

Alþingi 5.5.2015

Málsnr.: 14 10 055

Málalykill: 0343



Lögmannafélag  
Íslands

Det Islandske Advokatsamfund  
The Icelandic Bar Association

Efnahags- og viðskiptanefnd Alþingis  
Frosti Sigurjónsson, formaður  
Alþingi v/Austurvöll  
150 Reykjavík

Reykjavík 30. apríl 2015

**Frumvarp til laga um sölu fasteigna og skipa - mál nr. 208/Þingskjöl 234, 1234 & 1235.**

Í tilefni af nefndarálitni efnahags- og viðskiptanefndar í framhaldi af meðferð ofangreinds frumvarps fyrir nefndinni og breytingartillögu sem nefndin hefur lagt fram í framhaldi af því, óskar Lögmannafélag Íslands eftir að koma á framfæri eftirfarandi athugasemdum:

Til að öðlast leyfi til málflutnings í héraði og fyrir Hæstarétti þurfa lögmennt að fullnægja ríkum kröfum, bæði varðandi menntun og reynslu af málflutningi. Því má fullyrða að þekking lögmanna á vandasömum álitamálum sem tengjast viðskiptum sé langt umfram þær kröfur sem gerðar eru til löggiltra fasteignasala. Reyndar er það svo að í hlut lögmanna kemur iðulega að leysa úr ágreiningsmálum sem varða fasteignakaup og bera undir dómstóla. Til þess hafa löggiltir fasteignasalar enga faglega þekkingu né getu.

Því sætir furðu að í 1. lið breytingartillögu á þingskjali 1235 er ráðgert að lögmennt eigi ekki áfram rétt til að starfrækja fasteignasölu líkt og verið hefur svo lengi sem elstu menn muna, án þess að sérstök vandkvæði hafi hlotist af. Rök í nefndarálitni á dskj. 1234 fyrir þessu fyrirkomulagi eru fátækleg og svo virðist sem enginn gaumur hafi verið gefinn þeim sjónarmiðum sem rakin eru hér að framan.

Athygli vekur að í 5. gr. reglugerðar nr. 837/2004 um námskeið og prófraun til að öðlast löggildingu til sölu fasteigna, fyrirtækja og skipa, sbr. reglugerð nr. 112/2009, er ekki að finna námslið sem lögmennt skortir þekkingu á. Þetta á augljóslega við um I. og II. hluta námsins og 1.-3. lið III. hluta. Í sambandi við IV. hluta er rétt að vekja athygli á því að leggja verður til grundvallar að lögmennt sem hafa heimild til að bjóða almenningi þjónustu sína með sjálfstæðum atvinnurekstri hafi nægjanlega þekkingu á bókhaldi, reikningsskilum og skattskilum. Í því samhengi þykir rétt að benda á að meðal kennslugreina á námskeiðum til öflunar réttinda til að vera héraðsdómslögmaður er rekstur lögmennsstofa. Þá leiða kröfur til skoðunar eigna og öflun upplýsinga um þær af lögum og eru oft og einnig tilefni ágreiningsmála. Lögmennt eru því líklegir til að hafa meiri reynslu og þekkingu á þessum kröfum en þeir sem taka námskeið til löggildingar í fasteignasölu. Þá má álíta ljóst að raunhæf verkefni á slíku námskeiði yrðu veigalítill fyrir lögmennt sem hafa beina reynslu af úrlausn slíkra verkefna.

Hið eina sem mögulega gæti hér skipt máli er 4. liður III. hluta námsins um verðmat. Þetta virðist vera 1/16 hluti námsins, en ekki 3/4 hluti, eins og nefndin miðar við í álitni sínu. Verðmat fasteigna er tiltölulega einfalt eins og sést af litlu vægi þess í námi löggiltra fasteignasala. Í störfum lögmanna reynir iðulega á mat verðmætis. Þannig eru andlög dómsmála iðulega metin til verðs og mat þess er gjarnan mun flóknara en mat fasteigna. Þannig reynir á verðmat ýmissa skilyrtra krafna, sem ýmist gefa af sér fjárstreymi eða ekki. Því er rakalaust að að lögmennt geti ekki verðmetið fasteignir til jafns við fasteignasala, hvort sem þeir hafa setið námskeið eða ekki.



Með vísan til þessa fer Lögmannafélag Íslands fram á það að nefndin endurskoði afstöðu sína til þessa álitamáls og geri tillögu um að 3. mgr. 3. gr. frumvarpsins standi óbreytt eins og hún hljóðaði við framlagningu þess. Þá óskar Lögmannafélag Íslands þess að fulltrúar félagsins fái að koma fyrir nefndina næst þegar hún tekur málið fyrir til að kynna betur sjónarmið félagsins.

Vanfundin eru fordæmi þess að atvinnuréttindi starfsstéttar séu skert með jafn veigamiklum hætti án þess að fulltrúum stéttarinnar gefist viðhlítandi tækifæri til að skýra sín sjónarmið.

Virðingarfyllst,

F.h. stjórnar LMFÍ

  
Ingimar Ingason, framkv.stj.