

Nefndasvið Alþingis
Efnahags- og viðskiptanefnd
Austurstræti 8-10
150 Reykjavík

Alþingi
Erindi nr. P 141/1363
komudagur 6.2.2013

HVERFISGÖTU 105
101 REYKJAVÍK

SÍMI 545 1200
FAX 545 1212
Netfang ns@ns.is
www.ns.is

Reykjavík, 6. febrúar 2013.

Umsögn um frumvarp til laga um sölu fasteigna, fyrirtækja og skipa, 457. mál.

Árlega berast Neytendasamtökunum töluverður fjöldi erinda vegna starfa fasteignasala. Með hliðsjón af þeirri reynslu gera samtökin eftirfarandi athugasemdir við framlagt frumvarp. Eftirfarandi athugasemdir eru jafnframt að nokkru leyti hinar sömu og samtökin sendu frá sé hinn 13. apríl 2010, þegar frumvarpið var síðast lagt fram. Ekki verður séð að tekið hafi verið tillit til athugasemda samtakanna svo neinu nemi í því frumvarpi sem nú liggur fyrir og er það miður.

Um d-lið 1. mgr. 3. gr.

Það veldur vonbrigðum að ekki hafi verið fallist á upphaflegar tillögur um umfangsmeira nám til löggildingar fasteignasala. Sala og kaup fasteigna eru alla jafna mikilvægustu samningar sem fólk gerir um ævina og oftast en ekki er um aleigu fólks að ræða. Hlýtur því að varða miklu að þeir sem sjái um samningsgerð í slíkum tilfellum hafi staðgóða menntun. Í athugasemdum með þessari grein segir „áréttað skal að frumvarpið felur ekki í sér að nám þeirra sem hyggjast verða fasteignasalar verði viðameira en nú er“ en ekki eru rakín frekari rök fyrir því. Í upphaflegum tillögum vinnuhóps dóms- og kirkjumálaráðherra þegar frumvarp þetta var fyrst lagt fram var hins vegar gert ráð fyrir því að til að hljóta löggildingu þyrfti að ljúka námi sem svaraði til bakkalárprófs, eða sem svarar nú 180 einingum. Neytendasamtökin hvetja því til þess að þetta ákvæði verði endurskoðað enda krefst samningsgerð vegna fasteignakaupa þess að viðkomandi hafi staðgóða þekkingu og menntun, m.a. hvað varðar lagaleg álitæfni, fjármögnun, reglur um yfirtöku lána og útreikning vegna skiptingar kostnaðar.

Þá eru, sé miðað við þau erindi sem samtökunum berast, einhver brögð að því að reglum núgildandi laga um það sem koma skuli fram í söluyfirliti sé ekki fylgt. Þá hefur því verið haldið fram að tilboðsgjöfum sé jafnvel neitað um upplýsingar sem eiga að koma fram í söluyfirliti, svo að í einhverjum tilvikum virðast fasteignasalar ekki nægilega kunnugir lögnum. Telja samtökin því að full þörf sé á því að auka við núgildandi menntunarkröfur.

Þessar athugasemdir þarf jafnframt að skoða í tengslum við 8. gr. frumvarpsins en þar kemur m.a. fram að heimilt sé að fela starfsmönnum sem starfa hjá fasteignasala

afmörkuð verkefni við sölu einstakra eigna. Miðað við þau erindi sem Neytendasamtökunum berast er talsvert um að samskipti seljenda og kaupenda fari að langmestu leyti fram í gegnum sölumenn, en löggiltir fasteignasalar sjái einvörðungu um skjalagerð. Þá er mjög misjafnt hvaða reynslu og menntun slíkir sölumenn hafa.

Að mati samtakanna er því nauðsynlegt að sölumönnum væri einnig gert að sækja einhvers konar námskeið eigi þeir að hafa milligöngu um sölu fasteigna í nafni löggilttra fasteignasala. Í öllu falli er að mati samtakanna afar mikilvægt að reglugerð skv. c-lið 26. gr. verði sett og að eftirlit með henni verði virkt. Raunar hafa samtökin ákveðnar efasemdir um að heimildarákvæði 2. mgr. 8. gr. um að fela megri ómenntuðum sölumönnum ákveðin verkefni eigi yfirleitt rétt á sér, verði ákvæði d-liðar 1. mgr. 3. gr. óbreytt að lögum. Er þá lítið til þess að nám til að öðlast löggildingu er það stutt að það ætti ekki að vera þröskuldur fyrir þá aðila sem á annað borð vilja sinna sölu fasteigna og ættu þá að sama skapi að vera reiðubúnir að sækja sér viðhlítandi menntun.

Um 9. gr.

Umsýslugjald

Neytendasamtökin hafa lengi gagnrýnt svokallað umsýslugjald, sem felst í því að ákveðin þóknun er innheimt af kaupanda fasteignar m.a. vegna skjalagerðar og/eða þinglýsingar skjala. Þetta fyrirkomulag er í mótsögn við þá meginreglu kröfuréttar að sá er biður um, og gerir samning um, ákveðna þjónustu skuli greiða kostnað við hana. Þá er í mörgum tilvikum örðugt að sjá að sérstakur samningur sé gerður við kaupanda um umframþjónustu, heldur er í flestum tilvikum um að ræða klausu í stöðluðum samningi, sem væntanlegur kaupandi á litla möguleika á að mótmæla. Þá hlýtur þinglýsing og skjalagerð ekki síður að vera í hag seljanda en kaupanda. Því fallast samtökin ekki á að um umframþjónustu við kaupanda sé að ræða þegar fasteignasali tekur að sér venjubundin verkefni er varða söluna, heldur séu slík viðvik innifalin í samningi við seljanda.

Eftir lauslega skoðun á fasteignaauglýsingum verður svo ekki annað séð en hið svokallaða umsýslugjald sé þar í mörgum tilvikum talið upp sem fastur kostnaður sem kaupendum beri að greiða, rétt eins og þinglýsingar- og lántökugjald, í einhverjum tilvikum er umrætt umsýslugjald sagt nema allt að 50.000 kr., sem verður að telja umtalsverða fjárhæð fyrir þjónustu sem kaupandi biður í raun ekki um. Ekki er að sjá að í auglýsingum þessum, né stöðluðum samningsskilmálum fasteignasala, komi fram að kaupanda sé t.a.m. frjálst að sjá sjálfur um þinglýsingu og að honum sé ekki skylt að gera samning við fasteignasala. Er því ljóst, þrátt fyrir ákvörðun Neytendastofu nr. 12/2006, að einhver misbrestur hefur verið á því að fasteignasölur fari rétt að í þessum málum.

Á ofangreind sjónarmið er í raun fallist í athugasemdum með 9. gr. frumvarpsins. Að mati Neytendasamtakanna er þó nauðsynlegt að kveða mun skýrar að orði í lagatextanum sjálfum eigi að koma í veg fyrir þá starfshætti sem hafa verið tíðkaðir í sambandi við umsýslugjöld kaupenda. Verður þannig ekki séð hvernig orðalag 9. gr., verði frumvarpið að lögum, taki fyrir það að klausu um umsýslugjald úr hendi kaupanda sé bætt inn í kaupsamning án þess að sérstakur samningur um þjónustu sé í raun gerður við kaupanda, eða að beiðni um slíka þjónustu stafi í raun frá kaupanda.

Verð

Hvað varðar verð fyrir þjónustu fasteignasala er það svo að flestir fasteignasalar gefa upp prósentutölu án virðisaukaskatts, sem er í andstöðu við þá reglu að uppgefið verð til neytanda skuli innihalda öll opinber gjöld, þ.m.t. virðisaukaskatt, sbr. 2. gr. reglna um verðmerkingar og aðrar verðupplýsingar nr. 537/2011 (áður 725/2008 og þar áður nr. 580/1998), sbr. og 5. tl. 3. gr. laga nr. 57/2005. Einnig má vísa til 9. og 10 gr. sömu laga, en þar er m.a. kveðið á um að í auglýsingum og öðrum upplýsingum skuli tilgreina endanlegt verð með virðisaukaskatti, en fullljóst er að þau lög gilda m.a. um starfsemi fasteignasala. Neytandi, sem leitar eftir þjónustu fasteignasala hefur því þær réttmætu væntingar að sú prósentutala sem gefin er upp við samningsgerð sé með virðisaukaskatti. Þá er það ekki svo að seljendur fasteigna geti almennt fengið virðisaukaskatt endurgreiddan svo engin rök standa til þess að gefa ekki upp verð með virðisaukaskatti við samningsgerð. Vissulega er það svo að það er erfitt, þegar nákvæmt söluverð eignar er ekki vitað, að gefa upp nákvæmt verð en hins vegar er 2% sölubóknun (sem virðist algeng) nær 2,5% að teknu tilliti til virðisaukaskatts og það er sú prósentutala sem seljandi eignar að lokum greiðir. Neytendasamtökin fá hins vegar iðulega erindi frá seljendum fasteigna sem hefur brugðið í brún þegar reikningurinn hljóðar ekki upp á umsamin 2% heldur 2% auk virðisaukaskatts, eða ríflega 2,5% af söluverðmæti eignar.

Á ofangreind sjónarmið er í raun fallist í athugasemdum með 9. gr. frumvarpsins en þó tekið fram að ekki sé lagt til að áskilnaður um að gefið skuli upp endanlegt verð með virðisaukaskatti skuli bundinn í þessi lög. Neytendasamtökin eru ekki sammála þeirri niðurstöðu og telja raunar fráleitt í ljósi reynslunnar að nægilegt sé að telja upp í athugasemdum með lagafrumvarpi að í raun sé um ólöglega tilhögun að ræða en samt sé óþarfi að taka fram í lögum hver hin rétta framkvæmd sé. Þvert á móti ætti sú staðreynd að framkvæmdin er andstæð lögum og reglum að sýna fram á nauðsyn þess að skerpa frekar á þessum reglum í lögum sem fasteignasölum ber að kynna sér.

Telja verður að sú tilhögun að gefa ekki upp verð með virðisaukaskatti sé til þess fallið að blekkja neytendur, og svo má ráða af athugasemdum með 7. gr. frumvarpsins að frumvarpsnefndin hafi jafnframt látið blekkjast, en þar er að finna töluverða umfjöllun um hve þjónusta fasteignasala hér á landi sé í raun ódýr, eða yfirleitt um 1,5%. Glemmist þar að taka tillit til þess virðisaukaskatts sem bætist ofan á, og leiðir til þess að sölubóknun sem er gefin upp sem 1,5% er í raun 1,88%.

Neytendasamtökin gerðu lauslega könnun á uppgefinni sölubóknun fasteignasala samkvæmt verðskrá sem birtar eru á heimasíðum. Raunar virðist heyra til algerra undantekninga að verðskrár séu aðgengilegar á heimasíðum fasteignasala, sem gerir verðlagninguna enn ógagnsærri og neytendum erfiðara um vik að bera saman verð. Hins vegar vekur athygli að á flestum heimasíðum fasteignasala er væntanlegum seljendum boðið upp á að skrá eignir sínar í sölu með rafrænum hætti, án þess að á síðunum sé að finna upplýsingar um verð slíkrar þjónustu.

Af hátt í eitt hundrað heimasíðum sem samtökin skoðuðu var verðskrá aðeins aðgengileg í 8 tilvikum. Í einu tilvikanna var gefin upp föst sölubóknun með virðisaukaskatti. Í engum hinna tilfellanna var uppgefið verð með virðisaukaskatti. Verð vegna einkasölu var á bilinu 1,95% til 2,95% (réttilega 2,45% til 3,7% væri verð gefið upp með réttum hætti) en verð vegna almennrar sölu var á bilinu 2,5% til 3,5% (réttilega 3,14% til 4,4% væri verð gefið upp með réttum hætti). Verður því ekki fallist á þau ummæli sem fram koma í athugasemdum við 7. gr., þ.e. að um „lága“ bóknun sé að ræða.

Má svo raunar velta fyrir sér réttmæti þess yfirleitt að krefjast hlutfallslegrar þóknunar í stað fastrar krónutölu vegna veittrar þjónustu, en örðugt er að koma auga á hvernig vinna við sölu dýrrar fasteignar geti verið margfalt meiri, og þar með réttlætt margfalt hærri þóknun, en vinna við sölu minni og ódýrari eignar. Þá má jafnframt velta fyrir sér hvernig fasteignasala er fært að rækja skyldur sínar skv. 15. gr. frumvarpsins, þ.e. að gæta hagsmuna beggja aðila, þegar afkoma hans sjálfs er beinlínis háð því að sem mest fáið fyrir eignina.

Um 14. gr.

Neytendasamtökin fá nokkuð af erindum þar sem því er haldið fram af seljendum eigna að kaupandi hafi verið nákominn fasteignasala, svo sem barn hans eða systkini. Eigi slík viðskipti sér stað hlýtur það að koma í veg fyrir að fasteignasali geti sinnt skyldum sínum á þann hátt sem 15. gr. frumvarpsins kveður á um. Hins vegar er ekki að finna í frumvarpinu skýrt bann við sölu eigna til svo nákominna aðila og raunar verður ekki annað séð af 14. gr. frumvarpsins að sala til t.a.m. barna fasteignasala sé heimil. Hvetja því samtökin til að vanhæfisreglur um fasteignasala verði rýmkaðar, þannig að þær samrýmist fremur þeim vanhæfisreglum er gilda innan stjórnarsýslunnar eða meðal dómara. Slíkar reglur væru til þess fallnar að auka traust milli seljanda eignar og fasteignasala og ætti ekki að valda miklum vandræðum í framkvæmd, þar sem auðvelt væri að vísa viðskiptunum til annars fasteignasala sýni aðili náinn fasteignasala áhuga á kaupum.

Í ljósi þess að fasteignaviðskipti eru sennilega mikilvægustu viðskipti sem flestir gera á lífsleiðinni er mikilvægt að aðkeypt sérfræðiþekking sé veitt af hlutleysi og fagmennsku og því leggja samtökin til að rýmri vanhæfisreglum verði bætt við 14. gr. frumvarpsins.


Um III. kafla.

Í frumvarpi því sem lagt var fram á 138. löggjafarþingi var gert ráð fyrir að starfrækt væri sérstök kærnefnd um málefni fasteignasala, sem tæki til meðferðar einkaréttarlegar kröfur viðskiptamanna fasteignasala. Neytendasamtökin fögnuðu þeirri hugmynd enda stofnsetning slíkrar nefndar verið eitt af baráttumálum samtakanna um árabíl. Nú hefur hins vegar verið fallið frá þeirri hugmynd og gert er ráð fyrir að verkefni eftirlitsnefndar fasteignasala verði vikkuð út þannig að sú nefnd taki jafnframt á einkaréttarlegum kröfum. Neytendasamtökin gera ekki að svo stöddu athugasemdir við þá tilhögun en telja rétt að skoða hvernig það fyrirkomulag reynist. Hins vegar gera samtökin athugasemdir við skipun nefndarinnar, en gert er ráð fyrir að hún sé skipuð þremur aðilum, öllum skipuðum af ráðherra en ekki virðist gert ráð fyrir tilnefningum annarra aðila í nefndina. Einn nefndarmanna skal vera fasteignasali, annar löggiltur endurskoðandi og hinn þriðji lögmaður. Neytendasamtökin telja að með breyttu verksviði nefndarinnar sé afar líklegt að fljótlega muni meginþorri þeirra mála sem til nefndarinnar rata varða einkaréttarlegar kröfur aðila sem byggja þá á reglum neytenda- og kröfuréttar. Telja samtökin því rétt að staðið sé að skipan nefndarmanna með öðrum hætti. Má t.a.m. nefna að í úrskurðarnefnd í váttryggingamálum sitja þrjú aðilar, einn tilnefndur af Neytendasamtökunum, einn af váttryggingafélögunum og einn af ráðherra. Í úrskurðarnefnd um viðskipti við fjármálafyrirtæki sitja tveir aðilar tilnefndir af Neytendasamtökunum, tveir af fjármálafyrirtækjum og einn af ráðherra. Svo má lengi telja en í raun eru flestar, ef ekki allar, stjórnarsýslunefndir sem ákvarða um

einkaréttarlegar kröfur skipaðar með sambærilegum hætti.¹ Samtökin telja því ákveðið ósamræmi í því eigi fulltrúar neytenda ekki að eiga neina aðkomu að eftirlitsnefnd fasteignasala í þeim tilvikum sem hún gefur álit sitt á einkaréttarlegum kröfum aðila. Teldu samtökin að það yki trúverðugleika nefndarinnar fengju t.a.m. Neytendasamtökin að tilnefna nefndarmann í slíkum tilvikum, en hætt er við að það verði ákveðin slagsíða á nefndinni eigi fasteignasali sæti í henni en enginn fulltrúi kaupenda og seljenda.

Hvað þetta varðar ber einnig að hafa í huga að í tilmælum Evrópusambandsins nr. 98/257/EB um úrlausn ágreiningsmála utan dómstóla er það gert að skilyrði að jöfn aðild sé að úrskurðarnefndum. Í drögum að nýrri Evróputilskipun um úrlausn ágreiningsmála utan dómstóla, en vinnsla þeirrar tilskipunar er nú á lokastigum, segir í 2. mgr. 6. gr.: *Member States shall ensure that ADR entities where the natural persons in charge of dispute resolution form part of a collegial body provide for an equal number of representatives of consumers' interests and of representatives of traders' interests in that body.* Verður að telja að sú skipun eftirlitsnefndarinnar sem hér er lögð til sé ekki í samræmi við þetta ákvæði.

Að öðru leyti gera samtökin ekki athugasemdir að svo stöddu en hvetja til þess að ofangreint verði haft til hliðsjónar við vinnslu frumvarpsins,

Virðingarfyllst,
f.h. Neytendasamtakanna,

Hildigunnur Hafsteinsdóttir.

¹ Kærunefnd lausafjár- og þjónustukaupa, Úrskurðarnefnd Neytendasamtakanna og Félags efnalaugareigenda, Úrskurðarnefnd Neytendasamtakanna og Samtaka ferðaþjónustunnar, Úrskurðarnefnd Neytendasamtakanna, Húseigendafélagsins og Samtaka iðnaðarins, o.s.frv.