

Athugasemdir Félags fasteignasala vegna frumvarps til laga um sölu fasteigna, fyrirtækja og skipa

Félag fasteignasala hélt tvo almenna félagsfundi til að fjalla um frumvarpsdrögin, áður en það var af höfundi þess sett í endanlegt (núverandi) horf, en auk þess funduðu stjórn og laganefnd félagsins sérstaklega vegna þess. Eftir að frumvarpið var lagt fram á Alþingi í núverandi mynd, hafa stjórn félagsins og laganefnd enn haft málið til umfjöllunar. Almennt er afstaða félagsmanna til frumvarpsins jákvæð, þótt vissulega ríki ekki fullkominn einhugur í því efni.

Fasteignasala er flókið sérfræðistarf í núverandi markaðsumhverfi. Fasteignaviðskipti eru einhver mikilsverðustu og stærstu einstöku viðskiptin sem einstaklingar ráðast í, enda oft höndlað með aleiguna og verulegan hluta framtíðarteknanna einnig. Því er nauðsynlegt að tryggja að lagagrundvöllur sá sem greinin byggir á sé vandaður, þannig að hann tryggi fagmennsku og traust í viðskiptunum. Á liðnum árum hafa auknar kröfur verið gerðar til starfa löggiltra fasteignasala og er það í samræmi við auknar fagkröfur til sérfræðistétta almennt. Þetta má m.a. sjá í niðurstöðum Hæstaréttar á liðnum misserum og árum. Ljóst er að sá sem vill veita góða og alhliða þjónustu sem fasteigna-, fyrirtækja- og skipasali, þarf að tileinka sér mikla þekkingu og reynslu til að standa undir þeim kröfum sem til hans eru gerðar.

Eftirfarandi athugasemdir eru þær athugasemdir sem mikill meirihluti félagsmanna leggur til að gerðar verði við frumvarpið.

1. gr.

Lagt er til að 2. mgr. 1. gr. verði felld út, enda vandséð af hverju á að veita lögmönnum frekari réttindi á þessu sviði en t.d. viðskiptafræðingum eða lögg. endurskoðendum. Fasteigna-, fyrirtækja- og skipasala í nútíma markaðsumhverfi er flókin og sérhæfð starfsgrein. Því er algerlega óraunhæft m.t.t. hagsmuna þeirra sem þjónustunnar njóta og fyrir hana greiða að tilteknir aðilar með annarskonar starfsréttindi skuli sjálfkrafa hljóta þessi réttindi.

Í sjálfu sér eru vandséð rökin til að slaka á menntunar- og reynslukröfum í þessum tilvikum, jafnvel þó fasteignaviðskiptin tengist störfum lögmanna. (Sjá nánar í umfjöllun um 3. mgr. 2. gr.) Reynslan hefur sýnt að margir lögmenn túlka þetta ákvæði mjög rúmt, jafnvel þótt ljóst sé af greinargerð frumvarpshöfundar að túlka eigi heimild þessa mjög þröngt.

Ef menn ætla á annað borð að játa þessari heimild lögmanna “enda tengist viðskiptin lögmennsstörfum þeirra” af hverju fá þá ekki lögmenn alveg eins heimild til að annast endurskoðun eða verðbréfamiðlun í sömu tilvikum? Telja verður að hér sé á ferðinni úrelt ákvæði sem á sér sögulegar skýringar og standist engan veginn í ljósi þeirrar auknu sérhæfingar sem orðið hefur samfara flóknara viðskipta- og lagaumhverfi. Áður fyrr tóku lögmenn að sér “öll verk”, en í dag er sérhæfing þeirra orðin slík að fæstir sinna nema nokkrum réttarsviðum þar sem kröfur um sérhæfingu hafa vaxið gríðarlega á undanförunum árum. Reynslan sýnir einnig að flestir ábyrgir lögmenn fela löggiltum fasteignasölum að annast um sölu á fasteignum, fyrirtækjum og skipum ef slíkt kemur upp í lögmennsstörfum þeirra.

Frumvarpshöfundur telur að sérstök rök þurfi að vera til að skerða réttindi starfsstéttar eins og hér er lagt til. Til viðbótar við ofangreint er bent á jafnræðisreglu stjórnarskrár og stjórnsýslulaga. Ef menn játa þessari heimild lögmanna á annað borð, því þá ekki alveg eins viðskiptafræðinga eða endurskoðenda? Rétt er að benda á að samsvarandi heimild viðskiptafræðinga var felld út með lögum 34/1986.

Fulltrúar FF hafa velt upp spurningunni um heimild annarra en lg. fs. sbr. 4. mgr. 1. gr. Hvernig horfir þetta t.d. við í sambandi við skyldu til að gæta hagsmuna beggja aðila? Hvað ef sá sem viðskiptin annast er t.d. launþegi seljandans (t.d. starfsmaður byggingafyrirtækis)? FF leggur til að heimild fyrirtækja og félagasamtaka verði felld niður, enda eðlilegast að slíkir aðilar leiti til sjálfstætt stafandi lg. fs. sem er þá hlutlaus og á að gæta hagsmuna beggja aðila.

Í fjölmörgum tilfellum hefur fólk leitað til skrifstofu FF vegna samningsákvæða sem samin eru af byggingaraðilum sjálfum og eru mjög ósanngjörn og einhliða og eiga sér engar hliðstæður í kaupsamningum almennt. Vandinn er hins vegar sá, að sjaldnast er nokkuð hægt að gera í slíkum tilvikum, þar sem samningurinn er í raun kominn á við samþykki kaupþilboðs. Í framkvæmd eru kaupþilboð í þessum tilfellum sjaldnast unnin af lg.fs., jafnvel þó byggingaraðilinn útvegi síðar slíka áritun á kaupsamninga og afsöl. Reyndar er rétt að geta þess einnig að sýslumannsembætti hafa ekki fylgt eftir þeirri kröfu að krefjast þess að skjöl séu í þessum tilfellum árituð af lg.fs., enda stríðir sú túlkun einnig gegn ákvæði í þinglýsingalögum um að aðilum sé sjálfum heimilt að semja skjöl sem þinglýsa skal.

Rökrétt framhald af reglunni um að samningar í fasteignaviðskiptum skuli vera skriflegir, sem lögtekin var með setningu laga nr. 40/2002, hlýtur að vera að tryggja að þessir skriflegu samningar séu gerðir af fagaðilum sem einnig eiga að tryggja hagsmunagæslu fyrir báða samningsaðila. Það er neytendasjónarmið sem fellur jafnframt saman við þá skoðun margra að auka þurfi fagmennsku varðandi samningsgerð og skjalafrágang í fasteignaviðskiptum almennt.

5. mgr. gerir ráð fyrir því að þeir lögmenn sem hafa fengið lögmansréttindi í öðru EES ríki skuli hafa heimild til að annast fasteignaviðskipti hér á landi. Í ljósi þeirrar sérhæfingar sem fjallað var um hér áður, þá hlýtur þetta ákvæði að vera lóð á þá vogarskál að lögmenn skuli ekki annast fasteignaviðskipti hér á landi, hvorki sem “hluta af öðrum lögmansstörfum” eða á grundvelli sjálfgefinnar löggildingar. Lagt er til að 5. mgr. verði felld niður sem og heimild lögmanna í 2. mgr. 1. gr. og í 3. mgr. 2. gr. Eftir því sem best er vitað, hafa lögmenn frá öðrum EES ríkjum ekki einu sinni heimild til að starfa sem lg.fs. í eigin landi og því í raun fráleitt að veita þeim slíka opna heimild til að starfa sem slíkir hér á landi.

2. gr.

FF leggur til að bætt verði inn nýjum d.lið í 1. mgr. 2. gr. Sem hljóði svo: “leggur fram kr. 5 millj. tryggingu til að tryggja frágang verkefna ef fasteignasali hættir fyrirvaralaust störfum.” Trygging sem þessi myndi þá einungis taka til þess að tryggja aðilum frágang afsala og uppgjöra ef lg. fs. hættir fyrirvaralaust störfum án þess að tryggja viðskiptamönnum sínum aðgang að þeirri vinnu. Lagt er til að trygging þessi verði í formi peninga, bankaábyrgaðar eða þ.h., þar sem hin hefðbundna starfsábyrgaðartrygging nær ekki yfir tilvik sem þessi. Skýrt er tekið fram að hugmyndin með þessari tryggingu er einungis að tryggja slík “frágangstjón” og skýrt þarf að vera að þessi fjárhæð komi ekki til álita sem trygging í “hefðbundnum tjónum” þar sem um er að ræða mistök (gáleysi) hins löggilta fasteignasala og starfsfólks hans. Þessi trygging er heldur ekki hugsuð til að mæta öðrum ásetningsbrotum hins lg. fs., enda væri með því gefinn upp boltinn með endalaust málþref við tryggingafélög þegar tjón verða, þar sem þau myndu væntanlega reyna að haga sínum málflutningi þannig að um hafi verið að ræða “stórfellt gáleysi eða ásetning” í þeim tilgangi að komast undan greiðslu bóta.

FF leggur þetta til þar sem þekkt eru vandamál kaupenda og seljenda þegar upp hefur komið að löggiltur fasteignasali hættir fyrirvaralaust starfsemi án þess að sjá viðskiptamönnum sínum fyrir lokafrágangi viðskiptanna, s.s. gerð afsals og lögskilauppgjörs. Þetta hefur valdið aðilum miklum óþægindum og kostnaði, þar sem þeir hafa í mörgum tilvikum þurft að leita til annarra fagmanna til þess að fá þennan hluta samningsgerðarinnar framkvæmdan og þá einnig þurft að greiða fyrir slíkt sérstaklega. Þetta vandamál er t.d. raunhæft nú um þessar mundir í

sumum af þeim hörmungarmálum sem dunið hafa yfir þessa starfsgrein að undanfögnu. Að auki hafa ýmsir orðað það sjónarmið að með lögfestingu ákvæðis um kr. 5 millj. tryggingu sé tryggt að þeir sem starfa í greininni hafi einhverja lágmarks fjárhagslega getu. Þessi fjárhæð verður ekki talin það há m.t.t. þeirra hagsmuna sem lg.fs. bera ábyrgð á að hún sé á nokkurn hátt ósanngjörn gagnvart þeim sem stunda vilja fasteignaviðskipti. Til samanburðar má t.d. benda á skilyrði um lágmarks eigið fé þeirra sem stunda vilja fjármálastarfsemi hér á landi. Þá má einnig benda á þá hliðstæðu sem felst í þeirri skyldu ferðaskrifstofa til að leggja fram peningatryggingu sem á að tryggja lok þeirra viðskipta sem í gangi eru ef fyrirtækið verður ógjaldfært (þ.e. að koma ferðalöngum heim). Ekki er hægt að taka undir það sjónarmið frumvarpshöfundar að sérlega flókið væri að koma á fót reglum um tryggingu sem þessa og sjá mætti fyrir sér einfalt ákvæði í reglugerð sem gerði að skilyrði fyrirvaralausla bankaábyrgð eða peningafjárhæð sem varðveitt væri á tilteknu formi (vaxtaberandi bankareikningi). Jafnframt að hvort heldur sem væri, gæti hinn lg.fs. ekki fellt niður ábyrgðina né komist yfir peningatrygginguna fyrr en í fyrsta lagi 12 mánuðum eftir að hann hefði sannanlega hætt starfsemi. Núverandi d. Liður 1. mgr. 2. gr. verði e- liður.

Lagt er til að 3. mgr. verði felld niður, enda vandséð af hverju á að veita lögmönnum frekari réttindi á þessu sviði en t.d. viðskiptafræðingum eða lögg. endurskoðendum. Félag fasteignasala hefur um 20 ára skeið barist mjög gegn svokallaðri “leppun” í starfsgreininni, þ.e. að réttindamenn “láni öðrum” nafn sitt til að geta rekið fasteignasölu, án þess að starfa þar í raun sjálfir. Því miður hefur talsvert borið á því að lögmenn hafi staðið í slíku, enda kannski ekki önnur kvöð á viðkomandi réttindamanni en að hann reki starfsemi sína í sama húsi (ath. ekki endilega í sama húsnæði). Þannig er til fyrirbyggjandi dæmi um að lögmaður sem fékk löggjaldingu til fasteignasölu sem slíkur, var í forsvari fyrir þrjár fasteignasölur sem allar voru reknar í sama húsi.

Fasteigna-, fyrirtækja- og skipasala í nútíma markaðsumhverfi er flókin og sérhæfð starfsgrein. Því er algerlega óraunhæft m.t.t. hagsmuna þeirra sem þjónustunnar njóta og fyrir hana greiða að tilteknir aðilar með annarskonar starfsréttindi skuli sjálfkrafa hljóta þessi réttindi. Reynslan sýnir einnig að flestir ábyrgir lögmenn fela löggiltum fasteignasölum að annast um sölu á fasteignum, fyrirtækjum og skipum ef slíkt kemur upp í lögmansstörfum þeirra.

Þess ber að geta að lögmenn hafa sem slíkir mjög misjafnan bakgrunn og fæstir hafa lært ýmsar af þeim námsgreinum sem á er lögð þung áhersla á löggildingarnámsekiðum þeim sem haldin hafa verið undanfárin ár. Dæmi um námsefni á III. hluta löggildingarnámsekiðsins:

Matsmenn og matsgerðir

Fjármögnun fasteigna- fyrirtækja og skipakaupa

Greiðsluáætlanir, verðbætur, vístölur og vextir

Ágrip af byggingafræði

Skyldutryggingar vegna fasteigna og skipa

Bókhald og reikningskil

Rekstur fasteigna-fyrirtækja- og skipasölu

Skjalagerð þ.e.s. gerð kauptilboð, kaupsamninga og afsala með húsbrefum

Kostnaðaruppgjör

Þekking á fasteignamarkaðnum

Í ljósi þessa væri réttara að gera þá kröfu að lögmenn sæki III. hluta (síðasta af þremur) af löggildingarnámsekiðinu og lykju þeim prófum til að geta sótt um löggildinguna.

Lögmenn sem vilja vera í fasteignasölu eiga að taka próf eins og aðrir enda annað óeðlilegt sbr. einnig jafnræðisreglu stjórnarskrárinnar og stjórnsýslulaganna. Ekki fá lögmenn sjálfkrafa réttindi sem verðbréfamiðlarar eða endurskoðendur. Spyrja má af hverju, ef rétt þykir að þeir fái sjálfkrafa annarskonar starfsréttindi sem byggja á löggildingunni?

Rétt er að benda á að samsvarandi heimild viðskiptafræðinga var felld út með lögum 34/1986

3. gr.

Lagt er til að í b- lið 2. mgr. verði krafist 18 mánaða starfstíma bæði fyrir próftöku og einnig eftir að prófum lýkur, áður en að löggilding verði gefin út. Þannig yrði tryggð 18 mánaða starfsreynsla fyrir próftöku og einnig 18 mánaða reynsla eftir námskeið og próftöku. Rökin með þessari breytingu eru einkum þau, að nauðsynlegt sé að prófmaður hafi samilega víðtæka starfsreynslu áður en hann gengur til prófs (18 mánaða reynslu) og einnig að rétt sé að krefjast 18 mánaða starfsreynslu eftir að próf hafa verið þreytt, áður en löggilding fæst gefin út. Þetta er lagt til af þeirri ástæðu að engan veginn er hægt að reikna með að sá sem ekki hefur lokið námskeiði og prófum fái tækifæri til að öðlast starfsreynslu við flóknari hluta samningsgerðarinnar, svo sem skjalavinnslu og –frágang, útreikning lögskilauppgjöra, framsal húsbrefa, frágang veðleyfa, veðflutnings og annarra skjala sem slíkum frágangi tilheyrir. Þeirrar reynslu verður ekki aflað fyrr en að loknu námskeiði. Nauðsynlegt er að tryggja víðtæka starfsreynslu á þessu sviði, ekki hvað síst í ljósi þess hve mikilsverða hagsmuni hinn lg. fs. höndlar með. Krafa um víðtæka starfsreynslu er einnig nauðsynleg í því ljósi að löggilding til fasteignasölu veitir leyfishafa rétt til að ráða til sín ótiltekinn fjölda ófaglærðs starfsfólks, þannig að mjög nauðsynlegt er að sá sem fær löggildingu hafi ótvíræða og haldgóða starfsreynslu í greininni. Til samanburðar má nefna kröfur í ýmsum öðrum starfsgreinum. Þannig þurfa t.d. iðnaðarmenn að ljúka 3ja-4ra ára mámsvist til að hljóta starfsréttindi og því til viðbótar meistarakólanámi til að mega takast verkefni sjálfstætt á hendur og hafa sem slíkir mannaforráð í greininni.

Frumvarpshöfundur segir réttilega að það sé matsatriði hve langs starfstíma eigi að krefjast og verið getur að sú tillaga sem að ofan er gerð gangi að einhverra mati of langt. Það sem einkum er horft til er sú staðreynd að góð reynsla samfara þekkingu er nauðsynleg til að tryggja farsæld í starfi hins lg.fs. Ef ekki þykir tækt að verða við ofangreindum tillögum er til vara lagt til að gert verði að skilyrði að einnig sé staðfest 12 mánaða starfsreynsla eftir próftöku áður en löggilding verði gefin út (þ.e. samtals 24ra mánaða starfsreynsla, 12 mán fyrir námskeið og 12 mán eftir próftöku).

5. gr.

Almennt er afstaða félagsmanna í FF jákvæð til þeirra breytinga sem fram koma í greininni, þó ekki sé fullkominn einhugur í því efni. Af greinargerð má ráða að vegna tryggingamála verði í raun óheimilt af lg.fs. að gera verksamninga við sölumenn, þannig að í raun verða slíkir samningar óheimilir, þótt ekki sé kveðið á um það með beinum hætti, sbr. þó ákvæði 1. mgr. 7. gr. Almennt má reikna með að með þessum breytingum skapist meiri festa í greininni auk þess sem réttarstaða kaupenda og seljanda varðandi tryggingamál er skýrð. Það er út af fyrir sig umhugsunarefni af hverju verktaka í þessari starfsgrein hefur verið jafn algeng og raun ber vitni, sérstaklega m.t.t. annarra sambærilegra starfa í öðrum starfsgreinum þar sem slíkt hefur heyrt til undantekninga.

7. gr.

Varðandi skyldu til meirihlutaeignar í 2. mgr., hefur því verið velt upp hvort skilyrðum um stjórnarsetu ætti ekki einnig að koma inn í lagaákvæðið, vegna skyldu skv. hlutafélaga- og bókhaldslögum. Lg.fs. á að sjá um og bera ábyrgð á rekstrinum. Dæmi eru um að á bakvið fasteignasölur sem auglýsa jafnvel áratuga farsæld í viðskiptum hafi staðið mörg einkahlutafélög sem orðið hafa gjaldþrota og kröfuhafar þeirra orðið fyrir verulegu tjóni. Spurning er hvort ekki sé rétt að hinn lg.fs. beri þá a.m.k. sömu almennu ábyrgð gagnvart kröfuhöfum og stjórnarmenn í hlutafélögum skv. almennum reglum.

11. gr.

Lagt er til að í d-lið 2. mgr. verði felld út orðin “og tilgreina sérstaklega er skuld er í vanskilum.” Ástæðan er sú, að oft veikir það mjög stöðu seljanda sem er í fjárhagsörðugleikum ef væntanlegum viðsemjendum er gert það ljóst sérstaklega. Algengt er að kaupendur reyni þá að bjóða tiltölulega lágt verð í eignir í þeirri von að neyðin reki seljendur til að taka slíkum tilboðum. Auk þess er erfitt að ætla fasteignasala að fylgjast með því hvort lán sem er í skilum t.d. þegar eign er tekin í sölu, lendir síðar í vanskilum – eða öfugt. Að sjálfsögðu ber hinn lg.fs. engu að síður ábyrgð á því gangvart aðilum að viðskiptin gangi eftir að svo miklu leyti sem ekki eru gerðir fyrirvarar um annað. Í dómi Hæstaréttar 1996/2466 var vígstaðan sú að hvorki lágu fyrir gögn um áhvílandi veðskuld við tilboðs- né kaupsamningsgerðina. Að sjálfsögðu er ekki verið að fara fram á slíkt, en í þeim tilvikum sem seljandi er í verulegum vanskilum, þá veikir það mjög hans stöðu að þau gögn séu lögð á borðið í smáatriðum í samningsferlinu (þ.e. meðan kaupin eru að komast á). Ljóst er að alltaf þurfa að liggja fyrir nákvæmar upplýsingar við samþykki kauptilboðs og kaupsamningsgerð, en rétt þykir að leggja til að ekki verði skilyrðislaus skylda til að geta vanskila í söluyfirliti. Skilyrðislaus skilda til að upplýsa þessa stöðu uppfærða til hvers dags er einnig varla raunhæf, enda er stöðugt að falla alls kyns vanskila- og innheimtukostnaður á vanskilaskuldir, raunar þannig að skuldareigandinn þarf sjálfur að leggja í talsverða vinnu til að taka það allt saman.

12. gr

Nokkur umræða hefur átt sér stað um ákvæðið og finnst sumum félagsmönnum sem “enn ein snaran sé með því hengd um hálsinn lg.fs.”. Almenn er félagsmenn þó sammála um það að með greininni sé í raun ekki verið að leggja auknar skyldur á lg.fs. frá því sem nú er, enda er ábyrgð lg.fs. einskorðuð við gáleysi hans sbr. og ákv. í 2. mgr. 12. gr. Sá skilningur er þó ekki algildur og nokkrir félagsmenn innan FF (mikill minnihluti þó) lagðist mjög ákveðið gegn lögfestingu ákvæðanna í 12. gr.

14. gr

1. mgr. FF leggur til að sama regla verði orðuð varðandi sölu fasteignasala og/eða starfsmanna hans á fasteign, þ.e. að tryggt verði að lg.fs. sé ekki sjálfur að selja eigin eignir eða starfsmanna sinna, enda ekki síður mikilvægt að tryggja hlutlægni við þá vísstöðu einnig. Að vísu mætti einnig orða þá reglu að skylt yrði að geta þess skýrlega á söluyfirliti ef lg.fs. eða starfsmenn hans eru eigendur að þeirri eign sem verið er að selja, ef algert bann þykir ekki tækt. Er einnig lóð á þá vogarskál að byggingaraðilum fasteigna verði bannað að annast í eigin nafni sölu á þeim sbr. og fyrri athugasemd um það efni. FF telur mjög mikilvægt að tryggja fullkomið hlutleysi lg.fs. og starfsmanna þeirra, svo og annarra þeirra sem kunna að sýsla með þá mikisverðu hagsmuni sem hér er fjallað um. Grundvallarregla 15. gr. um hagsmunagæslu er fótum troðin ef hlutlægni að þessu leiti er ekki tryggð. Frumvarpshöfundur hefur algerlega misskilið athugasemdir FF við frumvarpsdrögin, enda þá e.t.v. ekki nægjanlega skýrt orðaðar.

17. gr

Engin ákvæði um meðferð vörslufjár eru í núgildandi lögum. Því miður hefur bitur reynslan úr hinu svokallaða “Holtsmáli” og fleiri slíkum málum, gert öllum ljóst um nauðsyn slíkra reglna. FF hefur um langt skeið kallað eftir því að slík ákvæði yrðu lögfest. Félagið fagnar því sérstaklega ákvæðum 17. greinar.

III kafli 18.- 25. gr.

Félagi fasteignasala og Eftirlitsnefnd félagsins er ætlað algerlega nýtt hlutverk ef þessi ákvæði verða að lögum. Greinilegt er að frumvarpshöfundur horfir að nokkru til sambærilegra reglna og gilda um Lögmannafélag Íslands. Almenn afstaða félagsmanna til þeirra miklu breytinga sem hér eru lagðar til, er jákvæð, enda sýnist í flótu bragði að til að tryggja skilvirkt eftirlit, þá

sé félagið sjálft hvað best í stakk búið til að annast slíkt eftirlit með félagsmönnum. Sambærilegt fyrirkomulag mun einnig vera varðandi eftirlit með starfsemi löggiltra endurskoðenda. Ljóst er þó að talsverður kostnaður mun verða samfara auknu eftirliti og ljóst er að félagið hefur litla burði til að takast þann kostnað á herðar að óbreyttu. Nauðsynlegt er að lausn finnist á því máli.

19. gr.

2. mgr. 19. gr.: Lagt er til að fyrstu 3 árin muni Dómsmálaráðuneytið bera allan kostnað af starfsemi eftirlitsnefndarinnar, en síðan að þeim tíma liðnum muni kostnaði verða skipt að jöfnu á milli Félags fasteignasala og ráðuneytisins. Eins og áður sagði er ljóst að talsverður kostnaður verður af starfsemi nefndarinnar í upphafi, bæði vegna þess að nefndin sjálf á eftir að móta sér nánari starfsreglur og einnig vegna brýnnar nauðsynjar á eftirliti fyrstu misserin, samfara gildistöku nýrra lagareglna. Telja verður að eftir u.þ.b. 2-3 ár verði komin á festa í þessum málum, þannig að þá lækki kostnaður af starfsemi nefndarinnar verulega. Hafa ber í huga að ef ákvæðin ná fram að ganga, þá er aflögð sú skipan sem nú er, þ.e. að Dómsmálaráðuneytið fari alfarið með og beri allan kostnað af eftirliti með starfsemi löggiltra fasteignasala, en sá kostnaður er nú að fullu á könnu ráðuneytisins. Athygli er vakin á að óhjákvæmilegt er að talsverður kostnaður hljóti af störfum nefndar sem í sitja þrír sérfræðingar og að auki verður skylt að sjá nefndinni fyrir hæfum starfsmanni.

21. gr.

Lagt er til að eftirfarandi breyting verði gerð á 3. mgr. 21. gr.: Greinin hljóði svo: “Eftirlitsnefnd er heimilt hvenær sem er og án fyrirvara að skoða bókhald um fjárvörslur og öll skjöl fasteignasala, sem tengjast rekstri hans eða einstökum málum, sem hann hefur með höndum. Skal nefndin framkvæma slíka skoðun svo oft sem þurfa þykir.”

Annars vegar er lagt til að heimild til að skoða bókhald verði bundin við bókhald um fjárvörslur, enda hafa aðrir aðilar eftirlit með því að almenn bókhaldslög séu virt. FF telur ekki þörf á að kosta eftirlit fleiri aðila á þeim hluta rekstrarins. Hins vegar er lagt til að felld verði niður skilyrðislaus skylda Eftirlitsnefndarinnar til að framkvæma skoðun hjá öllum fasteignasölum eigi sjaldnar en þriðja hvert ár. Af þessu mun verða verulegur kostnaður, enda eru nú u.þ.b. 150 aðilar með löggildingu til fasteignasölu hér á landi og því þyrfti nefndin að framkvæma eftirlit með u.þ.b. 50 aðilum á ári hverju eða sem nemur einum í hverri viku að meðaltali. Sýnist mönnum að hér sé óþarfa kvöð á ferðinni, enda verði nefndinni falið sjálfðæmi um það hvænær henni þykir ástæða til að framkvæma eftirlit. Slík opin heimild nefndarinnar sýnist einnig fullkomlega ná þeim tilgangi að hægt sé að bregðast við án tafar og af mikilli skilvirkni, vakni minnsti grunur um að málum sé ekki rétt fyrir komið hjá hinum löggilta fasteignasala. Nefndin sjálf gæti þá einnig mótað sér reglur um “venjubundið eftirlit” með öðrum hætti en núverandi ákvæði gerir ráð fyrir.

Menn mega ekki gleyma þeirri staðreynd, að hjá miklum meiri hluta lg.fs. eru hlutir í góðu horfi og lítil ástæða til að kosta reglubundið lögboðið eftirlit hjá þeim, en hins vegar þarf Eftirlitsnefnd að hafa fullar heimildir til að láta til skarar skríða ef minnsti grunur vaknar um að mál séu ekki í réttu horfi. Þykir mörgum sem með þessu sé í raun verið að lögbinda mjög kostnaðarsamt eftirlit og leggja þannig verulegar fjárhagslegar kvaðir á greinina. Ljóst er að Eftirlitsnefndin þarf að leggja í talsverða vinnu við skoðun sína í hverju tilviki, þannig að hægt sé að “gefa út sakavottorð”, ef svo má að orði komast, til viðkomandi fasteignasala. Varla er hægt að sjá fyrir sér minna en u.þ.b. 2ja daga rannsókn til þess að nefndin geti talist hafa aðgætt alla þá þætti sem henni er falið að fylgjast með. Þá er einnig vakin athygli á því í þessu sambandi að löggiltur endurskoðandi þarf, ef ákvæði þessi ná fram að ganga, að staðfesta með yfirlýsingu að meðferð vörslufjár sé í samræmi við ákvæði laganna, þannig að þar er í raun um “reglubundið eftirlit” að ræða. Slík bein ófrávíkjanleg skylda til reglubundins eftirlits nær heldur ekki til nokkurrar annarrar sérfræðistéttar s.s. lögmannna eða


endurskoðenda. Gera má ráð fyrir að varlega áætlaður kostnaður við reglubundið eftirlit eins og það er fram sett í núverandi frumvarpi sé á bilinu 15-20 millj. króna á hverju ári.

Þó berlega hafi komið í ljós í hinu svokallaða “Holtsmáli” hve bágborin úrræði voru til að grípa inni og stöðva starfsemina og margir hafi orðið forviða á að fylgjast með framvindu þess máls, þá verður að telja það skot yfir markið að lögbinda slíkt reglubundið eftirlit eins og lagt er til í frumvarpinu. Fyrirvaralaus heimild Eftirlitsnefndarinnar sýnist einnig ná sama tilgangi og reglubundið eftirlit og ætti ein og sér að ná sama “fælingarmætti” og hið skilyrðislausu reglubundna eftirlit. E.t.v. mætti setja inn ákvæði um að nefndin skoðaði a.m.k. 10 eða 15 lg.fs. á ári hverju hið minnsta til að auka enn á fælingarmáttinn, en þannig yrði kostnaði haldið hóflegum. E.t.v. væri rétt að nefndinni sjálfri yrði gert að móta sér starfsreglur í þessu sambandi annað hvort í lögnum sjálfum eða í reglugerð.

Sumir hafa líkt núverandi frumvarsákvæðum við það að slökkviliðið sé sent um sveitir landsins með reglubundnum hætti til þess að athuga hvort nokkuð sé að kvikna í... !

Að lokum er rétt að geta þess að fullkomin einhugur er um það innan FF að þeir lg.fs. sem félagið myndi tilnefna í Eftirlitsnefndina, kæmu ekki úr röðum starfandi fasteignasala. Það væri óeðlilegt fyrirkomulag að ætla þannig samkeppnisaðilum að horfa yfir öxlina hver á öðrum. E.t.v. væri rétt að ákvæði um þetta kæmi fram í lagatextanum sjálfum.

Reykjavík 23. febrúar 2003


F.h. stjórnar Félags fasteignasala
Björn Þorri Viktorsson formaður

Björn Þorri Viktorsson
Form. Félags fasteignasala.

Sæll Björn.

Mér þælti vænt um að þú gætir hnýtt mínum "sér"sjónarmiðum við greinargerð okkar í stjórn og laganefnd. Í 21. gr. er aðeins um að ræða smávægilega orðalagsbreytingu. Í hinum tilvikunum er um að ræða atriði sem félagsmenn eru engan veginn sammála um og hafa tjáð sig um við mig og fleiri Mér finnst sjálfsagt að koma þessum sjónarmiðum á framfæri við alsherjarnefnd Alþingis.

5. gr.

Ítreka sjónarmið um að ekki sé raunhæft að lögbinda bann við því að fasteignasali ráði til sín verkataka. Það er ótvírætt hlutverk skattayfirvalda að taka á slíkum málum enda engin fordæmi fyrir því að ein starfstétt sé tekin fyrir með þessum hætti.

10. gr.

Fella niður í 1. mgr. og 3. mgr. orðiin, "eða honum er falið að ganga frá kauptilboði og/eða kaupsamningi um eign sem ekki er til sölumeðferðar hjá öðrum fasteignasala og ekki hefur verið gert sölufirlit um og afhent kauptilboðsgjafa,"

Fella niður í 3. mgr.:

"eða er falið að ganga frá kauptilboði og/eða kaupsamningi um eign sem ekki er til sölumeðferðar hjá öðrum fasteignasala og ekki hefur verið gert sölufirlit um,"

Ljóst er að með frumvarpinu er verið að herða kröfur til faasteignasala við gerð sölufirlits og gera veg sölufirlitsins meiri en verið hefur. Hins vegar verður að benda á það með svo ófrávikjanlegum kröfum sem fram koma í frumvarpinu er verið að gera fasteignasölum ókleift að annast tilfallandi skjalagerð og eignayfirfærslur milli aðila án þess að leggja í það ærna vinnu við skoðun viðkomandi eignar og gerð sölufirlits því samfara. Slíkt myndi hafa í för með sér verulegan kostnað sem legðist á "neytandann" í formi hærri þóknunar frá fasteignasala. Með því er einnig verið að kasta fyrir róða þeim möguleika "neytandans" að kaupa sér takmarkaða þjónustu hjá fasteignasölum þegar ekki er um eiginlega sölumeðferð eigna að ræða, t.d. þegar gengið er frá afsöllum milli ættingja. Ekki verður annað séð en að þau ákvæði sem eru í núverandi lögum og reglugerð séu nægilega skýr til að tryggja hagsmuni kaupanda og seljanda.

12 gr.:

Legg til að 12 gr. verði felld niður í heild sinni eða a.m.n.k. 2. mgr. 12. gr.

Hér er verið að gefa óvönduðum viðskiptavinum fasteignasala lausan tauminn og í raun opið veiðileyfi á fasteignasalastéttina. Ákvæði þessarar greinar eru það stíf að nánast ógerlegt er fyrir fasteignasala að verjast ágangi kaupanda og jafnvel seljanda ef greinin fer óbreytt í gegn. Hér er verið að lögfesta sjálfstæða skoðunarskyldu fasteignasala og jafnvel að ganga lengra en nýlegur dómur Hæstaréttar í svokölluðu "gólfhallamáli" Fasteignasalar hljóta að berjast gegn því að sífellt sé gengið lengra í því að gera ábyrgð þeirra ríkari í þessum efnum þar sem í þeirra námi er ekki sérstaklega kennd fræði um nákmæma ástandsskoðun eigna og byggingarfræðilega úttket fasteigna. Slíkt er í raun hlutverk fagaðila á því sviði á heima hjá sérstökum matsmönnum sem hlotið hafa til þess sérstaka menntun og löggildingu. Það er mín skoðun að ákvæði þessarar greinar sé ekki tímabært meðan skoðunarskýrslur fasteigna hafa ekki verið lögfestar í fasteignakaupalögum.

21. gr.

Lagt er til að eftirfarandi breyting verði gerð á 3. mgr. 21. gr.: Greinin hljóði svo: "Eftirlitsnefnd er heimilt hvenær sem er og án fyrirvara að skoða bókhald um fjárvörslur og öll skjöl fasteignasala, sem tengjast einstökum viðskiptavinum hans eða einstökum málum, sem hann hefur með höndum. Skal nefndin framkvæma slíka skoðun svo oft sem þurfa þykir."

Reykjavík, 23.02.2004,

Runólfur Gunnlaugsson viðsk.fr.
Lögg. Fasteignasali.