



SAMKEPPNISEFTIRLITIÐ

Efnahags- og viðskiptanefnd Alþingis
v.t. Sigrún Helga Sigurjónsdóttir, ritari
Austurstræti 8-10
150 Reykjavík

Reykjavík, 10. nóvember 2014

Tilv.: 1410036

Efni: Frumvarp til laga um sölu fasteigna og skipa, 208. mál.

Vísað er til tölvupósts frá nefndarsviði Alþingis þann 30. október sl. þar sem óskað var eftir umsögn Samkeppniseftirlitsins um frumvarp til laga um sölu fasteigna og skipa (heildarlög), 208. mál.

Samkeppniseftirlitið hefur áður sent inn umsögn vegna fyrirhugaðra breytinga á lögum nr. 99/2004 um sölu fasteigna, fyrirtækja og skipa og vakið athygli á ýmsum þáttum í núgildandi lögum sem að mati eftirlitsins eru til þess fallnir að skerða samkeppni. Í því sambandi skal vísað í bréf eftirlitsins til nefndarinnar, dags. 3. febrúar 2014, vegna frumvarps til laga um sölu fasteigna og skipa (heildarlög), 236. mál, og umsögn eftirlitsins, dags. 7. apríl 2010, vegna frumvarps til laga um sölu fasteigna, fyrirtækja og skipa (448. mál á 138. löggjafarþinginu) en þau frumvörp fengu ekki afgreiðslu.

Samkeppniseftirlitið telur ekki ástæðu til þess að gera athugasemdir við frumvarpið eða einstakar greinar þess, umfram það sem áður hefur verið gert, sbr. ofanritað, en telur þó ástæðu til að leggja áherslu á það að með samþykkt frumvarpsins sem hér um ræðir yrði stígið stórt skref í þá átt að losa um lögbundnar samkeppnishömlur á markaði fyrir fasteignasölu á Íslandi. Til stuðnings því eru meðfylgjandi fyrri umsagnir eftirlitsins vegna umræddra lagafrumvarpa.

Virðingarfyllst,
Samkeppniseftirlitið

Brynja Stephanie Swan



Meðfylgjandi:

1. Bréf Samkeppniseftirlitsins, dags. 3. febrúar 2014, vegna frumvarps til laga um sölu fasteigna og skipa (heildarlög), 236. mál.
2. Umsögn Samkeppniseftirlitsins, dags. 7. apríl 2010, vegna frumvarps til laga um sölu fasteigna, fyrirtækja og skipa, 448. mál.



SAMKEPPNISEFTIRLITIÐ

Efnahags- og viðskiptanefnd Alþingis
v.t. Sigrún Helga Sigurjónsdóttir, ritari
Austurstræti 8-10
150 Reykjavík

Reykjavík, 3. febrúar 2014

Tilv.: 1401014

Efni: Frumvarp til laga um sölu fasteigna og skipa, 236. mál.

Vísað er til tölvupósts frá nefndarsviði Alþingis þann 15. janúar sl. þar sem óskað var eftir umsögn Samkeppniseftirlitsins um frumvarp til laga um sölu fasteigna og skipa (heildarlög), 236. mál.

Samkeppniseftirlitið hefur áður sent inn umsögn vegna fyrirhugaðrar breytingar á lögum nr. 99/2004 um sölu fasteigna, fyrirtækja og skipa og vakið athygli á ýmsum þáttum í núgildandi lögum sem að mati eftirlitsins eru til þess fallnir að skerða samkeppni, sbr. hjálagða umsögn Samkeppniseftirlitsins dagsetta 7. apríl 2010 vegna frumvarps til laga um sölu fasteigna, fyrirtækja og skipa, (448. mál. á 138. löggjafarþinginu) en það frumvarp fékk þó ekki afgreiðslu.

Samkeppniseftirlitið sér ástæðu til að ítreka fyrri umsögn sína og leggja á það áherslu að með samþykkt frumvarpsins sem hér um ræðir yrði stigið stórt skref í þá átt að losa um lögbundnar samkeppnishömlur á markaði fyrir fasteignasölu á Íslandi.

Að öðru leyti telur Samkeppniseftirlitið ekki ástæðu til að gera athugasemdir við frumvarpið og einstakar greinar þess.

Virðingarfyllst,
Samkeppniseftirlitið

Brynja Stephanie Swan



SAMKEPPNISEFTIRLITIÐ

Nefndasvið Alþingis
Austurstræti 8-10
150 Reykjavík

Samkeppniseftirlitið			
Máttur	1003028	Abm	BSS
Brotal	13 1.1	Afar	
Mötl	07.04.2010	Fstj	
Aths		Tönn	

Reykjavík, 7. apríl 2010
Tilv.: 1003028

Efni: Umsögn Samkeppniseftirlitsins vegna frumvarps til laga um sölu fasteigna, fyrirtækja og skipa, 448. mál.

Samkeppniseftirlitið vill í tilefni af framangreindu frumvarpi vekja athygli á því að eftirlitið hefur að undanfögnu skoðað hvort ástæða væri til þess að beina álitni til ráðherra, með vísan til c-liðar 8. gr. og 18. gr. samkeppnislaga nr. 44/2005, vegna hugsanlegra samkeppnishamlandi ákvæða í lögum nr. 99/2004 um sölu fasteigna, fyrirtækja og skipa, og stjórnvaldsfyrirmælum sem byggja á þeim lögum.

Að mati Samkeppniseftirlitsins eru mörg ákvæði í hinu nýja frumvarpi verulega til bóta fyrir samkeppnina á fasteignasöluarkaðnum og lýsir eftirlitið yfir ánægju með að lagaumhverfi fasteignasölustéttarinnar sé nú tekið til endurskoðunar.

Með vísan til framangreinds vill Samkeppniseftirlitið þó vekja athygli á eftirfarandi.

Samkvæmt 3. gr. frumvarpsins er gerð tillaga um breytingu á menntun fasteignasala. Í stað þess, eins og er samkvæmt gildandi lögum, að hafa menntun fasteignasala undir eftirliti sérstakrar þriggja manna prófnefndar, og jafnmörgum til vara, sem skipuð er af ráðherra þó m.a. eftir tilnefningu frá Félagi Fasteignasala (FF) er lagt til að menntunin verði felld að löggjöf um menntun við háskóla og umrædd prófnefnd lögð af.

Að mati samkeppniseftirlitsins er þetta eðlileg breyting með vísan til annarra breytinga í frumvarpinu. Samkvæmt athugasemdunum sem fylgdu frumvarpinu sem varð að gildandi lögum var verið að leggja til að auka við hlutverk FF, með því að gera félagið að skylduaðildarfélagi auk þess sem gerðar voru veigamiklar breytingar um eftirlit með störfum og starfsháttum fasteignasala. Því væri eðlilegt að félagið fengi að hafa nokkur áhrif á það hverjir yrðu skipaðir til að hafa með höndum stjórn á námskelði og prófraun fasteignasala. Samkvæmt því frumvarpi sem nú liggur fyrir Alþingi er hins vegar verið að draga verulega úr hlutverki FF og m.a. lagt til að afnema skylduaðildina að félaginu auk þess sem félaginu er ekki ætlað neitt lögbundið hlutverk samkvæmt frumvarpinu. Með



vísan til þessa er að mati Samkeppniseftirlitsins eðlilegt að eftirlitið með menntun fastelgnasala verði í höndum háskólanna og að félagið hafi ekki áhrif á menntunarkröfur eða uppbyggingu námsins.

Samkvæmt 6. gr. frumvarpsins er skerpt á því að fastelgnasala sé óheimilt í melra mæli en lögín eða ákvæði í reglugerð heimila að fela öðrum að vinna þau störf sem löggildingín tekur til. 6. gr. frumvarpsins helst svóltíð í hendur við 8. gr. frumvarpsins þar sem fram kemur að fastelgnasala sé heimilt að fela einstaklingum sem starfa hjá honum eða félagi hans einstök afmörkuð verkefni við sölu einstakra eigna. Samkvæmt frumvarpinu eiga þessi störf að vera nánar útfærð í reglugerð.

Að mati Samkeppniseftirlitsins er nauðsynlegt að neytendur geti treyst því að sá aðlli sem sjái um þeirra fasteignaviðskipti hafi til þess viðlgandi þekkingu og löggildingu. Hins vegar er einnlg nauðsynlegt að fasteignasalanum sé treyst til þess að meta hvort og þá hvenær hann geti fallið einstökum starfsmönnum sínum að sinna ákveðnum afmörkuð verkefni í tengslum við fasteignaviðskipti.

Samkvæmt 7. gr. frumvarpsins eru lagðar til breytingar á reglunum um eignarhald á fastelgnasölum sem gilt hafa samkvæmt gildandi lögum. Breytingin samkvæmt frumvarpinu felur í sér að heimilt verði að stofna fasteignasölu í því formi sem eigendur kjósa. Eigendurnir verði þó að uppfylla ákveðin skilyrði auk þess sem gerð er krafa um að hverri starfsstöð sé veltt forstaða af löggiltum fastelgnasala sem beri óskipta ábyrgð á tjóni sem hann eða sá sem starfar fyrir hann eða fyrirtækið kann að valda.

Samkeppniseftirlitið er sammála því sem fram kemur í athugasemdunum sem fylgja frumvarpinu að umræddar breytingar með afnámi elgnarhaldsákvæðisins muni væntanlega hafa sambærileg áhrif og í Danmörku á þá leið að samkeppnin mun styrkjast og framboð á þjónustu aukast til hagsbóta fyrir hinn almenna neytenda sem leitar þjónustu fastelgnasala.

Í 18. gr. frumvarpsins er síðan fjallað um Eftirlitsnefnd fasteignasala og er greinin sambærileg 19. gr. gildandi laga. Samkvæmt athugasemdum frumvarpsins er lagt til að 18. gr. gildandi laga verði felld úr gildi en þar er mælt fyrir um FF, skylduaðlið að félaginu og ýmis hlutverk félagsins. Rökin fyrir því á sínum tíma þegar mælt var fyrir um skylduaðlið að FF voru að félagið myndi ekki geta sinnt þeim lögbundnu skyldum sem lagðar voru á félagið með gildandi lögunum, nema því aðeins að mælt yrði fyrir um skylduaðlið að félaginu. Að mati Samkeppniseftirlitsins fer skylduaðlið að FF samkvæmt gildandi lögum gegn markmiðum 1. gr. samkeppnislagna nr. 44/2005. Afnáam hennar er því að mati Samkeppniseftirlitsins til hagsbóta fyrir samkeppnina á fasteignasölumarkaðnum, einkum með hliðsjón af þeim breytingum sem lagðar eru til í frumvarpi þessu.

Samkeppniseftirlitið telur það jafnframt til bóta að rjúfa tengsl eftirlitsnefndarinnar við FF eins og gert er ráð fyrir í frumvarpinu. Samkvæmt gildandi lögum starfar eftirlitsnefnd FF í tengslum við FF sem skipuð skal þremur mönnum og jafn mörgum til vara. Ráðherra skipar nefndarmenn og varamenn þeirra en tveir nefndarmenn og tveir til vara skulu tilnefndir af FF. Samkvæmt athugasemdum frumvarpsins sem varð að gildandi lögum kemur fram að nefndin starfar í tengslum við FF, en í því felst að félagið stendur straum



af kostnaði við starf hennar og sér henni fyrir starfsmanni. Félagið tilnefnir einnig meirihluta nefndarmanna. Samkvæmt frumvarpinu sem nú liggur fyrir þinginu er búið að afnema heimild FF til að tilnefna menn í eftirlitsnefndina og rjúfa tengslin á milli félagsins og eftirlitsnefndarinnar. Það er mat Samkeppniseftirlitsins að mjög óheppilegt hafi verið að FF hafi haft heimild til að tilnefna meirihluta nefndarmanna sem beri að hafa eftirlit með fasteignasölum og í raun hafi með þessu skapast sú aðstaða að menn sætu beggja megin borðsins, þ.e. þeir væru að hafa eftirlit með sjálfum sér.

Samkeppniseftirlitið telur rétt að koma ofangreindum athugasemdum að og er þeirrar skoðunar að frumvarpið, verði það að lögum, sé til þess fallið að örva samkeppni á markaðnum fyrir fasteignasölu.

Virðingarfyllt,
Samkeppniseftirlitið

Brynja Stephanie Swan