

**Athugasemdir við frumvarp til laga um sölu fasteigna og skipa**  
**Þingskjal 234 — 208. mál. Lagt fyrir Alþingi á 144. löggjafarþingi 2014–2015**

Reykjavík, 11. nóvember 2014.

Ágæta efnahags- og viðskiptanefnd.

Ég vil með bréfi þessu gera nokkrar athugasemdir við frumvarp til laga um sölu fasteigna og skipa. Fyrst vil ég þó leyfa mér að lýsa yfir ánægju með nokkur atriði.

1. Í fyrsta lagi er það afar ánægjulegt að Alþingi hyggist nú afnema skylduaðild að Félagi fasteignasala í kjölfar dóms Hæstaréttar nr. 144/2014. Þar með er lokið tíu ára tímabili ólöglegar þvingunar fasteignasala til þess að tilheyra félagi sem hefur lítið sem ekkert hlutverk, eins og glögglega kemur fram í dómi Hérðasdóms frá síðasta ári (E-425/2013) og fyrrgreindum dómi Hæstaréttar nú í vor. Þar sem tilgangur þessa ákvæðis var í upphafi, meðal annars, að styrkja fjárhag félagsins geta menn glaðst yfir að sú fyrirætlan hefur gengið eftir, því að á þessum tíu árum hefur félaginu tekist að innheimta samtals um 225 milljónir króna í félagsgjöld af þeim u.þ.b. 250 löggiltu fasteignasölum sem hafa verið starfandi á þessum tíma. Ætti félagið því að búa við digra sjóði.
2. Í öðru lagi er ber að fagna því að fyrirhugað sé að fella fyrirtæki út úr lögunum, enda óskiljanlegt með öllu hvernig sú staða gat komið upp að fasteignasölu-mönnum var veittur einkaréttur til að starfa við fyrirtækjaráðgjöf og viðskiptafræðingum bannað að sinna því starfi. Slíkt fyrirkomulag er hvergi þekkt, en ég þekki til starfsemi fyrirtækja á þessu sviði í 33 löndum og í öllum þeim löndum eru það viðskiptafræðingar, með aðstoð lögmannna, sem fást við þessi mál. Rétt er einnig að vekja athygli löggjafans á því að fyrirtækjaráðgjöf og verðmat fyrirtækja heyrir undir fræða- og fagsvið viðskiptafræði (e. business) og þá sérstaklega þann hluta sem kallaður hefur verið á íslensku: Fjármál (e. finance), en það er algengur misskilningur að þetta sé sérsvið bókhalds og endurskoðunar (e. accounting og certified accounting). Einnig má benda á að starfsheitið viðskiptafræðingur er

lögverndað starfsheiti og engum heimilt að kalla sig því, nema hafa hlotið leyfi ráðherra til þess.

3. Í þriðja lagi vil ég gjarnan benda á að ákvæði í 15. gr. um að fasteignasali skuli gæta hagsmuna beggja aðila er ákaflega jákvætt og þarft atriði í þessum lögum. Stundum heyrir að þetta sé erfitt eða ómögulegt í framkvæmd, en það er á miklum misskilningi byggt. Ég hef starfað í tíu ár við ráðgjöf un eigendaskipti fyrirtækja og hef því af þessu nokkra reynslu. Það er mikilvægt að hafa í huga að grundvöllur allra viðskipta er sá að báðir aðilar hafi af því hagsmuni. Ef svo er ekki verða einfaldlega engin viðskipti, nema ef annar aðilinn er í aðstöðu til að þvinga hinn. Það er erfitt að ímynda sér þá stöðu að einhver einn eigandi fasteignar geti þvingað einhvern kaupanda til að greiða hærra verð fyrir fasteign en kaupandinn vill. Framboð annarra fasteigna tryggir að kaupandinn hefur val og getur einfaldlega gert tilboð í aðra eign. Hitt, að kaupandi geti þvingað seljanda til að selja eign undir sannvirði, er einnig erfitt að ímynda sér við þær aðstæður sem ríkja á frjálsum fasteignamarkaði. Þeir sem trúa því að í viðskiptum hljóti alltaf annar aðilinn að vinna og hinn að tapa, búa við dapra og ranga mynd af eðlilegum viðskiptum. Það er mikilvægt að milligöngumenn í viðskiptum noti þekkingu sína til þess að jafna hugsanlegan aðstöðumun kaupenda og seljenda með því að veita báðum hlutlausu ráðgjöf. Þetta ákvæði miðar að því og ég tel því mikilvægt að það sé haft áfram í lögnum.

Þá langar mig til að gera athugasemdir við nokkrar greinar í nýjasta frumvarpinu.

Varðandi 3. gr. þar sem fjallað er um skilyrði löggildingar o.fl. stendur í e. lið að eitt af skilyrðum til löggildingar sé að viðkomandi hafi: „*starfað í fullu starfi við fasteignasölu hjá fasteignasala... í 12 mánuði...*“

Þetta ákvæði er í hróplegu ósamræmi við:

1. ákvæði í 6. gr. þar sem fjallað er um skyldu fasteignasala til starfa, en þar segir m.a.: „*Óheimilt er fasteignasala að fela öðrum að vinna þau störf sem löggildingin tekur til nema um sé að ræða annan fasteignasala...*“
2. 19 gr. þar sem segir í G. lið „*að fasteignasalar sinni sjálfir störfum sem löggilding þeirra tekur til og feli þeim sem ráðnir eru til starfa hjá þeim ekki önnur störf en heimildir standa til*“
3. 8. gr. sem fjallar um réttarstöðu þeirra: „*...Fasteignasala ber sjálfum að sinna þeim verkefnum sem ákvæði þessa kafla taka til. Honum er þó heimilt að fela einstaklingum sem starfa hjá honum eða félagi hans um fasteignasölu einstök afmörkuð verkefni við sölu*

*einstakra eigna. Tilgreina skal í reglugerð hvaða störf fasteignasali má fela þeim sem ráðnir eru til starfa hjá honum, svo sem um störf sölumanna. Við ráðningu sölumanna skal fasteignasali ávallt gæta þess að starfsmaður hafi menntun, reynslu og þekkingu er veita honum færni til að sinna starfinu. Starfsmanni er óheimilt að fela öðrum, einstaklingi eða lögaðila, að sinna verkum sem fasteignasali hefur falið honum.“*

Það er með ólíkindum að löggjafinn og framkvæmdavaldið hafi slík afskipti af atvinnurekstri manna að sett sé reglugerð þar sem áskilið er hvaða störf starfsmenn mega vinna. Mér vitanlega eru engin slík ákvæði í lögum um lögmennt, endurskoðendur, bílasölur eða leigumiðlanir eða yfirhöfuð nokkra aðra starfsstétt eða atvinnustarfsemi. Í lögnum eru ákvæði um að fasteignasalar þurfi að kaupa starfsábyrgðartryggingar fyrir alla sína starfsmenn. Er það ekki nægilegt? Hafa fasteignasalar enga dómgreind sjálfir? Eru þeir allsendis ófærir um að ráða sér hæft starfsfólk og úthluta starfsmönnum sínum viðeigandi verkefnum? Og hvernig í veröldinni á eftirlitnefndin að fylgjast með því að þetta ákvæði sé virt, eins og gert er ráð fyrir í 19. gr. laganna? Það er óhjákvæmilegt að sú spurning vakni hvað mönnum gengur eiginlega til með þessum ákvæðum, þetta er svo galið!

Þá hlýtur að vera edlilegt að spyrja: Til hvers er þessi 12 mánaða starfstími ef starfsmönnum á fasteignasölum er einungis heimilt að „sinna einföldum og auðveldum verkum“ eins og stendur í skýringum við lagagreinina í athugasemdum við frumvarpið?

Það er vandséð að áskilnaður um starfstíma hjá fasteignasala þjóni nokkrum öðrum tilgangi en að takmarka mjög aðgang manna að stéttinni og þar að auki veita starfandi fasteignasölum full yfirráð yfir því hver getur farið í samkeppni við þá og stofnað til fasteignasölu. Ákvæðið er ákaflega furðulegt og í miklu samræmi við lög frá 2004, en þar fengu fasteignasalar ansi frjálssar hendur við lagasetningu og óhætt að fullyrða að hagsmunagæsla félagsins hefur þar náð hámarki.

Í nágildandi lögum er hverjum þeim sem vill fara í samkeppni við starfandi fasteignasala og stofna atvinnurekstur um slíkt, skylt að ráða sig í 12 mánuði til starfa hjá einum af þeim fasteignasölum sem ætlunin er að fara í samkeppni við. Síðan getur viðkomandi, hafandi skriflega sönnun þessa starfstíma, sótt um að sitja námskeið í fasteignasölu sem kostar tæplega eina milljón króna, tekur tvo vetur og krefst 80% mætingar. Það þýðir að sjálfsögðu að viðkomandi getur einungis unnið hlutastarf á meðan, með tilheyrandi tekjutapi. Þetta ferli tekur því 3 ár með tilheyrandi tekjutapi á þeim tíma. Það er spaugilegt að í einhverjum opinberum skjölum var það ekki talið íþyngjandi fyrir menn að skylda þá til setu á slíku námskeiði!

Í öllu falli er mjög hæpið að halda slíkum ákvæðum inni í lögum um starfsemi þar sem gert er ráð fyrir að frjálssamkeppni ríki og legg ég til að ákvæði e-liðar 3.gr. falli niður. Auk þess að breytingar verði gerðar á 8. gr. þannig að 2. mgr.hljóði þannig: „Fasteignasala ber sjálfum að sinna þeim

verkefnum sem ákvæði þessa kafla taka til. Honum er þó heimilt að fela einstaklingum sem starfa hjá honum eða félagi hans um fasteignasölu einstök afmörkuð verkefni.“

Einfaldasta leiðin til þess að stöðva svokallaða leppun og verktöku sem einhverjir telja óæskilega (venjulega án þess að rökstyðja það frekar), er að sjálfsögðu að fjarlægja þær miklu hindranir sem mæta þeim sem vilja vinna á þessum vettvangi án þess að minnka kröfur til þekkingar þeirra. Í því sambandi er þó við hæfi að benda á þá staðreynd að eyðublöð um kauptilboð og kaupsamninga varðandi fasteignasölu eru einhverjir stöðluðustu samningar sem finnast á Íslandi og í sannleika sagt þá þarf enga sérstaka þekkingu til að fylla í eyðurnar á þeim eyðublöðum.

Auðveldasta leiðin til að tryggja að kaupendur og seljendur fasteigna hafi aðgang að löggiltum fasteignasölum í viðskiptum sínum, er að sjálfsögðu sú að gera solumönnum á fasteignasölum og öllum sem áhuga hafa, kost á því að þreyta próf, án þess að krefjast stórkostlegra fjárútláta eða langs tíma áður en menn fá tækifæri til þess að sanna kunnáttu sína. Fasteignasala er ekki iðngrein frekar en verðbréfasala og eðlilegast að horfa til laga um verðbréfasölu sem fyrirmyndar um fyrirkomulag við próf. En um það segir í lögum um fjármálafyrirtæki nr. 161/2002:

**53. gr. Hæfisskilyrði starfsmanna í verðbréfavíðskiptum.**

Starfsmenn fjármálafyrirtækis, sem hafa umsjón með daglegri starfsemi í tengslum við viðskipti með fjármálagerninga skv. 6. tölul. 1. mgr. 3. gr., skulu hafa staðist próf í verðbréfavíðskiptum. Í tengslum við veitingu starfsleyfis og jafnskjótt og breytingar verða ber fjármálafyrirtæki að tilkynna Fjármálaeftirlitinu um starfsmenn samkvæmt þessari málsgrein. Fjármálaeftirlitinu er heimilt að setja nánari reglur um framkvæmd þessa ákvæðis.

Prófnefnd verðbréfavíðskipta hefur umsjón með prófi í verðbréfavíðskiptum sem að jafnaði skal haldið einu sinni á ári. [Ráðherra]<sup>1)</sup> skipar prófnefnd til fjögurra ára í senn. Til að standa straum af kostnaði við framkvæmd prófa skulu próftakar greiða gjald sem ráðherra ákveður. Ákvarðanir prófnefndar eru endanlegar á stjórnsýslustigi.

Prófnefnd verðbréfavíðskipta er heimilt að fela óháðum aðilum að gefa einkunn fyrir prófúrlausn. Þá getur prófnefnd verðbréfavíðskipta skipað prófdómara til að endurskoða úrlausn próftaka. Í reglugerð<sup>2)</sup> skal kveða nánar á um framkvæmd prófs í verðbréfavíðskiptum, þar á meðal prófkröfur, og heimildir til að veita undanþágur frá einstökum hlutum slíks prófs eða prófi í heild.

<sup>1)</sup>[L. 126/2011. 355. gr.](#) <sup>2)</sup>[Rg. 633/2003. sbr. 521/2007.](#)

Legg ég til að í stað þess sem segir í d.-lið 3 gr.: „hefur lokið 90 eininga námi sem er ætlað fasteignasölum“ standi: „hefur lokið prófi í fasteignasölu.“

Þá er óhjákvæmilegt að gera athugasemd við eignarhaldsákvæði nógildandi laga og í frumvarpinu í 7. gr. sem ekki stendur til að breyta. Þau eru furðuleg í nútímasamfélagi og eiga sér ekki hliðstæðu í lögum um aðrar starfsstéttir eða atvinnurekstur. Aftur vaknar spurning um hvaða tilgangi ákvæðið þjóni, en það er vandséð að það hafi nokkra hagnýta þýðingu, aðra en að takmarka möguleika annarra en þeirra sem nú hafa löggildingu til að reka fasteignasölur. Það eru engin rök til þess að það hafi nokkur áhrif á öryggi almennings í viðskiptum við fasteignasala, hvert eignarhald fasteignasölnnar

er. Þau rök að sjálfstæði fasteignasala sé ógnað ef hann er launþegi eru þvættingur og standast engan veginn skoðun. Hræðsla við að bankar fari inn á þennan markað eru frekar aum rök og ætti að vera auðvelt að fyrirbyggja slíkt, sé á annað borð vilji til þess, án þess að hafa svona furðulega takmörkun inni í lögnum. Það er skrítið að þetta ákvæði sé ekki afnumið.

Ég er nú að leggja síðustu hönd á ritgerð til MPA prófs í opinberri stjórnsýslu við Háskóla Íslands, en hún fjallar um lagasetningar á þessu sviði, aðdraganda að þeim og þær óvæntu afleiðingar sem þær hafa haft. Ég tel mig því hafa óvenju góða yfirsýn yfir þessi mál, en veit jafnframt, af rannsóknum mínum, að þær nefndir þingsins sem um frumvörpin hafa fjallað hafa hingað hafa til ekki lagt sig niður við að kalla á sinn fund einstaklinga sem gera athugasemdir við frumvörpin. Ég býðst engu að síður til þess að koma til fundar við nefndina eða einstaka nefndarmenn sé þess óskað.

Ég tel brýnt að þær tvær breytingar sem ég hef mest fjallað um verði framkvæmdar, þ.e. að skylduáðild verði afnumin og að fyrirtæki verði tekin út úr lögnum. Hitt er ekkert launungarmál að ég tel, ekki síst vegna þess að endurskoðun laganna hefur tekið 10 ár, að frumvarpið sé orðið þvælt af breytingartillögum hagsmunaaðila og orðið tímabært að taka lögin til gagnerrar endurskoðunar, ekki síst með tilliti til þess hversu gölluð þau hafa reynst.

Með vinsemd og virðingu,

Brynhildur Bergþórsdóttir  
viðskiptafræðingur

Vesturbergi 87  
111 Reykjavík

s. 868-8648