

Pingskjal 365 - 236. Mál: Frumvarp til laga um sölu fasteigna og skipa.

Athugasemdir við einstakar greinar frumvarpsins.

3. gr. d og e liður

Í frumvarpinu er lagt til að Háskólum verði falin umsjón með námi og framkvæmd prófa í fasteignasölu, en lagt er til að námið verði 90 eininga nám, sem samsvarar þriggja anna námi í háskóla. Engin rök eru færð fyrir þessari ráðstöfun.

Með núgildandi lögum var í fyrsta sinn gert að skyldu að sitja sérstakt 4 anna námskeið í fasteignasölu og var lögfest stíf mætingarskylda á námskeiðið. Sú ráðstöfun var í greinargerð með frumvarpinu ekki talin íþyngjandi, en raunin varð hins vegar allt önnur.

Auk þess var gert að skilyrði fyrir próftöku að hafa starfað á fasteignasölu í 12 mánuði. Það skilyrði varð í framkvæmd þannig að ekki var hægt að skrá sig á fasteignasalanámskeiðið fyrr en þessum starfstíma var lokið og gefur auga leið hversu fánægleg ráðstöfun það er að veita starfandi fasteignasölum rétt til að stýra því hverjir geta öðlast þessi réttindi.

Reyndin hefur því verið frá 2004, að sá sem vildi öðlast réttindi sem fasteignasali þurfti fyrst að nálgast fasteignasala sem hann ætaði í samkeppni við og biðja um vinnu í eitt ár, en eftir það þurfti viðkomandi að vinna hlutastarf eða hætta að vinna til að geta sinnt 80% mætingarskyldu á tveggja vetra námskeiði.

Þetta hefur þýtt að það hefur tekið að lágmarki 3 ár að fá réttindi til þess að þreyta próf í fasteignasölu. Kostnaður við námskeiðið er nú kr. 800.000, en þá er ekki reiknaður annar kostnaður námsmanns svo sem vinnutap á námstímanum (sem líklega nemur ½ starfi í tvo vetur) og kostnaður við framfærslu sem hugsanlega þarf að brúa með dýrri lántöku. Í framkvæmd reyndist það einnig nánast ómögulegt að fá nokkurt nám metið jafngilt fasteignasalanámskeiðinu, en undirritaður umsagnaraðili sem hafði lokið meistarárófi í viðskiptafræðum, hafði einnig lokið prófi í verðbréfmíðlun auk þess að hafa lokið öllum kúrsnum í meistaranámi í opinberri stjórnsýslu fékk nánast ekkert af neinu því námi metið heldur sat þetta námskeið algerlega að óþörfu í stað þess að geta þreytt próf og sannað kunnáttu sína líkt og tíðkast í öðrum sambærilegum tilvikum.

Próf í verðbréfi viðskiptum er hægt að þreyta án þess að sitja námskeið eða hafa starfsreynslu (sjá reglugerð 633/2003 2. gr.) og hefur það fyrirkomulag gefist vel og ekki hægt að segja að ábyrgð verðbréfasala sé minni en ábyrgð fasteignasala. Próf sem viðurkendir bókarar taka er einnig hægt að þreyta án þess að sitja sérstakt námskeið (sjá reglugerð 535/2012). Próf til löggildingar endurskoðunarstarfa er einnig hægt að þreyta án þess að sitja námskeið (sjá reglugerð 589/2009). Próf í leigumíðlun er einnig hægt að þreyta án þess að skylda sé til þess að sitja á námskeiði (sjá reglugerð 675/1994)

Í stað þess að vera til þess fallið að opna starfsgreinina fyrir fleiri starfsstéttum en lögfræðingum og viðskiptafræðinum (eins og tilgangur laganna var sagður í greinargerð með frumvarpi til fasteignasölulaga á sínum tíma) var með lögnum nr. 99/2004 komið í veg fyrir að viðskiptafræðingar gætu þreytt próf í fasteignasölu og reyndar allar aðrar starfsstéttir, án gríðarlegs kostnaðar og fyrirhafnar.

Þessi ráðstöfun hefur lítið með menntunarkröfur að gera. Miklu frekar er þetta til þess fallið að veita fasteignasölum sjálfum algera aðgangsstýringu að starfinu. Afleiðingin er minni samkeppni og meiri einsleitni meðal stéttarinnar. Þetta verður að teljast sérkennileg og hæpin ráðstöfun með tilliti til markmiðs laganna að tryggja neytendavernd. En heilbrigð samkeppni er grundvöllur eðlilegra viðskiptahátta sem er það sem þarf til að tryggja neytendum sem besta þjónustu.

Í stað þess að gera próftöku einfaldari og meira í samræmi við það sem gerist í öðrum sambærilegum starfsstéttum þá er farin sú leið að ætla að gera fasteignasölu að 90 eininga námi sem dugir ekki til neinnar almennilegrar háskólagráðu, enda er þetta hvergi á byggðu bóli nám á háskólastigi.

Ef námið er ekki alvöru nám sem veitir alvöru menntun þá er fráleitt að löggjafinn krefjist þess að fólk sem etv. hefur fyrirtaks menntun þá þegar, eyði þremur árum í að afla sér próftökuréttar. Frammistaða á prófi hlýtur að vera það sem ræður úrslitum um hæfi fólks til starfans, en ekki viðvera skrokks á einhverjum ákveðnum stað í 3 ár.

Námið sem slíkt hefur því engan tilgang annan en að hefta aðgengi annarra stétta að starfinu, en vel má hugsa sér að iðnaðarmenn, tæknifræðingar, verkfræðingar, viðskiptafræðingar, arkitektar, innanhúsarkitektar og margar fleiri starfsstéttir hefðu fullt erindi í þetta starf. Miklu nær væri að byggja próf í fasteignasölu á því módeli sem notað er í verðbréfi viðskiptum. Þar eru 3 flokkar prófa: lögfræðihluti, viðskiptahluti og sérstakur hluti sem lýtur að verðbréfum. Vel mætti hugsa sér sambærilega uppbyggingu fyrir próf í fasteignasölu þar sem einn hluti væri í lögum, annar í viðskiptum og hinn þriðji í því sem sérstaklega varðar sölu fasteigna. Fólk væri þá frjálst að sækja námskeið í undirbúningi próftöku, en ekki gert það ekki skylt.

Hið sama gildir um að setja sem skilyrði fyrir löggildingu að hafa starfað í þjónustu fasteignasala í 12 mánuði. Erfitt er að sjá tilgang með þessu ákvæði, annan en að tryggja starfandi fasteignasölum aðgangsstýringu að starfsstéttinni, enda er þessi ráðstöfun hvergi rökstudd með öðru en því að í síðustu lögum hafi þetta verið svona. Þessi krafa er einfaldlega ósanngjörn. Þekkt er að eldra fólk, feitt fólk, ljótt fólk og fatlað fólk, svo einhver dæmi séu nefnd, á erfiðara með að fá vinnu en “venjulegt fólk”. Með þessu skilyrði er boðið upp á að fordómar vinnumarkaðarins ráði því hverjir hafi aðgang að starfinu. Auk þess er fráleitt að halda áfram að binda í lög þessa furðulegu aðgangshindrun, því hún þjónar svo sannarlega ekki hagsmunum neytenda.

Virðingafyllst

Brynhildur Bergþórsdóttir

Rekstrarhagfræðingur og löggiltur fasteignasali