

Protokoll fört vid enskild föredragning

Regeringskansliet

Allmänna byrån, Enheten för rättsliga och internationella frågor, Rk1a

Beslutande
Vicepresident
Harry JanssonFöredragande
Rättschef
Michaela SlotteJusterat
Omedelbart**Nr 129**

Strykning ur registret över fastighetsmäklarrörelser.

ÅLR 2021/3707

456 Rk1a

Beslut

I enlighet med 16 § 1 mom. 2 punkten landskapslagen (2019:68) om fastighetsmäklarverksamhet (fastighetsmäklarlagen) stryks Åland Quality Living Ab (FO-nummer: 3171453-2) ur registret över fastighetsmäklarrörelser. I och med beslutet har Åland Quality Living inte rätt att utöva fastighetsmäklarverksamhet i landskapet Åland.

Beslutet verkställs med omedelbar verkan. Enligt 25 § 2 mom. fastighetsmäklarlagen ska beslut om strykning iakttas även om det överklagas såvida inte besvärmyndigheten beslutar något annat.

Om Åland Quality Livings fastighetsmäklarverksamhet fortgår efter detta beslut kan landskapsregeringen i enlighet med 26 § fastighetsmäklarlagen förbjuda verksamheten och förena förbudet med vite. Att utöva fastighetsmäklarverksamhet utan registrering är straffbart enligt 27 § 1 mom. 1 punkten fastighetsmäklarlagen.

Bakgrund

Åland Quality Living Ab (ÅQL) har den 10 december 2020 registrerats i landskapsregeringens register över fastighetsmäklarrörelser (ÅLR 2020/7629). En registrering i registret är enligt 4 § fastighetsmäklarlagen en förutsättning för att utöva fastighetsmäklarverksamhet i landskapet Åland.

ÅQLs ansvariga föreståndare XX flyttade till Åland i augusti 2020 och ÅQL registrerades i handelsregistret den 18 november 2020. Förutsättningarna för registrering som fastighetsmäklarrörelse i landskapet framgår av 6 § fastighetsmäklarlagen. När ÅQL registrerades i landskapsregeringens register över fastighetsmäklarrörelser i december 2020 fanns ingenting i rörelsens inlämnade handlingar som tydde på att förutsättningarna för registrering inte uppfylldes.

Landskapsregeringen kräver vid registrering att nödvändiga myndighetshandlingar och intyg som utfärdats av myndigheter i Finland tillhandahålls. Om det dock finns handlingar från andra länder som visar att förutsättningarna inte uppfylls har landskapsregeringen möjlighet att ta dessa handlingar i beaktande. I april 2021 kom det till landskapsregeringens kännedom att det finns offentliga myndighetshandlingar i Sverige som gör att det nämnda bolagets ansvariga föreståndares tillförlitlighet kan ifrågasättas. Enligt 6 § 1 mom. 3 punkten fastighetsmäklarlagen är en förutsättning för registrering att den ansvariga föreståndaren är tillförlitlig. När en ansvarig föreståndare inte ska anses vara tillförlitlig framgår av 7 § fastighetsmäklarlagen.

Landskapsregeringen har skriftligen hört den ansvariga föreståndaren för ÅQL. Den ansvariga föreståndaren har mottagit landskapsregeringens skrivelse den 20 maj 2021. Landskapsregeringen har den 14 juni 2021 mottagit en skriftlig redogörelse undertecknad av den ansvariga föreståndaren.

Motivering

I. Inledning

Enligt 16 § 1 mom. 2 punkten fastighetsmäklarlagen ska en fastighetsmäklarrörelse strykas ur registret över fastighetsmäklarrörelser om de förutsättningar för registrering som anges i 6 § 1 mom. 1–4 punkten inte längre uppfylls. Enligt 6 § 1 mom. 3 punkten ska den ansvariga föreståndaren vara tillförlitlig. I enlighet med 7 § 1 mom. fastighetsmäklarlagen anses den ansvariga föreståndaren inte vara tillförlitlig i den mening som avses i 6 § 1 mom. 3 punkten om:

- 1) han eller hon genom en lagakraftvunnen dom under de senaste fem åren före bedömningen har dömts till fängelsestraff eller under de senaste tre åren före bedömningen har dömts till bötesstraff för ett brott som kan anses visa att han eller hon är uppenbart olämplig att utöva fastighetsmäklarverksamhet,
- 2) han eller hon annars genom sin tidigare verksamhet har visat sig vara uppenbart olämplig att utöva fastighetsmäklarverksamhet,
- 3) han eller hon under tre år före bedömningen upprepade gånger eller i betydande grad har försummat sina registrerings-, rapporterings- och betalningsåtaganden i anslutning till skatter, lagstadgade pensions-, olycksfalls- och arbetslöshetsförsäkringsavgifter, eller
- 4) han eller hon enligt utmätning eller någon annan utredning är oförmögen att svara för sina skulder.

II. Landskapsregeringens bedömning av tillförlitligheten enligt 7 § 1 mom. 2 punkten

Attunda tingsrätt i Sverige har den 11 mars 2020 stadfäst en överenskommelse mellan Skandiamäklarna och XX där den sistnämnda åläggs att betala 800 000 SEK till Skandiamäklarna. Som grund för detta har anförts att Skandiamäklarna och fastighetsbyrån the Real Estate Agency, sedermera Choise 1 S.L (Choise) ingått ett franschiseavtal den 11 februari 2015 som gav Real Estate Agency rätt att använda varumärket Skandiamäklarna i delar av Spanien. Choise bedrev fastighetsverksamheten i Spanien men utan att betala de avgifter som stadgats om i avtalet. Skandiamäklarna sade sedermera upp avtalet på grund av väsentligt avtalsbrott. XX var genom ett borgensåtagande personligen förpliktad att betala service- och aktivitetsavgifter samt vite som Choise ådragit sig. XX har i sin skriftliga

redogörelse anfört till landskapsregeringen att han under sommaren 2021 avser stämma Skandiamäklarna på 40 miljoner SEK för avtalsbrott. Landskapsregeringen anser att eventuella framtida stämningar inte påverkar bedömningen av tillförlitligheten i det aktuella ärendet.

Ytterligare har den ansvariga föreståndarens bolag (verklig huvudman och ägare till 100 %) Lock the Land Ab som bland annat bedrivit fastighetsmäklarverksamhet i Spanien försatts i likvidation av Bolagsverket i Sverige den 24 mars 2020. Detta eftersom bolaget inte inlämnat en korrekt årsredovisning för räkenskapsåret 2018. Bolagsverket hade innan dess vid flera tillfällen förlagt bolaget med förseningsavgifter. Beslutet om likvidation överklagades av XX till Stockholms tingsrätt som avslag besvären. Den 15 april 2020 beslutade även Stockholms tingsrätt att Lock the Land Ab ska försättas i konkurs. XX framför i sin skrivelse till landskapsregeringen att han inte haft råd att betala för att en korrekt årsredovisning ska uppföras och att konkursbouppteckningen innehåller felaktigheter. Landskapsregeringen anser att det är ovidkommande för det aktuella ärendet vad som föranlett att lagstadgade skyldigheter gällande bokföringen försumrats och att det är upp till myndigheter i Sverige att ta ställning till skälen för konkurs av bolaget Lock the Land Ab.

Landskapsregeringen anser att avtalsbrottet mot Skandiamäklarna och försummelserna av bokföringen sammantaget är av så allvarlig karaktär att XX är uppenbart olämplig att utöva fastighetsmäklarverksamhet, särskilt med beaktande av att bristerna har förekommit i XX tidigare fastighetsmäklarverksamhet. Det kan tilläggas att enligt 7 § 1 mom. 2 punktens detaljmotivering förutsätts det inte att en person har dömts till straff för ett brott för att inte kunna anses vara tillförlitlig (LF 25/2017–2018, s. 37).

III. Landskapsregeringens bedömning av tillförlitligheten enligt 7 § 1 mom. 3 punkten

Landskapsregeringen anser vidare att XX tillförlitlighet kan ifrågasättas på de grunder som anges i 7 § 1 mom. 3 punkten fastighetsmäklarlagen. XX har enligt den gäldenärsöversikt (daterad 3 maj 2021) som landskapsregeringen erhållit från svenska Kronofogdemyndigheten 20 pågående allmänna mål för verkställighet hos myndigheten. Enligt översikten har myndigheten också avslutat 23 allmänna mål. Landskapsregeringen konstaterar därför att XX upprepade gånger försummat sina betalningsåtaganden i förhållande till det allmänna under de tre senaste åren.

IV. Landskapsregeringens bedömning av tillförlitligheten enligt 7 § 1 mom. 4 punkten

Avslutningsvis anser landskapsregeringen att XX tillförlitlighet kan ifrågasättas på de grunder som anges i 7 § 1 mom. 4 punkten fastighetsmäklarlagen. Kronofogdemyndighetens gäldenärsöversikt visar att utöver de allmänna målen har även XX fyra pågående enskilda mål (skulder till enskilda privatpersoner eller företag) för verkställighet med en sammanlagd skuld på X SEK. Utöver detta har Kronofogdemyndigheten avslutat sju enskilda mål. Totalt har alltså XX för närvarande ett skuldsaldo uppgående till X SEK fördelat över 24 olika mål för verkställighet hos Kronofogdemyndigheten.

XX har i sin redogörelse till landskapsregeringen anfört att hans privatekonomiskt svåra situation beror på att han utsatts för en långvarig bedrägerihärva och att han avser stämma personerna som ligger bakom på ännu större belopp. Landskapsregeringen kan endast

basera sin utredning på de skulder som för närvarande finns registrerade hos Kronofogdemyndigheten och tar inte i beaktande eventuella framtida händelser.

V. Sammanfattning

Landskapsregeringen anser att den ansvariga föreståndaren för ÅQL (som även är bolagets grundare, enda ordinarie medlem av bolagets styrelse och bolagets VD) inte kan anses vara tillförlitlig i enlighet med 7 § 1 mom. 2–4 punkten fastighetsmäklarlagen. Förutsättningarna för registrering enligt 6 § 1 mom. 3 punkten fastighetsmäklarlagen uppfylls därför inte längre och följaktligen ska fastighetsmäklarrörelsen strykas ur registret för fastighetsmäklarrörelser i enlighet med 16 § 1 mom. 2 punkten.

Landskapsregeringen konstaterar avslutningsvis att de händelser och uppgifter som gör att den ansvariga föreståndaren inte kan anses vara tillförlitlig redan inträffat före ÅQL registrerades som fastighetsmäklarrörelse i landskapsregeringens register men händelserna var inte kända för landskapsregeringen eftersom uppgifterna berör tidigare verksamhet utomlands. Landskapsregeringen vidtar nu åtgärder när uppgifterna blivit kända.

Tillämpade lagrum

16 § 1 mom. 2 punkten landskapslagen (2019:68) om fastighetsmäklarverksamhet

Nr 130

Yttrande med anledning av besvär.

ÅLR 2021/3707

458 Rk1a

Landskapsregeringen beslöt sända yttrande till Högsta förvaltningsdomstolen enligt **bilaga 1.**

Hänvisning

Er begäran den 15.6, dnr 22063/03.04.04.01/2021

Kontaktperson

Michaela Slotte

Högsta förvaltningsdomstolen

PB 180

00131 HELSINGFORS

Korkein.hallinto-oikeus@oikeus.fi

Ärende

Yttrande med anledning av besvär

Överklagat beslut

Ålands landskapsregerings beslut den 31 maj 2021 (dnr ÅLR 2021/3707, 360 Rk1a) om hemlighållande av uppgift.

Besvärssyrkande

I besvär av den 10.6.2021 yrkar ändringssökanden att landskapsregeringens beslut ska upphävas och att ändringssökanden erhåller den uppgift han begärt.

Grunder för besvärssyrkande

Ändringssökanden anser att landskapsregeringen inte bör anses ha laglig grund för att hemlighålla uppgiften. Ändringssökanden anser att 10 § landskapslagen (1977:72) om allmänna handlingars offentlighet (offentlighetslagen) strider mot Finlands grundlags 12 § 2 mom. Eftersom ändringssökanden anser att 10 § offentlighetslagen strider mot grundlagen anser han att grundlagen bör ges företräde.

Bemötande

Landskapsregeringen anser att besvären bör förkastas. Uppgiften ska hemlighållas för allmänheten och för ändringssökanden (i egenskap av part) med hänsyn till skydd av ett grundläggande enskilt intresse.

Grunder för bemötande

I. Bakgrund

Åland Quality Living Ab utövar fastighetsmäklarverksamhet i landskapet Åland sedan den 10 december 2020. Ansvarig föreståndare för verksamheten är ändringssökanden. Enligt 6 § 1 mom. 3 punkten landskapslagen (2019:68) om fastighetsmäklarverksamhet ska landskapsregeringen registrera den som gjort en registeranmälan om att få utöva verksamhet som fastighetsmäklarrörelse om den ansvariga föreståndaren är tillförlitlig.

Enligt 16 § ska landskapsregeringen stryka en fastighetsmäklarrörelse ur registret om bland annat tillförlitlighetskravet inte längre uppfylls.

Landskapsregeringen har uppmärksammats på att det finns offentliga handlingar hos myndigheter i Sverige som påvisar att det eventuellt kunde finnas skäl att ifrågasätta ändringssökandens tillförlitlighet. Landskapsregeringen har därför kontaktat myndigheter i Sverige som tillhandahållit offentliga handlingar om ändringssökanden och har i samband med detta inlett ett tillsynsärende av Åland Quality Living. Landskapsregeringen har inte informerat media om tillsynsärendet. Trots detta har flera lokala nyhetsmedier rapporterat om samma offentliga handlingar som är aktuella i ärendet. Tillsynsärendet baserar sig enbart på de handlingar som landskapsregeringen själv begärt in i ärendet. Vem uppgiftslämnaren är har inte någon inverkan på utgången i ärendet.

Landskapsregeringen skickade den 17 maj 2021 en begäran om utlåtande till ändringssökanden där samtliga handlingar i ärendet bifogades. Ändringssökanden har efter det begärt att få ut uppgifter om uppgiftslämnarens identitet. Landskapsregeringen konstaterar att man i allmänhet inte behöver ange något särskilt skäl för att begära ut en uppgift. I ärendet bör dock noteras att ändringssökanden i sin skrivelse, om begäran av utlämnande av uppgiften, uppger att uppgiften ska användas i ett helt annat ärende än det som behandlas hos landskapsregeringen. Ändringssökanden anför att han behöver få ut uppgifter om uppgiftslämnaren för att utreda "brott med anledning av den mångåriga bedrägerihärva" som han anser sig ha blivit utsatt för. Ytterligare anför ändringssökanden att den svenska polisen behöver uppgiften. Polisen i Sverige har inte vid något tillfälle varit i kontakt med landskapsregeringen angående uppgifter i ärendet.

II. Hemlighållande av uppgiften

Ändringssökanden anför i sitt besvär att landskapsregeringen inte skulle ha lagligt stöd för att hemlighålla uppgiften. Landskapsregeringen delar inte den uppfattningen. Enligt 10 § offentlighetslagen kan landskapsregeringen i enskilda fall förorda att handling som är föremål för handläggning i landskapsregeringen skall för viss tid helt eller delvis hemlighållas, om icke de som handlingen berör samtycker till att den blir offentlig. Sådant förordnande får dock icke ges i fråga om handlingar, vilkas offentlighet jämte undantagen därifrån är fullständigt reglerade genom lag eller förordning. Eftersom detaljerade bestämmelser om en person som meddelat ett tips till en tillsynsmyndighet saknas i offentlighetslagen ska en bedömning göras utgående från 10 §.

Huvudregeln är att myndighetshandlingar är offentliga, vilket stadgas i grundlagens 12 § 2 mom. Enligt detaljmotiveringen till 12 § 2 mom. är det uppenbart att man ibland måste avvika från huvudregeln om offentlighet på grund av olika viktiga intressen, exempel på sådana kan bland annat vara skydd för privatlivet (RP 309/1993 rd, s. 62). Grundlagens 22 § stadgar att det allmänna skall se till att de grundläggande fri- och rättigheterna och de mänskliga rättigheterna tillgodoses. Stadgandet är bindande för det allmänna i all dess

verksamhet, såväl i lagstiftningen, i förvaltningen som i lagskipningen. Förverkligandet av de grundläggande fri- och rättigheterna förutsätter ofta aktiva åtgärder från det allmännas sida, t.ex. för att skydda individens grundläggande fri- och rättigheter mot kränkningar från utomståendes sida eller för att skapa faktiska förutsättningar för utövning av de grundläggande fri- och rättigheterna. Det definieras inte med vilka metoder det allmänna ska förverkliga sin förpliktelse även om lagstiftningen utgör den centrala metoden (RP 309/1993 rd, s. 79–80).

Landskapsregeringen har följaktligen en allmän skyldighet att trygga de grundläggande fri- och rättigheterna i enlighet med 22 § grundlagen. Enligt detaljmotiveringen till 10 § offentlighetslagen är det endast av synnerligen starka skäl som en uppgift kan hemlighållas. Att skydda en enskilds grundläggande fri- och rättigheter utgör ett synnerligen starkt skäl. Bestämmelsen i 10 § är visserligen allmänt formulerad men strider inte uppenbart mot grundlagen. Då bestämmelsen tillämpas bör man välja ett sådant alternativ bland de motiverbara alternativa lagtolkningarna som bäst främjar syftet med de grundläggande fri- och rättigheterna och som eliminerar sådana alternativ som kan anses stå i strid med grundlagen. I ett sådant fall kan man tala om en grundlagsenlig lagtolkning eller en lagtolkning som ställer sig positiv till de grundläggande fri- och rättigheterna (GrUB 25/1994, s. 4). I ärendet finns det uppgifter som tyder på att ett grundläggande intresse kan komma att äventyras, uppgiftslämnarens identitet ska därför hemlighållas.

Ytterligare kan det konstateras att boende utgör en central del av medborgarnas grundskydd. Den allmänna fördelen som är förknippad med tillsynen av efterlevnaden av landskapslagen om fastighetsmäklarverksamhet är mycket viktig med tanke på att man genom lagen strävar efter att säkerställa att medborgarna kan genomföra de rättsliga åtgärderna som relaterar till boende på ett så säkert sätt som möjligt. Det är därför viktigt att tillsynsmyndigheten får kännedom om eventuella oegentligheter och på ett effektivt sätt kan ingripa om det finns skäl för det. Även av det skälet väger det allmänna behovet av effektiv tillsyn tyngre än behovet av att utlämna en uppgiftslämnarens identitet, särskilt eftersom identiteten dessutom saknar betydelse för ärendet (samtliga handlingar i ärendet är offentliga myndighetshandlingar och samtliga av landskapsregeringens vidtagna åtgärder i ärendet baserar sig på dessa offentliga handlingar).

III. Hemlighållande av uppgiften för part

Enligt 14 § 2 mom. offentlighetslagen bör enskild av myndighet erhålla utslag, beslut eller annat avgörande, i vilket han, antingen själv eller såsom laga företrädare för annan, har rätt att söka ändring, eller som eljest berör hans rätt såsom sökande, klagande eller annan part eller laga företrädare för sådan. Detsamma gäller i sådant ärende även annan handling än avgörandet. Högsta förvaltningsdomstolen har i HFD 2015:165 tagit ställning till partsoffentligheten enligt den åländska offentlighetslagen. Domstolen ansåg att behovet att slå vakt om ett intresse som är skyddat enligt reglerna om grundläggande

eller mänskliga rättigheter i enskilda fall kan förutsätta att en parts rätt att ta del av uppgifter begränsas. Enligt domstolen finns det inget entydigt svar på hur långt en parts rätt att ta del av uppgifter sträcker sig. En helhetsbedömning bör därför göras i det enskilda fallet där partens rättsskydd vägs mot ett enskilt viktigt intresse samt de samhälleliga behovet av offentlighet (jämför RP 30/1998 rd, s. 67).

Landskapsregeringens utredning i ärendet har helt och hållet grundat sig på allmänna handlingar som har begärts in från andra myndigheter, dessa har i sin helhet delgivits ändringssökanden. Enligt 14 § 2 mom. offentlighetslagen bör enskild av myndighet erhålla handlingar som berör hans rätt. Ändringssökandens rätt påverkas dock inte av att den begärda uppgiften hemlighålls. Av ändringssökandens ursprungliga skrivelse framgår (som nämnts) att begäran om utlämnande av handlingen syftar till användning i ett helt annat ärende än det ärende som behandlas hos landskapsregeringen. En generell princip är att en part inte ska kunna använda partsoffentligheten som en allmän informationskanal. I rikslagstiftning har det inte heller ansetts skäligt att en part begär ut sekretessbelagda handlingar i syfte att de behövs för behandling i ett annat myndighetsärende (RP 30/1998 rd, s. 66). Se även 10 § 4 mom. förvaltningslagen (2008:9) för landskapet Åland som stadgar att en part inte får använda sekretessbelagda uppgifter för att skaffa sig själv eller någon annan fördel eller för att skada någon annan. Landskapsregeringen konstaterar att omständigheterna i ärendet visar att ändringssökandens rättsskydd inte äventyras av att den begärda uppgiften hemlighålls.

Uppgiftslämnaren har å sin sida framfört att ett enskilt grundläggande intresse kan äventyras om identiteten blir offentlig. Uppgiftslämnaren har heller inte samtyckt till att uppgiften ska bli offentlig (enligt 10 § offentlighetslagen ska en sådan hemlighållen uppgift offentliggöras om den som saken berör samtycker till det). Uppgiftslämnaren har till landskapsregeringen vid två tillfällen framfört att personens fysiska och psykiska hälsa kan orsakas skada om identiteten röjs. Landskapsregeringen anser att uppgifterna inte kan avfärdas lättvindigt, särskilt inte eftersom myndigheter i enlighet med 22 § grundlagen har en skyldighet att också preventivt skydda grundläggande intressen.

Helhetsbedömningen i det aktuella ärendet är avslutningsvis att ändringssökandens rättigheter i ärendet inte påverkas av att uppgiften hemlighålls men uppgiftslämnarens grundläggande intressen kan äventyras om uppgiften utlämnas. Slutligen anser landskapsregeringen följaktligen att uppgiftslämnarens rätt till sina grundläggande intressen i det här enskilda fallet väger tyngre än ändringssökandens rätt att ta del av den begärda uppgiften.

Vicelantråd

Harry Jansson

Rättschef

Michaela Slotte

