

Til Efnahags og viðskiptanefndar Alþingis.

Athugasemdir við frumvarp til laga um fasteigna og skipasölu. 208. mál, lagafrumvarp. 144. löggjafarþing 2014—2015.

Það skal tekið fram strax að þetta frumvarp er að mati undirritaðs mikil framför frá öðrum framlögðum frumvörpum síðustu ára um fasteigna, fyrirtækja og skipasölu.

Skylduaðild að félagi fasteignasala er tekin út og er það skiljanlegt í ljósi hæstaréttardóms um þá aðild.

Sala fyrirtækja er tekin út úr lögnum en ekkert um það hvað kemur í staðin.

Það er athugunarefni hvort ekki eigi að vera tveir fasteignasalar um hverja einstaka sölu. Einn fyrir kaupanda og einn fyrir seljanda. Nánast alsstaðar í heiminum er sá háttur hafður á. Spurning er því um hvenær en ekki hvort þetta atriði komi til álita í endurskoðun laga og hvort eftir nokkru sé að bíða þegar endurskoðun lagana stendur yfir.

Áherslumunur er í upphafi greina 4. -15. eins og mismunandi vægi sé á því sem í greininni stendur. Þessa er getið vegna þess að þar sem stendur í upphafi greinar, „fasteignasala er skylt“, eru greinar sem óumdeilt hefur verið að fasteignasala skuli vera skylt að sinna ófrávíkjanlega. Meiri vafi hefur leikið á um aðrar greinar sem verður að teljast lausar að kveðið, fasteignasali skal. Ef ætlunin er að um ófrávíkjanlegar kröfur er að ræða á þá ekki að orða þetta eins.

1. Gr. laganna er skýr, greinileg og á að tryggja að markmið laganna sé að neytendur fái faglega þjónustu og að fasteignasalar veiti faglega þjónustu. Þessi grein setur því hreinan tón fyrir lagasetninguna.
2. Það skýtur því skökku við að í 2. gr. segir að lögmenntur sem eru hdl eða hrl geti selt fasteignir sjálfir. Í frumvarpi þessu að lögum er krafist 12 mánaða starfsreynslu fyrir fasteignasala til að öðlast löggildingu. Ekki er undirritaðum kunnugt um að lögmenntur fái sérstaka þjálfun til fasteignasölu í laganámi. Má því draga í efa þekkingu þeirra á almennum venjum og reynslu í fasteignasölu nema því aðeins að þeir hafa starfað á fasteignasölu. Annaðhvort ætti því að setja vinnuskyldu lögmanna á fasteignasölu inn í frumvarpið eða að taka vinnuskyldu til löggildingar fasteignasala út. Nær væri að setja vinnuskyldu lögmanna inn. Þeir sem annast byggingu húsa og félagssamtök hafi einnig leyfi til að selja hús sín sjálfir. Það hljómar engan veginn fagmannlega, enda hafa þessir aðilar ekki fengið neina sérmenntun eða þjálfun í að sjá um sölu eigna svo mikilvægt hverjum venjulegum manni sem það er. Þvert gegn frumvarpinu má ætla að byggingaraðilar séu ekki hlutlausir aðilar eins og fasteignasali á að vera og gæti hagsmuna beggja aðila. Neytendalög koma þó óneitanlega til hjálpar í þessu tilviki.
3. Í 3. gr. er ákvæði sem minnir um margt á Norður Kóreu eða önnur álíka lönd. Í b. lið eru ákvæði um að sá sem hefur misst bú sitt eða brotið ákvæði laga t.d. bókhaldslaga og annarra laga fái aldrei réttindi til löggildingar fasteignasala. Skiptir þá ekki máli hvort viðkomandi hefur trassað að skila inn bókhaldi til eftirlitsnefndar eða svikið fjölda manna um tugi milljóna í fasteignaviðskiptum. Þó er settur fyrirvari á þetta í greininni og sagt að hægt sé að sækja um undanþágu ef viðkomandi hafi haft forráð yfir búi sínu í a.m.k. þrjú undanfarin ár. Í fyrsta lagi getur tekið allt frá tveimur mánuðum upp í 15-20 ár að skipta búi (EG í

Bolungarvík). Þetta ákvæði hljómar ekki ósvipað og að allir fái ævilangt fangelsi en svo geti menn sótt um náðun hjá sérstakri nefnd. Þar er málið lagt undir huglægt mat. Þetta er ekki í samræmi við réttarkerfi okkar þar sem refsing á að vera í samræmi við brot. Refsidómar og fyrningar eru tímasettir og eftir ákveðinn refsitíma hafa þeir afplánað refsingu sína. Hér sitja menn með refsingu ævilangt þar til og ef nefnd tekur ákvörðun um að nú skuli náða. Einnig er t.d. gjaldþrot í dag varla mælikvarði á hæfni manna til fasteignaviðskipta og má ætla að hvati þeirra sem eru um það bil að fara í gjaldþrot eða hafa langa vanskilaská á bakinu hafi mun meiri hvata til að brjóta á viðskiptavini en þeir sem þegar hafa verið gerðir gjaldþrota. Margir hafa einnig verið gerðir gjaldþrota að undanförmu vegna ólögmeðra lána, ófyrirséðra ástæðna eins og „hrun banka“ og efnahagsbreytinga sem þeir gátu ekki haft nein áhrif á, á neinn hátt. Mörg sambærileg dæmi má nefna svo sem dæmið um konuna sem fæddi barn á Haway eyjum fyrir stuttu.

Þetta ákvæði þarf því að færa til nútímanlegri háttá. Ef áfram á að fara eftir þessari braut er mun nær að nota vanskilaskrá og sakaskrá til viðmiðunar við að úrskurða um hæfni manna til að fara með fjármuni annarra.

4. Tryggingafyrirkomulag fasteignasala þarf að taka til allsherjar endurskoðunar. Í 4. gr. Sem dæmi má nefna að ábyrgð margra einstaklinga er í húfi þegar einhver einn fasteignasali gerir mistök í starfi ef um sameiginlega tryggingu er að ræða. Tryggingafélag getur ákveður að ganga að þeim sem það vill en ekki þeim sem framdi brotið.

Í dag er ódýrara og hagstæðara að vera sölufulltrúi en löggiltur fasteignasali þó þeir gegni í öllu sama starfinu með sömu laun. Margir hafa skilað inn löggildingarréttindum til að spara fyrir fyrirtæki. Réttast væri að þegar sölufulltrúar fá leyfi til að vinna við fasteignasölu þá greiði þeir, eða þeir sem þá ráða til starfa, mun hærrí upphæð til trygginga en ef þeir ráða löggildan fasteignasala til starfa. Skilja þarf tryggingar að, svo hver og einn sé tryggður sér. Þó hver og einn fasteignasali verði tryggður sjálfstætt og óháð öðrum fasteignasala þá á það ekki að hækka meðal tryggingarupphæð fasteignasala þar sem það fyrirkomulag eykur á engan hátt heildar áhættu tryggingarfélags. Telja verður með réttu að áhætta sé í öllu falli meiri af ólærðum mönnum en af lærðum.

Þingmenn þurfa að hafa góðan skilning á hvernig þessum málum er háttað í dag.

5. Í 7. gr er tekið fyrir um hæfniskröfur eigenda og stjórnenda fasteignasölu en hvergi er að finna í frumvarpinu ákvæði um hæfniskröfur annarra starfsmanna. Nema í 8. gr. þar sem það er alfarið lagt í hendur fasteignasala að meta hæfi stafsmanna sinna þ.m.t. sölumanna.
6. Í 8. gr. 2. mgr. Þar segir m.a.: „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“. Þannig er fasteignasala heimilað að ráða mann eða menn í einstök verkefni við sölu fasteigna og ákveða sjálfur menntun þeirra. Með þessu ákvæði er frumvarpið opnað fyrir því sem svo kirfilega er lokað í öðrum greinum þar að framan og gerir það sama og öll önnur frumvörp hingað til að opna löginn upp á gátt. Verður að telja að um mistök í gerð frumvarpsins sé að ræða og verði lagað í meðferð efnahags- og viðskiptanefndar. Tekið er þó fram að sett verði í reglugerð hver þessi atriði eru. Það hlýtur þó að vera vilji Alþingis að skilja ekki eftir svo opið atriði fyrir ráðherra að seta í reglugerð. Því þarf að skýra þetta betur í lögnum.

7. Næstu greinar 9-17 í II kafla eru nánast óbreyttar frá fyrri frumvörpum og ekki er undirrituðum kunnugt, að um ágreining sé að ræða með meðferð mála sem þar er getið.
8. Í kafla III eru atriði sem varða eftirlit eftirlitsnefndar með störfum fasteignasala og tel ég ekki rétt að setja fram mína skoðun á hvornig á að hafa eftirlit með t.d. mínum störfum. Það í öllum tilvikum hlýtur að vera annarra.
Það er þó eitt atriði í 20. gr. sem er mér með öllu óskiljanlegt og gott væri að fá nánari og betri skýringu á. Í greininni stendur m.a. „Eftirlitsnefnd fasteignasala skal láta í ljós álit á því hvort fasteignasali hafi átt rétt til þóknunar í því tilviki sem um ræðir og hver fjárhæð hennar skuli vera”. Skýring með greininni er ófullnægjandi og í raun óskiljanleg. Tekið er skírt fram í 9. gr. að gera skuli starfsamning (söluumboð) sem greini frá m.a. þóknun á milli fasteignasala og seljanda og kaupanda. Vil ég í því sambandi benda á samningalögin og frelsi til samninga. En ef á að fara á þær brautir að hafa áhrif og skoðun á þóknun fasteignasala þá á slík skoðun að virka í báðar áttir. Tekið skal fram að sölubóknun fasteignasala á Íslandi er með því lágsta sem þekktist í heiminum.

Ofanritað er mest ætlað til skoðunar fyrir efnahagsnefnd frekar en að í þessu felist ákveðnar tillögur til breytinga. Tvær breytingar legg ég þó til að teknar verði inn í frumvarpið eða a.m.k. teknar til alvarlegrar skoðunar. Breyting á 8. gr. tel ég að mínu leyti vera nauðsynlega ef ekki á að fara fyrir þessu frumvarpi eins og núverandi og fyrirverandi lögum að verða að lögum sem “enginn” fer eftir.

1. Í 4. gr. komi skírt fram að hver og einn fasteignasali sé sjálfstætt tryggður á sama hátt og hver fasteignasali hefur sinn eigin vörslureikning. Fasteignasali skal því tryggður persónulega og sjálfstætt. Í allri skjalagerð skal nafn fasteignasala koma fram svo greina má hver vann skjalið svo ekki komi til álita síðar hver ber ábyrgð ef krafa kemur fram um bætur. Starfsmaður eða aðstoðarmaður skal einnig vera tryggður sérstaklega en undir ákveðnum fasteignasala sem ber ábyrgð á störfum hans. Ákvæði um tryggingargreiðslur ætti að vera hvati til að ráða faglærða menn en ekki.
2. 8. gr. verði þannig að ekki leiki vafi á hvað hver á eða má vinna ákveðið starf né hvornig á að meta hæfni manna til starfans. Þessi atriði mega ekki vera á reiki og í höndum einstakra manna að velja að eigin vali hvornig meta á hæfni eða hver vinnur ákveðin verk.
Má t.d. fella inn í 8. greinina:

„Tilgreina skal í reglugerð hvaða störf fasteignasali má fela þeim sem ráðnir eru til starfa hjá honum. Sé ráðinn sölumaður til starfa á fasteignasölu skal viðkomandi ætla og hafa menntun til að hefja nám til löggildingar fasteignasala. Nám til löggildingar skal hefjast innan 12 mánaða frá starfsbyrjun. Sölufulltrúi skal ætíð merktur í störfum sínum sem aðstoðarmaður fasteignasala eða nemi. Þeir sem starfað hafa sem sölumenn við fasteignasölu sannanlega samfellt í a.m.k. fimm ár fyrir setningu þessara laga og starfa nú á fasteignasölu skulu undanþegnir því að hefja nám. Sömu kröfur skulu þó gilda að öðru leyti um þá og um löggildingu fasteignasala í 3. gr. lagana“.

Ef ekki er sett inn ákvæði sem skýrir 8. gr. verða löginn sennilega áfram vanmátta lög sem fáir fara eftir. Það er með öllu óviðunandi að hver sem er geti gengið inn af götunni og hafið störf við fasteignasölu við hlið löggilds fasteignasala í sömu störf óháð menntun, reynslu og hæfni. Þar að auki er hagkvæmara fyrir fasteignasölu að ráða sölumann í stað lögg. fasteignasala með tryggingar á bak við sig.

Það er öllum ljóst að það myndi enginn sérmenntaður maður, atvinnubílstjóri, flugstjóri, gröfumaður eða læknir eða hver einasti annar vilja að yfirmaðurinn í hverju tilviki tæki einn ákvörðun um hver vinni verk og mæti það sjálfur hvort viðkomandi væri hæfur til verksins eða ekki, algerlega óháð menntun og reynslu. Eða t.d. að þingmenn myndu vilja það að forseti eða forsætisráðherra gæti valið að eigin geðþótta 100 menn og/eða konur til viðbótar við þá 63 sem kjörnir eru á þing til að sitja líka á þingi án kosninga.

Reykjavík 21.11.2014

Einar G. Harðarson
Lögg. fasteignasali.