

Protokoll fört vid enskild föredragning

Regeringskansliet
Enheten för rättsliga och internationella frågor, Rk1a

Beslutande
Minister
Ingrid Zetterman

Föredragande
Jurist
Adrian Jansson

Justerat
Omedelbart

Nr 29

Tillsyn över fastighetsmäklarrörelse
ÅLR 2023/5310
115 Rk1a

Beslut

Landskapsregeringen konstaterar att klagomålet berör förhållandet mellan fastighetsmäklarrörelse och konsument. Konsumentskydd hör till rikets lagstiftningsbehörighet enligt 27 § 10 punkten i självstyrelselagen (1991:71) för Åland och landskapsregeringen har således inte befogenhet att utöva tillsyn i ärendet. Landskapsregeringen överför klagomålet till behörig riksmyndighet för behandling.

Bakgrund

Landskapsregeringen mottog den 26 juni 2023 ett klagomål gentemot en fastighetsmäklarrörelse i landskapet. Klagomålet gäller två fastighetsvärderingar och en faktura utfärdad av en fastighetsmäklare på Åland. Klaganden anser i klagomålet att fakturan inte uppfyller vanliga krav på tydlighet och att den ena värderingen inte uppfyller vanliga krav på innehåll. Klaganden anser att fastighetsmäklarrörelsen bör återbetala hela eller åtminstone hälften av summan som klaganden redan betalat.

Motivering

Näringsverksamhet hör med vissa undantag till landskapets lagstiftningsbehörighet, vilket stadgas i 18 § 22 punkten i självstyrelselagen (1991:71) för Åland, nedan självstyrelselagen. Landskapets materiella lagstiftningsbehörighet gällande näringsverksamhet inkluderar möjligheten att reglementera särskilda näringar, t.ex. så att utövande av en viss näring förutsätter tillstånd av myndigheterna. Fastighetsmäklarverksamhet regleras i landskapet av landskapslagen (2019:68) om fastighetsmäklarverksamhet och innehåller bestämmelser om bl.a. registrering av fastighetsmäklare och fastighetsmäklarrörelser, fastighetsmäklares yrkeskompetens, god fastighetsmäklarsed, övervakning och sanktioner. Landskapsregeringen utövar tillsyn över efterlevnaden av lagen enligt dess 23 §.

Fastighetsmäklarverksamheten är även föremål för rikslagstiftning, särskilt gällande förhållandet mellan en fastighetsförmedlare och en konsument. Enligt 27 § 10 punkten i

självstyrelselagen har riket lagstiftningsbehörighet i fråga om otillbörligt förfarande i näringsverksamhet och konsumentskydd. Enligt 30 § i självstyrelselagen ankommer förvaltningen i angelägenheter som faller inom rikets lagstiftningsbehörighet på riksmyndigheterna.

Av förarbetet till landskapslagen om fastighetsmäklarverksamhet (LF 25/2017-2018) framgår att landskapsregeringen inte är behörig att övervaka fastighetsmäklarverksamheten till den del frågan berör rikets lagstiftningsbehörighet, t.ex. rikets konsumentskyddslagstiftning. Landskapsregeringens befogenhet att utöva tillsyn över fastighetsmäklare utsträcker sig främst till registreringen av fastighetsmäklare och att de villkor som uppställs för registreringen är uppfyllda. Inom landskapets behörighet faller också att anordna fastighetsmäklarprov och att tillsätta fastighetsmäklarnämnden.

Landskapsregeringen konstaterar att det aktuella klagomålet berör förhållandet mellan en fastighetsmäklarrörelse och en konsument. Klagomålet faller således inom rikets lagstiftningsbehörighet. Landskapsregeringen överför därför klagomålet till behörig riksmyndighet för behandling. Enligt landskapsregeringens uppfattning är behörig riksmyndighet Statens ämbetsverk på Åland.

Tillämpade lagrum

18 § 22 punkten och 27 § 10 punkten självstyrelselagen (1991:71) för Åland
3 § 2 mom. och 23 § landskapslagen (2019:68) om fastighetsmäklarverksamhet

Nr 30

Tillsyn över fastighetsmäklarrörelse

ÅLR 2024/8219

116 Rk1a

Beslut

Landskapsregeringen konstaterar att klagomålet i huvudsak berör förhållandet mellan fastighetsmäklarrörelser och konsumenter samt upphovsrätt. Konsumentskydd och upphovsrätt hör till rikets lagstiftningsbehörighet enligt 27 § 10 punkten i självstyrelselagen (1991:71) för Åland och landskapsregeringen har inte befogenhet att utöva tillsyn till denna del. Landskapsregeringen överför klagomålet till behörig riksmyndighet för behandling till den delen som landskapsregeringen inte är behörig.

Bakgrund

Landskapsregeringen mottog den 27 november 2024 en anmälan gällande oegentligheter i en fastighetsmäklarrörelses verksamhet i landskapet. I anmälan redogörs för fem punkter där anmälaren misstänker att fastighetsmäklarrörelsen agerat i strid med gällande lagstiftning.

Motivering

Näringsverksamhet hör med vissa undantag till landskapets lagstiftningsbehörighet, vilket stadgas i 18 § 22 punkten i självstyrelselagen (1991:71) för Åland, nedan självstyrelselagen. Landskapets materiella lagstiftningsbehörighet gällande näringsverksamhet inkluderar möjligheten att reglementera särskilda näringar, t.ex. så att utövande av en viss näring förutsätter tillstånd av myndigheterna.

Fastighetsmäklarverksamhet regleras i landskapet av landskapslagen (2019:68) om fastighetsmäklarverksamhet och innehåller bestämmelser om bl.a. registrering av fastighetsmäklare och fastighetsmäklarrörelser, fastighetsmäklares yrkeskompetens, god fastighetsmäklarsed, övervakning och sanktioner. Landskapsregeringen utövar tillsyn över efterlevnaden av lagen enligt dess 23 §.

Fastighetsmäklarverksamheten är även föremål för rikslagstiftning, särskilt gällande förhållandet mellan en fastighetsförmedlare och en konsument. Enligt 27 § 10 punkten i självstyrelselagen har riket lagstiftningsbehörighet i fråga om otillbörligt förfarande i näringsverksamhet, konsumentskydd och upphovsrätt. Enligt 30 § i självstyrelselagen ankommer förvaltningen i angelägenheter som faller inom rikets lagstiftningsbehörighet på riksmyndigheterna.

Av förarbetet till landskapslagen om fastighetsmäklarverksamhet (LF 25/2017-2018) framgår att landskapsregeringen inte är behörig att övervaka fastighetsmäklarverksamheten till den del frågan berör rikets lagstiftningsbehörighet, t.ex. rikets konsumentskyddslagstiftning. Landskapsregeringens befogenhet att utöva tillsyn över fastighetsmäklare utsträcker sig främst till registreringen av fastighetsmäklare och att de villkor som uppställs för registreringen är uppfyllda. Inom landskapets behörighet faller också att anordna fastighetsmäklarprov och att tillsätta fastighetsmäklarnämnden.

Landskapsregeringen konstaterar att punkterna 1-4 i den aktuella anmälan berör rättsområdena konsumentskydd och otillbörligt förfarande i näringsverksamhet samt upphovsrätt, och hör således till rikets behörighet enligt 27 § 10 punkten i självstyrelselagen för Åland. Punkt 5 i anmälan berör däremot rättsområdet byggnads- och planväsendet som hör till landskapets behörighet enligt 18 § 7 punkten i självstyrelselagen. Landskapsregeringen överför därför klagomålet till behörig riksmyndighet för behandling till den delen som landskapsregeringen inte är behörig och fortsätter handläggningen av ärendet till den del klagomålet faller inom landskapets behörighet. Enligt landskapsregeringens uppfattning är behörig riksmyndighet Statens ämbetsverk på Åland.

Tillämpade lagrum

18 § 7 och 22 punkterna och 27 § 10 punkten självstyrelselagen (1991:71) för Åland
3 § 2 mom. och 23 § landskapslagen (2019:68) om fastighetsmäklarverksamhet

Nr 31

Finansministeriets begäran om utlåtande
om ett utkast till regeringens proposition
till riksdagen med förslag till lagstiftning
om prioritering av elektronisk delgivning i
myndighetsverksamhet

ÅLR 2025/1748

117 Rk1a

Beslut

Landskapsregeringen beslöt avge utlåtande enligt bilaga 1.

Hänvisning
VN/9952/2024

Finansministeriet
kirjaamo.vm@gov.fi

Kontaktperson
Adrian Jansson

Ärende

Utlåtande om ett utkast till regeringens proposition till riksdagen med förslag till lagstiftning om prioritering av elektronisk delgivning i myndighetsverksamhet

Begäran om utlåtande

Finansministeriet har bett Ålands landskapsregering om utlåtande om ett utkast till regeringens proposition till riksdagen med förslag till lagstiftning om prioritering av elektronisk delgivning i myndighetsverksamhet.

I utkastet till proposition föreslås det att lagen om förvaltningens gemensamma stödtjänster för e-tjänster, lagen om elektronisk kommunikation i myndigheternas verksamhet, lagen om tillhandahållande av digitala tjänster, rättegångsbalken, lagen om rättegång i förvaltningsärenden, utskönningsbalken, lagen om domstolsavgifter samt vissa andra lagar inom justitieministeriets förvaltningsområde ändras. Ändringarna avses träda i kraft den 1 januari 2026.

Behörighetsfördelning

Enligt 18 § 1, 2 och 4 punkterna i självstyrelselagen för Åland (FFS 1144/1991) har landskapet lagstiftningsbehörighet i fråga om lagtingets organisation och uppgifter, landskapsregeringen och under denna lydande myndigheter och inrättningar, landskapets tjänstemän samt kommunernas förvaltning och kommunernas tjänsteinnehavare.

Enligt 27 § 3 och 23 punkterna i självstyrelselagen för Åland har riket lagstiftningsbehörighet i fråga om statsmyndigheternas organisation och verksamhet, rättskipning med beaktande av vad som stadgas i 25 och 26 §; förundersökning, verkställighet av domar och straff samt utlämning för brott.

Propositionens innehåll och viktigaste förslag

Enligt de föreslagna ändringarna i lagen om förvaltningens gemensamma stödtjänster för e-tjänster ska åt myndiga personer som använder Suomi.fi-identifikation automatiskt

skapas ett konto för meddelanden från Suomi.fi. I enlighet med lagförslaget ska en person som så önskar ha möjlighet att sluta använda Suomi.fi-meddelanden. Enligt förslaget ändras lagen om elektronisk kommunikation i myndigheternas verksamhet bland annat så att elektronisk delgivning genom Suomi.fi-meddelanden är möjlig utan särskilda samtycke av delgivningens mottagare. Dessutom föreslås flera andra ändringar som särskilt gäller elektronisk delgivning.

I och med de föreslagna bestämmelserna skapar man automatiskt ett Suomi.fi-meddelandekonto för en myndig person som använder Suomi.fi-autentisering, om personen i fråga ännu inte har ett sådant. Efter ändringen kommer myndigheternas delgivning i fortsättningen att ske i första hand via Suomi.fi-meddelanden. En person kan dock på egen anmälan sluta använda Suomi.fi-meddelanden och övergå till att ta emot pappersdelgivningar.

Myndigheten för digitalisering och befolkningsdata utvecklar tjänsten Suomi.fi-meddelanden så att man efter att lagstiftningen trätt i kraft ska kunna skapa automatiska postlådor via Meddelanden-tjänsten för dem som utnyttjar e-kommunikation. Postlådan aktiveras först när medborgaren identifierar sig starkt i någon av myndighetens elektroniska tjänster. Postlådor skapas inte automatiskt för dem som inte utnyttjar myndigheternas e-tjänster.

Utöver de ändringar som föreslås i lagförslaget pågår dessutom ett genomförande- och lagstiftningsprojekt som handlar om att man vid sidan av Suomi.fi-meddelandena också ska kunna utnyttja privata digitala posttjänster. Det betyder att det i fortsättningen ska vara möjligt att skicka myndigheters delgivningar även via privata tjänster som tillhandahåller digital post och att medborgarna ska kunna ta emot myndighetspost i den digitala posttjänst de valt. Avsikten är att privata digitala posttjänster ska kunna utnyttjas under 2026.

Ställningstagande

Landskapsregeringen konstaterar att de aktuella ändringarna i huvudsak gäller statsmyndigheternas organisation och verksamhet samt rättskipning, vilket hör till rikets behörighet. Landskapsregeringen konstaterar vidare att ändringarna inte är tillämpliga på myndigheterna i landskapet Åland, inklusive de åländska kommunerna, förutom när de i landskapet utför uppgifter som ankommer på riksmyndigheterna. Myndigheterna i landskapet har dock rätt att använda de stödtjänster som avses i lagen om förvaltningens gemensamma stödtjänster för e-tjänster på det sätt som föreskrivs i 5 § 2 mom. i lagen.

Landskapsregeringen konstaterar att förslaget kan ha negativa konsekvenser för rättsskyddet för enskilda, t.ex. för personer med begränsade digitala färdigheter, vilket har beaktats i konsekvensbedömningen i propositionen. Landskapsregeringen anser att det är viktigt att de personer som den elektroniska delgivningen tas i bruk för blir tydligt

informerade om att det sker samt om hur de kan begära att kontot i tjänsten Suomi.fi-meddelanden stängs.

Landskapsregeringen uppmärksammar också att informationen om övergången till prioriteringen av elektronisk delgivning behöver göras tillgänglig för ålänningar och att informationen måste finnas tillgänglig på svenska. På Åland används inte samma informationskanaler som i riket och det finns därför en risk att ålänningar går miste om informationen om den inte särskilt anpassas till åländska förhållanden.

Landskapsregeringen kan bistå riksmyndigheterna i spridandet av informationen om övergången till prioritering av elektronisk delgivning.

Av förslaget framgår att om en person som meddelat att kontot i tjänsten Suomi.fi-meddelanden ska stängas fortsätter att uträtta ärenden i myndigheternas e-tjänster, ska personens konto återställas sex månader efter att det har stängts. Personen kan i det sammanhanget på nytt meddela att han eller hon vill sluta använda tjänsten och övergå till att ta emot delgivningar i pappersform. Landskapsregeringen anser att det är problematiskt att en person som invänt mot att använda elektroniska delgivningar senare kan få det återaktiverat av myndigheten utan att ha samtyckt till det. För att elektronisk delgivning på nytt ska börja tillämpas för en person som tidigare invänt mot det borde det krävas att personen själv begär det. Det finns annars risk att personer som i begränsad utsträckning använder myndigheternas e-tjänster får tjänsten återaktiverad utan att märka det, vilket kan leda till att personen inte tar del av inkomna elektroniska delgivningarna. För personer med begränsade digitala färdigheter kan det finnas goda skäl att inte ta i bruk elektronisk delgivning, samtidigt som det kan vara praktiskt att i vissa situationer använda myndigheternas nättjänster.

Landskapsregeringen arbetar på att ta fram en åländsk medborgarportal. Eftersom förslaget innebär att myndiga personer som identifierar sig via Suomi.fi automatiskt får ett meddelandekonto kopplat till tjänsten kommer ändringen att påverka en framtida åländsk medborgarportal, särskilt eftersom landskapsregeringen har valt att använda den nationella identifieringstjänsten för stark autentisering (suomi.fi) i sin lösning. Däremot är det inte ännu fastställt hur elektronisk delgivning ska hanteras i portalen, eller vilka tekniska kontaktytor som ska finnas gentemot andra tjänster såsom tjänster från myndigheten för digitalisering och befolkningsdata. Därför är det i nuläget svårt att avgöra vilka konsekvenser ändringarna kommer ha för landskapet.

I beredningen har inte i övrigt uppstått skäl för landskapsregeringen att invända mot de föreslagna ändringarna.

Minister

Ingrid Zetterman

Jurist

Adrian Jansson