

Efnahags og viðskiptanefnd Alþingis

Reykjavík, 7. febrúar 2014

Efni: Umsögn Félags fasteignasala

Inngangur:

Félag fasteignasala vill hér með koma á framfæri umsögn um frumvarp til laga um sölu fasteigna og skipa.

Sésrtök athygli er vakin á því að um er að ræða eina stærstu neytendalöggjöf landsins og frumvarpið nánast að öllu leiti unnið fyrir hrun, þar það þess skýr merki. Þannig hefur:

1. Alfarið hefur verið horft framhjá brýnum niðurstöðum rannsóknarnefndar Alþingis og siðferðisnefndar vegna hrunsins. Í kjölfar skýrslunar var því heitið af löggjafarvaldi og framkvæmdarvaldi að tekið yrði ríkulega tillit til niðurstaðna um úrbætur. Lítt hefur verið hirt um það.
2. Lítið hefur verið hlustað á ráð þeirra sem langmesta þekkingu og reynslu hafa af framkvæmd gildandi laga. Brýnum samdóma athugasemdum Neytendasamtakanna, FF og virtra lögmannna varðandi brýnar úrbætur hefur án umræðu verið vísað frá.

Alvarleg óvissa og deilur hafa ríkt s.l. 10 ár þ.e. frá því gildandi lög tóku gildi hvernig skilja beri lögin. **Í stórum dráttum hefur framkvæmd laganna verið í beinni andstöðu við vilja löggjafans og neytendum skapað mikið óöryggi, hafa eftirlitsaðilar vísað á óljósan lagatexta Alþingis að geta tekið á málum.**

Frumvarpið tekur alls ekki nægjanlega vel á því að eyða mismunandi skilningi og viðheldur alvarlegri réttaróvissu. Mikilvægt er að tryggja að ein stærsta neytendalöggjöf landsins sé skýr og glögg en skilji ekki þá sem eiga að njóta verndar skv. lögnum og þá sem eiga að vinna í samræmi við lögin eftir í lausu lofti. Slíkt er óforsvaranlegt með öllu.

1. Störf löggiltra fasteignasala

Frumvarpstexti er óskýr og matskenndur og virðast athugasemdir með lögnum vera í andstöðu við lagatextann. Framsal löggjafans til framkvæmdarvaldsins hvað þetta grunnatriði varðar verður að telja allt of viðtækt. Benda má á:

1. Skv. 1. gr. frumvarpsins kemur fram með skýrum hætti að markmið frumvarpsins sé að tryggja neytendavernd og að öryggi kaupanda og seljanda sé tryggt. Löggjafinn verður að tryggja að þessu markmiði verði náð.
2. Í kafla II varðandi helstu breytingar sem frumvarpið hefur að geyma kemur fram að nauðsynlegt sé að halda því opnu að fasteignasali geti falið þeim sem ráðnir eru hjá honum **að sinna einföldum og auðveldum verkum**. Þessu þarf að fylgja skýrar eftir í lagatexta.
3. 6. gr. Þarna er um grunnatriði laganna að ræða um atriði sem hefur valdið gríðarlegri réttaróvissu í framkvæmd. Það verður að vera ljóst af löggjafans hálfu til hvaða starfa löggildingin nær til og hvaða störf það eru sem fasteignasalinn á að sinna. Þetta er skilið eftir opið sem er einkar óheppilegt og getur valdið ríkri réttaróvissu. Framsal löggjans til framkvæmdarvaldsins um þetta mikilvæga atriði er allt of viðtækt.
4. 8. gr. Um er að ræða mjög matskennt lagaákvæði sem mun vafalítið valda í framkvæmd mikilli óvissu hvernig fasteignasalar leggja mat á heimild til framsals réttinda sinna. Þetta er nokkuð sem reynsla af lögum nr. 99/2004 er skýr og hefur valdið ríkri réttaróvissu og lausung. Í umsögn með 8. gr. varðandi reglugerðarheimild um hvaða störf megi fela almennu starfsfólki að sinna er stór ágalli enda engan veginn sambærileg staða aðstoðarfólks þar sem aðstoðarfólk í Noregi þarf að undirgangast ítarlegt námskeið áður en það hefur störf.
5. Fella þarf 6 og 8. gr saman í eina lagagrein – enda fjallað um það sama í báðum greinum með ólíkum hætti sem skapar ríka réttaróvissu.

Í gildandi lögum var stefnt að því að styrkja stöðu hins löggilta fasteignasala og í athugasemdum vikið að því að staða hins löggilta fasteignasala hefði veikst mjög. Reynslan af gildandi lögum er á hinn bóginn þveröfug. Nauðsynlegt er að lögfest verði svo ekki verði um villst að fasteignasalar sinni sjálfir þeim störfum sem þeir hafa hlotið einkarétt til. Má þar nefna alla skjalagerð, verðmöt, skoðun fasteigna, fjárhagsleg uppgjör og vitaskuld ráðgjöf í gegnum allt ferlið. Tryggja verður að þessi mikilvægu störf séu ekki unnin af réttindalausum aðilum. Ekki má stefna miklum hagsmunum neytenda í voða með því að opna fyrir eða umlíða vankunnáttu og fúsk. Í frumvarpinu er óskýrleiki um þessi atriði.

2. Eftirlit með fasteignasölum

Eftirlitsnefnd með fasteignasölum hefur lögboðna skyldu að heimsækja á þriggja ára fresti hverja fasteignasölu. Samhliða því skipaði löggjafinn málum með þeim hætti að Félag fasteignasala sendi til eftirlitsnefndar **trúverðugar ábendingar um misfellur í störfum fasteignasala** þar sem að baki fasteignaviðskiptum eru sérstaklega mikilvægir almannahagsmunir sem þarfnast verndar enda fólk almennt með alla sína fjármuni undir og skuldbindingar oft til tuga ára.

Frá því lögin tóku gildi í október 2004 hafa fasteignasalar haft milligöngu um tæplega 56.000 fasteignaviðskipti skv. tölum Þjóðskrár Íslands. Fasteignasalar hafa þá skyldu skv. lögum að gæta hagsmuna beggja aðila þannig að hagsmunagæsla þeirra hefur á þessum tíma náð til a.m.k. 80.000 einstaklinga.

Reynslan hefur með glöggum hætti sýnt að yfirgnæfandi fjöldi þeirra mála sem komið hafa upp og falið í sér alvarleg brot gegn neytendum við fasteignaviðskipti hafa komið **vegna lögboðinnar tilkynningarskyldu FF um trúverðugar misfellur fasteignasala gegn neytendum**. Til hefur orðið eftirlitskerfi sem byggist á brýnu samspili eftirlitsnefndar og Félags fasteignasala þar sem eftirlitsnefnd hefur reitt sig mjög á í störfum sínum á trúverðugar ábendingar FF um misfellur.

Í frumvarpinu er nú á hinn bóginn sú tillaga gerð að hverfa frá hinum virka eftirlitsþætti sem leitt hefur til að upplýst hefur verið um langflest þeirra alvarlegustu brota sem neytendur hafa orðið fyrir í fasteignaviðskiptum s.l. 10 ár án nokkurrar skoðunar á málum ! Eftirlitsnefnd hefur mælt skýrlega um mikilvægi þeirrar framvæmdar sem nú er. Það er vonlaust með öllu að sjá hvaða hagsmunir búi að baki að klippa brott brýnan þátt ríkjandi eftirlits og þyrfti að skoða sérstaklega.

Með gildandi lögum fylgdi nefndarálit þar sem tekið var **alveg sérstaklega og skýrlega fram að skoða ætti við setningu nýrra laga reynslu eftirlitskerfis með fasteignasölum**, þannig að þingmenn hefðu forsendur til að taka upplýsta ákvörðun hvernig málum yrði best skipað við endurskoðun laganna. **Illu heilli hefur enginn vilji verið að framfylgja þessu og allri skoðun hafnað**. Óskiljanlegt er þegar hagsmunir eru svo ríkir fyrir neytendur hvers vegna ekki sé vilji að Alþingi fái nauðsynlegar upplýsingar um reynslu af eftirlitinu til að byggja afstöðu sína á og þá ekki síst þegar verið er að draga úr brýnni vernd neytenda. Það er í senn mjög alvarlegt og engan vegin boðlegt að halda slíkum grundvallarupplýsingum frá þingmönnum við mikilvægt löggjafarstarf þeirra.

3. Siðareglur fasteignasala

Í niðurstöðukafla siðferðisnefndar Alþingis kemur með skýrum hætti fram að viðskiptalífið hafa vanrækt siðferðilega þætti og dygðir sem eru kjölfesta góðra viðskiptahátta og þeim hafi verið kastað fyrir róða eins og segir. Þá segir orðrétt: “Skýrsla vinnuhópsins um siðferði og starfshætti sýnir í hnotskurn að brýn þörf er fyrir siðvæðingu á fjölmörgum sviðum í íslensku samfélagi”.

Undarlegt er í kjölfar þess að leitast átti við að haga málum í samræmi við skýrslu rannsóknarnefndar að farið sé í þveröfuga átt og lagt til að kastað sé fyrir róða brýnum siðareglum fasteignasala sem hafa haft mikla þýðingu á s.l. árum.

Siðareglur hafa skapað mikilvægan sess í starfssemi fasteignasala gagnvart neytendum undanfarin ár og eftirlitsnefnd með fasteignasölum ítrekað í bréfum og úrskurðum mælt fyrir um skyldu fasteignasala að fylgja þeim við störf sín. Siðareglurnar hafa eins og löggjafinn mælti fyrir um í núgildandi lögum **“verið mikilvægur vegvísir um góða starfsháttu fasteignasala”**.

Í frumvarpinu eru siðareglur gerðar valkvæðar fasteignasölum og þeim í sjálfsvald sett hvort þeir fylgi þeim í störfum sínum gagnvart neytendum. Engin skoðun né vilji hefur frekar en varðandi eftirlitsþáttinn farið fram á afleiðingum þessa sem er grafalvarlegt þegar unnið er að því að tryggja hagsmuni neytenda með bættri löggjöf.

Nokkrar siðareglur hafa á undanförunum árum haft einkar brýna þýðingu gagnvart neytendum og skipað mikilvægan sess í öllu eftirliti og refsikenndum viðurlögum vegna brota. Eftirlitssnefndin hefur talið þær geyma mikilvæg atriði til stuðnings löggjöfnni og um leið gert eftirlitsnefndinni sem hefur eftirlit með þeim kleyft að taka á brýnum þáttum til verndar neytendum við fasteignaviðskipti.

Fyrir neytendur er það ekki boðleg staða að siðareglum sem skapað hafa þeim ríka vernd við fasteignaviðskipti séu í frumvarpinu gerðar valkvæðar fasteignasölum hvort þeir vilji fylgja þeim eða vera óbundir af þeim í störfum gagnvart neytendum.

Einnig er fellt brott brýnt verkefni eftirlitsnefndar þ.e. að hafa eftirlit með að siðareglum sé fylgt gagnvart neytendum, en mikið hefur kveðið að því. Siðareglurnar hafa að geyma nokkrar af grundvallarreglum til verndar neytendum sem hafa gilt á fasteignamarkaði á liðnum árum.

Rétt er að geta þess sérstaklega að það er einkar ámælisvert og alvarlegt að alfarið er sleppt að geta þessara umfangsmiklu breytinga þegar lýst er helstu breytingum sem verið er að gera í frumvarpinu. Nauðsynlegt er að tryggja að þessara grundvallarbreytinga sé getið og þá ekki síst til að upplýsa þingmenn þannig að þeir geti tekið afstöðu um afleiðingar þessa fyrir neytendur en því sé ekki sleppt og komi í ljós síðar.

4. Verktaka

Engan veginn er ljóst hvornig með eigi að fara varðandi verktökumál en löggjarvilinn og framkvæmdin hefur engan veginn farið saman og skilningur frumvarpshöfunda þessa frumvarps engan veginn ljós.

Nokkur önnur atriði sem brýnt er að tekið verði tillit til

Tryggingamál fasteigna

Í frumvarpinu er gert ráð fyrir að fasteignasalar hafi tryggingar til að mæta tjóni. Varhugavert er að fasteignasali sem einstaklingur í starfi hjá fasteignasölu beri þunga fjárhagslega ábyrgð vegna mistaka. Nær er að kveða skýrar á um ábyrgð fasteignasölufyrirtækis á tjóni sem verður þannig að einstakur starfsmaður sé ekki settur í þá stöðu að bera skaðabótaábyrgð og hægt sé að ganga að öllum hans eigum fari tjón yfir lögboðna hámarkstryggingu. Slíkur aðili lítur húsbóndaábyrgð eins eða fleiri fasteignasala sem eiga viðkomandi fasteignasölufyrirtæki skv. 7. gr. frumvarpsins.

Endurmenntun fasteignasala

Mjög hefur skort á að fasteignasalar leiti nauðsynlegrar endurmenntunar sem FF hefur boðið upp á m.a. í samstarfi við EHI til að gera fasteignasala hæfari að sinna störfum sínum í þágu almennings með sem tryggustum og öruggustum hætti. Löggilding til fasteignasölu eru réttindi í þágu almannahagsmuna og gefin út af hálfu hins opinbera til viss hóps fólks og því brýnt að hinum opinberu réttindum sé stöðugt haldið við. Tilgangur frumvarpsins er skýr skv. 1. gr. frumvarpsins að tryggja neytendavernd og fasteignaviðskipti geti farið fram með öruggum hætti fyrir kaupendur og seljendur. Slík endurmenntunarskylda fellur beint að því að styðja við það markmið sem löggin setja. Þess má geta að löggjafinn hefur lagt slíka endurmenntunarskyldu á endurskoðendur.

Sala banka og annarra á eignum sem þeir hafa leyst til sín

Upp hefur komið eftir fall bankana að þeir hafa ásamt öðrum staðið í talsvert umfangsmikilli fasteigna, fyrirtækja og skipasölu. Nokkuð óskýrt er í lögum hver heimild banka er til sölu eigna sem þeir hafa leyst til sín. Bankar eru ekki bundir af neinum reglum frumvarpsins m.a um mikilvæga vernd neytenda. Þannig er þeim unnt að komast fram hjá fjölda mikilvægra sjónarmiða til verndar neytendum t.d. er engin

hagsmunagæsla neytenda áskilin, skylda að útbúa söluýfirlit með öllum þeim brýnu atriðum sem þurfa að liggja fyrir er ekki til staðar, engar kröfur eru um nauðsynleg atriði sem gæta þarf að í skjalagerð, engin skylda er á að nauðsynlegar tryggingar vegna tjóns er upp kann að koma sé til staðar, ekkert eftirlit virðist vera um þessa starfssemi auk margs annars. Brýnt er að þetta sé skoðað rækilega.

Réttindi til leigumiðlunar

Undanfarin ár hafa eignir í sölumeðferð verið settar í leigu um óákveðinn tíma. Þörf er á að bæta inn í réttindi fasteignasala réttindum til leigumiðlunar fasteigna enda er það efni sem leigumiðlarar þurfa að kunna skil á kennt í námi til löggildingar í fasteignasölu og hefur ráðuneytið og prófnefnd með fasteignasölum tekið undir þau sjónarmið.

Aðilar sem eru ekki að hafa milligöngu um sölu eigna

Nokkuð er um að aðilar með löggildingu séu ekki í eiginlegum fasteignasölustörfum eða séu eftirlaunaþegar en vilji engu að síður bera starfstílinn. Óeðlilegt er að þeir þurfi að greiða tryggingar eða eftirlitsgjald enda reynir ekki á bótaskyldu eða eftirlit með þeim. Þessi háttur er hafður í lögum um lögmenn og var talinn eðlilegur og sanngjarn gagnvart þeim sem ekki sinntu lögmennsstörfum en vildu bera starfstílinn. Nákvæmlega sömu sjónarmið ættu að ríkja gagnvart löggiltum fasteignasölum og fela í sér sanngirnissjónarmið.

Sala fasteigna erlendis.

Ekki er tekið á reglum um hvernig með eigi að fara varðandi sölu eigna erlendis sem fram fer hér á landi. Umtalsverð óvissa hefur ríkt í því sambandi sem er einkar óheppileg.

Athugasemdir við einstakar lagagreinar frumvarpsins

2. gr.

4. mgr. Fullkomlega óeðlilegt er hafa ákvæðið opið með þeim hætti að skyldur fasteignasalans við réttindagæslu þeirra sem kaupa fasteignir af byggingarfélagum eigi bara við eftir því sem við á. Með þessu er mjög óljóst hvert sé verið að fara og þetta skilið eftir opið.

3. gr.

3. mgr. Lögmenn njóta undanþágu að hafa að baki nauðsynlega menntun til að öðlast löggildingu til fasteignasölu. Fyrir liggur að með umfangsmiklum breytingum sem hafa orðið á námi til löggildingar í fasteignasölu hin síðari ár og meiri kröfum að lögmenn hafa einungis lögfæðilegan hluta námsins að baki en ekki allar aðrar þær kröfur sem að gerðar eru í námi til löggildingar í fasteignasölu og þeir sem útskrifast þurfa að kunna skil á. Rök að baki því að lögmenn fái sjálfkrafa réttindi eru þannig mjög hæpin og engan veginn í samræmi við þær kröfur sem gerðar eru til kunnáttu fasteignasala og útgáfu

löggildingar til starfans. Þess má geta að fyrir nokkrum árum nutu viðskiptafræðingar sömu heimildar og lögmenn með að fá sjálfkrafa réttindin en sú heimild var felld brott.

6.gr.

Um er að ræða einkar góða frumvarpsgrein en mikill vafi hefur verið í framkvæmd varðandi skyldur fasteignasala gagnvart neytendum. Þetta hefur valdið miklum erfiðleikum í framkvæmd og eftirlitsnefnd með fasteignasölum m.a. kallað eftir mun skýrari löggjöf. Rétt væri þó að telja upp með “jákvæðum hætti” hvaða verkefni er um að ræða sem löggildingin tekur til en það sé ekki framselt framkvæmdavaldinu með reglugerðarheimild.

8 gr.

2. mgr

Um er að ræða mjög óljósa frumvarpsgrein sem gengur á margan hátt þvert á 6. gr. og mun koma til með að viðhalda þeim óskýrleika sem að m.a. eftirlitsnefnd með fasteignasölum hefur kallað eftir að löggjafinn taki á og kveði skýrar á um.

9.gr.

Í athugasemdum með 9. gr frumvarpsins er miskilningur í umföllum um umsýslugjald. Sá rökstuðningur sem þar er settur fram er háður ágöllum og gengur ekki upp í framkvæmd vegna annarra skyldna sem hvíla á fasteignasölum. Brýnt er að hugað verði að þessu.

10.gr.

1. mgr. Ákvæðið gengur ekki upp þ.e. að ef fasteignasali fær eign til sölumeðferðar að hann þurfi ekki að gera sölufirlit ef að annar hefur þegar gert það. Sölufirlit er á ábyrgð þess fasteignasala sem hefur milligöngu um sölu eignar og getur hann ekki reitt sig á sölufirlit sem áður hefur verið gert og er alls endis óvíst um ábyrgð við slíkar aðstæður.

11. gr.

d liður – varhugavert er að senda opinberlega út upplýsingar um skuldir fólks enda mjög viðkvæmt mörgum. Eðlilegra er að slíkar upplýsingar séu kynntar þeim sem gera tilboð. Þá má einnig geta þess að fasteignasali hefur ekki upplýsingar hvaða breytingar kunni að verða á lánskjörum og því hvort viðtakandi fái að taka yfir lán. Þarna er því um ómöguleika að ræða í frumvarpsgreininni.

19. gr.

Í framkvæmd hefur stór þáttur í eftirliti eftirlitsnefndar með fasteignasölum verið að fasteignasalar fylgi í störfum sínum siðareglum gagnvart neytendum. Mikilvægt er að vakin sé brýn athygli á því að það hlutverk eftirlitsnefndar er fellt brott þar sem það er valkvætt fasteignasölum að fylgja siðareglum gagnvart neytendum.

Í athugasemdum með greininni er sagt að greinin samsvari gildandi lagaákvæði, það er alls ekki rétt enda þessi umfangsmikli og mikilvægi þáttur neytendaverndar alfarið felldur brott.

20. gr.

Erfitt er að átta sig á með hvaða hætti nefndin geti veitt álit á réttmæti þóknunar og geti ákveðið fjárhæð þóknunar. Ekki er að finna nokkra samsvörun hjá öðrum stéttum hvað þetta varðar. Brynt er að hafa í huga að í hvert skipti sem fasteignasali tekur að sér störf fyrir viðskiptavini ber honum skylda að gera samning við viðkomandi. Allt samráð um gjaldtöku er óheimilt og gjaldtaka frjáls og miðast hún við auglýsta verðskrá eða samning aðila. Skýr ákvæði eru um þetta í 9. gr. frumvarpsins. Þannig er heimild nefndarinnar að breyta gerðum samningum fullkomlega í andstöðu við samningsfrelsi og brýtur gegn almennum reglum samningaréttar.

21. gr.

3. mgr.

Mælt er fyrir um skyldu að eftirlit sé eigi sjaldnar en þriðja hvert ár gagnvart hverjum fasteignasala. Slík skylda er í beinni andstöðu við framkvæmd og getur ekki gengið upp. Sums staðar starfa 5-10 fasteignasalar saman og þá er hver og einn ekki skoðaður eins og frumvarpið gerir ráð fyrir, heldur er það starfsstöðin.

Þá verður að telja óeðlilegt að sett sé tímamark að skoða hvern og einn með vissu millibili. Mun eðlilegra er að fram komi að nefndin skoði svo oft sem þurfa þykir.

Mjög alvarlegur ágalli í frumvarpinu

Í frumvarpinu er málum þannig fyrirkomið að skotið er inn í frumvarpið að lögskýringar eldri laga séu að stóru leiti þær sem gilda í bland við þær sem fylgja því frumvarpi sem hér um ræðir!

Fáum neytendum dytti til hugar að til þess að kynna sér gildandi rétt og réttarstöðu sína þurfi að skoða athugasemdir með brottföllnum lögum. Neytendalöggjöf sem almenningur verður að treysta á þarf að vera skýr og að hægt sé að nálgast skýringar með einföldum og aðgengilegum hætti.

Ekki er að undra að **sérstaklega sé varað við vinnubrögðum sem þessum í handbók forsætisráðuneytisins um frágang lagafrumvarpa**. Þegar um heildarlagafrumvarp er að ræða er alls ekki talið eðlilegt að visa til eldra frumvarps um skýringar.

Þegar um eina stærstu neytendalöggjöf landsins er að ræða þar sem almenningur á að geta gengið að því með einföldum og aðgengilegum hætti hvað sé gildandi réttur er það óboðlegt með öllu að fólk þurfi að leita í 10 ára gömlu frumvarpi til að finna skýringar á hvað sé gildandi réttur. Slíkt er algerlega fráleitt þegar verið er skipa málum í einni stærstu neytendalöggjöf landsins að gera almenningi svo erfitt fyrir.

