppdrag och sådana personer räknas således inte med vid bedömningen av huruvida kravet på yrkeskompetens uppfylls.* Man räknar inte heller med personer i ledande ställning i förmedlingsrörelsen (t.ex. vd eller ansvarig föreståndare), som inte själva sköter upp-

drag, utan bara t.ex. handleder eller instruerar förmedlare eller kontrollerar skötseln av uppdragen. Denna princip framgick redan av regeringspropositionens (RP 61/2000) detaljmotivering till 5 §, som nu upphävs och som gällde kraven på yrkeskompetens. I motiveringen sades att om den ansvariga föreståndaren själv deltog i förmedlingsverksamheten behövdes det på det verksamhetsställe där han arbetade dock inte finnas någon annan person som uppfyllde kravet på yrkeskompetens.

Till sådant förmedlingsarbete som avses i lagen om förmedlingsrörelser hör att till exempel upprätta uppdragsavtal, fastställa objektets pris/hyra, marknadsföra objektet, visa objektet, ge uppgifter om objektet till köpar-/hyresgästkandidaterna, ta emot anbud, upprätta avtalet för objektet och på andra sätt hjälpa parterna med att ingå avtalet. **(uppdaterad 24.2.2016 och 12.12.2019)**

Att *självständigt* utföra ovan nämnda uppgifter, också enskilda uppgifter, räknas till att utföra förmedlingsuppdrag. Att arbeta i kundgränssnittet är alltså inte ett absolut kriterium för huruvida arbetet räknas som att utföra förmedlingsuppdrag eller inte.

En person i läroavtalsutbildning har ett tidsbestämt arbetsförhållande och är i anställning hos förmedlingsrörelsen. Beroende på personens arbetsuppgifter kan också en sådan person beaktas när man räknar ut huruvida kravet på yrkeskompetens är uppnått.

När man bedömer om kravet på yrkeskompetens uppfylls spelar det ingen roll vilken yrkesbenämning personen som arbetar i förmedlingsrörelsen har (t.ex. kunddirektör, marknadsföringskoordinator, assistent, säljstöd, nyckelkundschef osv.).

I detta sammanhang påminner RFV också förmedlingsrörelserna om att benämningen mäklare eller dess härledning (t.ex. bostadsmäklare) endast kan användas av dem som har avlagt AFM- eller AHM-prov. Om en representant för förmedlingsrörelsen inte avlagt AFM- eller AHM-examen och ändå använder benämningen mäklare eller dess härledning är det fråga om ett ur konsumentperspektiv olämpligt förfarande, som är förbjudet med stöd av 2 kap. 1 § i konsumentskyddslagen (om det inte av marknadsföringen på något annat sätt framkommer att personen i fråga inte har avlagt denna yrkesexamen).

3) En person med yrkeskompetens som utför förmedlingsuppdrag på flera verksamhetsställen.

För att en person med yrkeskompetens ska räknas med vid bedömningen av yrkeskompetensen på ett visst verksamhetsställe ska personen utföra förmedlingsuppdrag i huvudsak just på det aktuella verksamhetsstället. Om den samma personen med yrkeskompetens arbetar på flera verksamhetsställen av förmedlingsrörelsen, räknas han/hon med vid bedömningen av yrkeskompetens endast i denna verksamhetsställen, där han/hon i allmänhet utför förmedlingsuppdrag. Om en person med yrkeskompetens arbetar hos flera olika förmedlingsrörelser räknas personen med vid bedömningen av yrkeskompetensen endast vid det verksamhetsställe där han/hon i huvudsak utför förmedlingsuppdrag.

När det gäller 5 § 1 mom. som upphävs har regionförvaltningsverket i ett tillsynsbeslut förutsatt att personen med yrkeskompetens ska delta i förmedlingsverksamheten regelbundet och som huvudsyssla. Regionförvaltningsverkets beslut överklagades, men Tavastehus förvaltningsdomstol förkastade överklagandet. Förvaltningsdomstolen hänvisade i sitt beslut 22.5.2014 (14/3000/1) till verkets krav på att deltagandet i förmedlingsverksamheten ska vara huvudsyssla. Förmedlingsrörelsen berättade att verksamheten är mycket liten i ett visst område och att det på verksamhetsstället i praktiken inte finns tillräckligt med arbetsuppgifter för att en AFM-mäklare ska vara där *hela tiden*. Förvaltningsdomstolen konstaterade i sin motivering att denna omständighet saknar betydelse. Högsta förvaltningsdomstolen (HFD) förkastade 30.11.2015 i sitt beslut (3486 2154/2/14) överklagandet som hade gjorts över förvaltningsdomstolens beslut. HFD hänvisade i sitt beslut till förvaltningsdomstolens beslutsmotivering.

Regleringen enligt det nu gällande 5 § 1 mom. och enligt ändringen som träder i kraft 1.1.2016 (279/2013), om när en person med yrkeskompetens ska räknas delta i förmedlingsverksamheten eller utföra förmedlingsuppdrag på ett visst verksamhetsställe, överensstämmer med varandra.

4) Tolkning av bestämmelsen ”Om antalet personer med yrkeskompetens inte endast tillfälligt sjunker”

Förmedlingsrörelsen ska se till att antalet personer med yrkeskompetens uppfylls inom tre månader om orsaken till det färre antalet är något annat än tillfällig frånvaro. Om frånvaron varar längre än tre månader saknar det betydelse vilken den bakomliggande orsaken är (t.ex. personens sjukdom) när man bedömer om antalet personer med yrkeskompetens uppfylls. I en sådan situation kan underskottet inte längre betraktas som tillfälligt. Tiden på tre månader man har på sig att rätta till situationen räknas från det att frånvaron började.

Tidsfristen på tre månader räknas alltså alltid från det att frånvaron inleds.

T.ex. om en person med yrkeskompetens blir alterneringsledig eller moderskapsledig och en förmedlingsrörelses eller ett verksamhetsställes yrkeskompetenskrav därmed inte längre uppfylls är den ansvariga föreståndaren skyldig att se till att kravet uppnås inom tre månader. Tre månader räknas från det att den anställda har upphört att utföra förmedlingsuppdrag. Också om man inte vet hur länge frånvaron kommer att vara (t.ex. sjukdomsfall) räknas tiden man har på sig att uppnå kompetenskravet från det att frånvaron började.

5) Kravet på yrkeskompetens vid ett verksamhetsställe med hyresförmedling

Om rörelsen är registrerad som fastighetsförmedlingsrörelse i regionförvaltningsverkets förmedlingsregister ska minst hälften av dem som utför förmedlingsuppdrag hos förmedlingsrörelsen och vid varje separat verksamhetsställe ha avlagt AFM-examen. Detta gäller även om en del av dem som utför förmedlingsuppdrag enbart förmedlar hyreslägenheter eller om något av verksamhetsställena enbart förmedlar hyreslägenheter.

I regeringspropositionens (RP 196/2012) detaljmotivering till 5 § anges det att den ansvariga föreståndaren ska se till att minst hälften av dem som utför förmedlingsuppdrag i anställning hos förmedlingsrörelsen och vid varje separat verksamhetsställe har sådan yrkeskompetens som enligt 3 mom. krävs av den ansvariga föreståndaren och som visas i ett mäklarprov.

6) Följder om kravet på antalet personer med yrkeskompetens inte uppfylls

Om det på förmedlingsrörelsens verksamhetsställe och/eller i rörelsens anställning inte finns det antal som avlagt examen som krävs enligt 5 § 1 mom. i lagen och kravet inte uppnås inom den utsatta tiden har den ansvariga föreståndaren försummat sina skyldigheter.

I 18 § 2 mom. i lagen bestäms det att om den ansvariga föreståndaren försummar en skyldighet som anges i 5 § 1 mom., kan regionförvaltningsverket ge förmedlingsrörelsen en varning. Om försummelseerna är allvarliga eller om de upprepas trots uppmaning eller varning, kan regionförvaltningsverket förbjuda förmedlingsrörelsens verksamhet helt eller delvis för viss tid, dock för längst sex månader. Enligt 19 § 1 mom. 5 punkten i lagen ska regionförvaltningsverket stryka en förmedlingsrörelse ur registret, om det i förmedlingsrörelsens eller dess ansvariga föreståndares verksamhet förekommer allvarliga eller upprepade försummelse och rörelsen redan tidigare har meddelats ett verksamhetsförbud för viss tid.

Om den ansvariga föreståndaren försummar sina skyldigheter enligt 5 § 1 mom., meningarna 2 och 3 är sanktionen en varning, och om situationen inte korrigeras, ett verksamhetsförbud för viss tid. Om situationen inte heller efter dessa sanktioner har rättats till kan förmedlingsrörelsen på basis av 19 § 1 mom. 5 punkten i lagen strykas ur registret.

I regel har det inte någon betydelse om kompetenskravet uppnås under regionförvaltningsverkets process med att meddela en administrativ påföljd.

7) Tidsfrister

Om förmedlingsrörelsen inte uppnår kravet på antal personer med yrkeskompetens 1.1.2016 ska den ansvariga föreståndaren se till att kravet uppnås inom tre månader, dvs. senast 1.4.2016.

Regionförvaltningsverket kommer i sina varningsbeslut att i regel ge en tidsfrist på 2 veckor för att rätta till situationen.

Om antalet personer med yrkeskompetens som utför förmedlingsuppdrag inte har uppnåtts inom den i varningsbeslutet utsatta tiden inleder verket processen med att meddela ett tidsbestämt verksamhetsförbud genom att be förmedlingsrörelsen om ett bemötande.

Beslutet om ett tidsbestämt verksamhetsförbud träder i kraft 14 dygn från delfåendet. I beslutet ges inte någon separat tidsfrist för att uppnå kompetenskravet, utan det konstateras att om det fortfarande finns för få personer med yrkeskompetens hos rörelsen eller på ett verksamhetsställe när verksamhetsförbudet går ut meddelar regionförvaltningsverket ett

nytt tidsbestämt verksamhetsförbud eller stryker förmedlingsrörelsen ur förmedlingsregistret.

Ytterligare information

överinspektör Jouko Rikkilä
02950 16194
jouko.rikkila@avi.fi

överinspektör Vilppu Elovaara
02950 16482
vilppu.elovaara@avi.fi

inspektör Anna Korhonen
02950 16145
anna.korhonen@avi.fi