

*Alþingi*  
*Erindi nr. P 130/1079*  
*komudagur 24.2.2004*

CONSUMERS ASSOCIATION OF ICELAND  
ASSOCIATE MEMBER OF IC, BEUC and ICRT



Nefndasvið Alþingis  
Austurstræti 8-10  
150 Reykjavík

SÍÐUMÚLA 13  
108 REYKJAVÍK  
SÍMI 545 1200  
TELEFAX 545 1212  
ns@ns.is  
PÓSTHÓLF 8160  
128 REYKJAVÍK

Reykjavík, 23. febrúar 2004

**Efni: Umsögn Neytendasamtakanna um frumvarp til laga um sölu fasteigna, fyrirtækja og skipa, 462. mál.**

## **I. KAFLI**

### **Um 9. gr.**

Neytendasamtökin vilja ítreka fyrri athugasemdir sínar við þessa grein. Í umfjöllun í frumvarpi um 2. mgr. 14. gr. til laga nr. 40/2002 um fasteignakaup er kveðið á um skyldu til að greiða ýmiss konar sérfræðikostnað tengdan kaupum. Í fyrsta lagi er mælt fyrir um að sá sem leitar aðstoðar miðlara er hafi milligöngu um kaupin skuli greiða kostnað hans. Með kostnaði er hér átt við sölubóknun og annan kostnað sem fylgir kaupum og greitt er fyrir sérstaklega, t.d. auglýsingarkostnað. Í frumvarpinu segir ennfremur að ef viðsemjandinn feli miðlara sérstök verkefni í sína þágu sé það gagnaðila óviðkomandi. Tíðkast hafi að fasteignasalar, sem fengið hafa eign til sölumeðferðar frá seljanda, geri kaupanda reikning fyrir þeim viðvikum sem hann óski sérstaklega eftir að þeir sinni fyrir hann. Ennfremur segir að frumvarpið geri ekki tillögur til breytinga á þeirri skipan þar sem talið er eðlilegra að það sé gert með breytingum á lögum um fasteigna-, fyrirtækja- og skipasölu ef ástæða þyki til.

Á undanförunum árum hefur það aukist verulega að lögð sé umsýslubóknun á kaupendum. Verða samtökin í vaxandi mæli vör við að kaupendum sé gerður reikningur vegna atriða sem samtökin telja eðlilegan hluta af söluférlinu og falli undir sölubóknunina. Vissulega er það til bóta að með frumvarpi því sem hér er til umsagnar sé lögð sú skylda á fasteignasala að gera samning við seljanda og kaupanda. Hins vegar telja Neytendasamtökin að kaupanda skorti leiðbeiningar um það hvaða verk sé eðlilegt að gera honum reikning fyrir. Telja samtökin að það væri til bóta að skilgreina hvað það er sem felst í sölubóknuninni sem slíkri og fyrir hvaða verk sé eðlilegt að fasteignasali sendi seljanda eða kaupanda sérstakan reikning.

## **II. KAFLI**

Neytendasamtökin telja nauðsynlegt að tryggt sé að starfsfólk fasteignasala eða þeir sem hann hefur í þjónustu sinni hafi nauðsynlega þekkingu til að sinna fasteignaviðskiptum. Viðskiptin eru flókin og varða mikils verð réttindi. Í sumum tilvikum hafa fasteignasalar fjöldann allan af fólki í sinni þjónustu. Jafnvel þótt ljóst sé skv. frumvarpinu að fólk í þjónustu fasteignasala starfi á hans ábyrgð kemur það aðeins til skoðunar eftir að tjón hefur orðið. Mikilvægt er að reyna að koma í veg

fyrir tjón og í því sambandi skiptir miklu máli að allir sem starfa við fasteignaviðskipti hafi grundvallarþekkingu til að bera.

Gera samtökin að tillögu sinni að eftirfarandi ákvæði verði tekið upp í II. kafla frumvarpsins vegna fólks í þjónustu fasteignasala.

Fasteignasali skal:

1. Takmarka fjölda þeirra er starfa á hans vegum við fasteignaviðskipti svo fullvíst megi telja að hann hafi yfirsýn yfir rekstur viðkomandi fasteignasölu.
2. Sjá til þess að þeir sem starfa á hans vegum við fasteignaviðskipti búi yfir nægilegri þekkingu og starfsreynslu til starfans og hefji ekki störf fyrr en þeir búa yfir slíkri þekkingu.
3. Gera þeim sem starfa á hans vegum við fasteignaviðskipti grein fyrir meginatriðum þessara laga, auk laga um fasteignakaup.
4. Gæta þess að þeir sem starfa á hans vegum við fasteignaviðskipti geri það í fullu samræmi við þær reglur sem gilda um slík viðskipti auk þess sem starfið sé leyst af hendi í samræmi við góðar venjur og viðskiptahætti í fasteignaviðskiptum.

### III. KAFLI

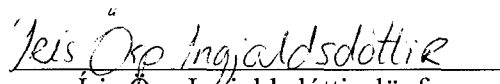
#### Um 19. og 20 gr.

Neytendasamtökin ítreka fyrri athugasemdir sínar við greinina. Eins og staðan er í dag geta neytendur ekki leitað til neins hlutlauss aðila annars en dómstóla með deilumál sín við fasteignasala. Augljóslega er það gríðarlega tímafrekt og kostnaðarsamt og tryggir engan veginn að neytendur geti náð fram rétti sínum á skjótan, einfaldan og hagkvæman hátt. Benda samtökin á úrskurðarnefndir á öðrum Norðurlöndum sem hafa það hlutverk að skera úr deilumálum sem upp koma á milli fasteignasala og viðskiptavina þeirra, t.d. úrskurðarnefnd um fasteignamál í Danmörku, Klaganævnet for ejendomsformidling.

Telja Neytendasamtökin þörfina fyrir úrskurðarnefnd vera slíka að ekki sé fært að afskrifa hana vegna kostnaðar sem henni myndi fylgja. Ljóst er að sá kostnaður er aðeins brot af þeim kostnaði sem fylgir dómsmálum. Neytendasamtökin gera þá kröfu að úrskurðarnefnd verði stofnuð og að Neytendasamtökunum verði falið að tilnefna fulltrúa í nefndina og annan til vara.

Neytendasamtökin gera ekki athugasemdir við aðrar greinar frumvarpsins og mæla með lögfestingu þess.

Virðingarfyllst,  
f.h. Neytendasamtakanna,

  
Íris Ösp Ingjaldsdóttir, lögfr.

Meðfylgjandi: fyrri umsögn Neytendasamtakanna, dags. 18. september 2003, rituð þegar frumvarpið var í vinnslu í ráðuneytinu.

## Umsögn Neytendasamtakanna um frumvarp til laga um sölu fasteigna, fyrirtækja og skipa

Drífa Pálsdóttir  
Dómsmálaráðuneyti  
Arnarhvoli  
150 Reykjavík

Reykjavík, 18. september 2003

### Efni: Frumvarp til laga um sölu fasteigna, fyrirtækja og skipa.

Neytendasamtökin fagna tilkomu þessa lagafrumvarps enda er það skoðun þeirra að það sé löngu tímabært að endurskoða núgildandi lög. Eftirfarandi eru athugasemdir samtakanna vegna frumvarpsins.

#### *i. Hlutverk og skipan eftirlitsnefndar.*

1. mgr. 19. gr. laganna er kveðið á um að skipa á eftirlitsnefnd Félags fasteignasala. Í 20. gr. er hlutverk hennar frekar skilgreint, en samkvæmt ákvæðinu mun nefndin fjalla um störf fasteignasala.

Samkvæmt orðanna hljóðan virðist hlutverk nefndarinnar einskorðast við, að hafa eftirlit með ákveðnum starfsháttum fasteignasala, einkum fjárreiðum þeirra. Nefndin hefur ekki það hlutverk að leysa úr einstaka ágreiningsmálum sem upp koma á milli fasteignasala og viðsemjanda hans, og eða gagnaðila. Fjöldi slíkra ágreiningsefna kemur inn til Neytendasamtakanna á hverju ári og er eina leiðin fyrir neytendur að leita með slík mál til dómstóla til að ná rétti sínum fram. Ekki þarf að fara mörgum orðum um þann kostnað og tíma sem því fylgir. Frumvarpið tryggir neytendum ekki þann möguleika að ná fram rétti sínum á skjótann, einfaldan og hagkvæman hátt. Vert er að benda á að þegar neytendur eiga viðskipti við fasteignasala eru þeir í langflestum tilvikum að fela þeim í hendur aleigur sínar. Í lögum um lögmenn er að finna ákvæði um úrskurðarnefnd lögmanna sem falið er ákveðið eftirlitshlutverk líkt og þeirri nefnd sem frumvarpið kveður á um að verði sett á fót, þeirri nefnd er einnig falið að skera úr deilumálum sem upp koma á milli lögmanna og viðskiptavina þeirra. Það er ósk Neytendasamtakanna að eftirlitsnefndinni verði jafnframt veitt slík hlutverk. Á öðrum Norðurlöndum er að finna nefndir sem hafa það hlutverk að leysa úr ágreiningsmálum sem upp koma í fasteignaviðskiptum, má þar nefna úrskurðarnefnd um fasteignamál í Danmörku, þe. Klaganævnet for ejendomsformidling. Ljóst er að þörfin fyrir slíkar nefndir er jafn rík hér sem og í öðrum löndum. Neytendasamtökin gera því þá skýlausu kröfu að hlutverk nefndarinnar verði rýmkað og henni verði veittar heimildir til þess að skera úr ágreiningsmálum, kveða upp úrskurði sem og álit, úrskurða um bætur og jafnvel að slíkar niðurstöður nefndarinnar verði aðfarahæfar.

Neytendasamtökin gera þá kröfu að efni 19. gr. um skipan nefndarinnar verði breytt á þann veg, að Neytendasamtökin tilnefni fulltrúa í eftirlitsnefndina, og annan til vara. Neytendasamtökin gera þessa kröfu í ljósi þess að hætt er við hlutdrægni, þegar tveir fulltrúar í þriggja manna nefnd eru skipaðir af hagsmunafélagi þeirra sem nefndin á að hafa eftirlit með. Það er of mikil hætta að nefndarmenn sem skipaðir eru af Félagi Fasteignasala mun hafa hagsmuni þeirra að leiðarljósi en ekki neytandans.

Til þess að tryggja að fyllsta hlutleysis sé gætt og að ekki halli á rétt þess er kaupir þjónustu fasteignasala, er nauðsynlegt að nefndin sé skipuð fulltrúa neytandans. Í úrskurðarnefnd um fasteignamál í Danmörku, þ.e. Klaganævnet for ejendomsformidling, eru nefndarmenn fimm talsins, þar af eru tveir skipaðir af neytendayfirvöldum, tveir af samtökum fasteignasala og formaður af ráðherra. Í tilmælum Evrópusambandsins nr. 98/257/EB um úrlausn ágreiningsmála utan dómstóla er það gert að skilyrði að jöfn aðild sé að úrskurðarnefndum. Það er gert til þess að tryggja sanngjarna og réttláta málsmeðferð slíkra mála. Neytendasamtökin telja því nauðsynlegt að ákvæðinu verði breytt og þeim falið að skipta fulltrúa í nefndina, til þess að tryggja að hagsmunir viðskiptamanna fasteignasala á Íslandi, sem flestir eru neytendur, njóti fyllsta öryggis í slíkum viðskiptum.

Neytendasamtökin fagna áformum um að sett verði á fót nefnd en telja þó að hlutverk hennar verði einnig að vera bein úrlausn á ágreiningsefnum eigi hún ekki að missa marks að stórum hluta.

## *ii. Umsýsluþóknun*

Í 9. gr. frumvarpsins er fjallað um þóknun fasteignasalans. Í umfjöllun í frumvarpi um 2. mgr. 14. gr. til laga nr. 40/2002 um fasteignakaup er kveðið á um skyldu til að greiða ýmiss konar sérfræðikostnað tengdan kaupum. Í fyrsta lagi er mælt fyrir um að sá sem leitar aðstoðar miðlara er hafi milligöngu um kaupin skuli greiða kostnað hans. Með kostnaði er hér átt við sölubóknun og annan kostnað sem fylgir kaupum og greitt er fyrir sérstaklega, t.d. auglýsingakostnað. Í frumvarpinu segir ennfremur að ef viðsemjandinn feli miðlara sérstök verkefni í sína þágu sé það gagnaðila óviðkomandi og að tíðkast hafi að fasteignasalar, sem fengið hafa eign til sölumeðferðar frá seljanda, geri kaupanda reikning fyrir þeim viðvikum sem hann óski sérstaklega eftir að þeir sinni fyrir hann. Ennfremur segir að frumvarpið geri ekki tillögur til breytinga á þessari skipan þar sem talið er eðlilegra að það sé gert með breytingum á lögum nr. 54/1997 um fasteigna-, fyrirtækja- og skipasölu.

Á undanförnum arum hefur færst í aukanna að fasteignasalar leggja á kaupendur ákveðna umsýsluþóknun. Hér að neðan má sjá slíkan skilmála frá löggiltri fasteignasölu:

*“7.1 Kaupandi fasteignar greiðir fast gjald kr. 20.000 (vsk innifalin) fyrir þjónustu fasteignasöluunnar sem m.a. innifelur ýmiskonar ráðgjöf og aðstoð við kauptilboðsgerð, öflunar greiðslumats, þinglýsingarmeðferð kaupsamnings og afsals.”*

Skv. 14. gr. laga um fasteignakaup, má fasteignasali ekki taka aðra þóknun, en sölubóknun fyrir starfan, nema að aðili óski sérstaklega eftir einhverri sérþjónustu. Neytandi óskar sjaldan eftir sérþjónustu fasteignasala, og augljóst er að þau viðvik sem sjá má á skilmálanum hér að ofan eru öll eðlilegur hluti af sölufurlinu en ekki sérþjónusta. Margar kvartanir hafa borist til Neytendasamtakanna vegna þessarar gjaldtöku og er það álit samtakanna að hún sé óheimil.

Neytendasamtökin gera því þá kröfu að 9. gr. frumvarpsins verði breytt á þann veg að skýrt komi fram að fasteignasala sé óheimilt að áskilja sér einhliða þóknun af gagnaðila fyrir þá umsýslan sem er eðlilegur þáttur samningsgerðar við kaup og sölu fasteigna. Neytendasamtökin leggja af þeim sökum, fram þá tillögu að við 9. gr. bætist ný málsgrein: Fasteignasala er einungis heimilt að áskilja sér þóknun úr hendi

kaupanda fyrir þjónustu sem kaupandi óskar eftir sérstaklega og er óheimilt að áskilja sér þóknun úr hendi kaupanda fyrir þjónustu sem nauðsynleg er til samningsgerðar.

Neytendasamtökin eru að öðru leyti samþykkt þeim breytingum sem fram koma í frumvarpinu.

Virðingarfyllt

f.h. Neytendasamtakanna

---

Geir Marelsson, lögfr.