

Nefndasvið Alþingis,  
Austurstræti 8-10,  
150 Reykjavík.

Reykjavík, 23. febrúar 2004

## Umsögn um frumvarp til laga um sölu fasteigna, fyrirtækja og skipa, 462. mál.

---

Vísað er til bréfs yðar frá 5. febrúar s.l. og fer hér að neðan umsögn Húseigendafélagsins um ofangreint lagafrumvarp.

Núgildandi lög um fasteinasölu eru meingölluð og allsendis ófullnægjandi og því er ný löggjöf mjög brýn.

Frumvarpið felur í sér miklar réttarbætur og mun, ef að lögum verður, tryggja eða stuðla að öruggari viðskiptum um fasteignir og meiri fagmennsku. Það mun óefað fækka slysum og misferlismálum með því tjóni, kostnaði og leiðindum sem þeim fylgja. Það mun koma flestum til góða; bæði kaupendum og seljendum sem og ábyrgum og traustum fasteignasölum og fasteignamarkaðinum í heild sinni.

Í frumvarpinu er óhjákvæmilega og vonum seinna þrengt að þeim fasteignasölum sem eru óvandaðir og óábyrgir og standa sig ekki í stykkinu og eins almennt að réttindaleysi í stéttinni. Böndum verður komið á svörtu sauðina og vonandi hverfa þeir að mestu.

Frumvarpið er mjög ítarlegt og vandað og á aðalhöfundur þess, Viðar Már Matthíasson prófessor, mikið hrós skilið fyrir gott verk. Undirritaður var Viðari til ráðgjafar og aðstoðar við samningu frumvarpsins og átti þess því kost á fyrri stigum að koma fram með athugasemdir og breytingartillögur, bæði almennt og eins út frá sjónarmiðum og hagsmunum húseigenda, þ.e. kaupenda og seljanda. Voru langflestar ábendingar og tillögur undirritaðs teknar til greina og eru komnar í frumvarpstextann.

Húseigendafélagið er því mjög sátt við frumvarpið og gerir engar athugasemdir við það efnislega. Hins vegar er rétt að hnykkja almennt á nokkrum þýðingarmiklum atriðum

Það er mjög eðlilegt að gerðar séu ríkar kröfur til fasteignasala. Starf hans er vandasamt sérfræðistarf sem útheimtir menntun, þekkingu og reynslu. Það eru engin náttúrubörn til á því sviði. Í fasteignaviðskiptum eru oftast verið að véla um aleigu fólks, sem yfirleitt hefur litla reynslu á þessu sviði, eru börn í slíkum viðskiptum og ugga ekki að sér og setja allt traust sitt á sérfræðinginn, fasteignasalann. Lög verða að tryggja eins og kostur er að hann standi sig og sé traustsins verður. Þess vegna er fagnaðarefni að skilyrði fyrir löggildingu fasteignasala séu í frumvarpinu hert og menntunar- og reynslukröfur auknar til muna.

Sífelld berast fregnir af ljótum málum þar sem fasteignasalar hafa brugðist trausti og jafnvel dregið sér eða svikið út háar fjárhæðir frá grandalausum viðskiptavinum sínum.

Síðustu misserin hefur keyrt um þverbak í þessum efnunum og mörg stór mál komið upp hvert ofan í annað um misferli og óvönduð vinnubrögð hjá fasteignasölum sem hafa stórskaðað viðskiptamenn þeirra og fasteignamarkaðinn í heild.

Hefur ítrekað og berlega komið í ljós að ákvæðum gildandi laga er mjög ábótavant hvað varðar eftirlit með störfum fasteignasala og úrræði við brotum af þeirra hálfu. Voru enda mörg og alvarleg svikamál m.a. tilefni þess að löggin um fasteignasölu voru endurskoðuð og frumvarpið samið.

Í frumvarpinu er mælt fyrir um sérstaka og öfluga eftirlitsnefnd sem hefur mikið vald og getur brugðist fljótt og afgerandi við leiki grunur á að ekki sé allt með felldu hjá fasteignasala. Er gert ráð fyrir því að nefndin starfi í tengslum við Félag fasteignasala og að lögfest verði skylduáðild fasteignasala að félaginu. Þessi atrið eru mjög þýðingarmikil og telur Húseigendafélagið varhugavert að hrófla mikið við þeim í slökunarátt a.m.k.


Í frumvarpinu eru mjög þarfar og mikilvægar reglur um meðferð og varðveislu fasteignasala á fé viðskiptamanna, sem hann tekur við og hefur undir höndum. Slíkar reglur skortir mjög bagalega.

Þá ber í síauknum mæli á því að menn sem ekki hafa löggildingu sem fasteignasalar og fullnægja ekki skilyrðum til þess, setji á stofn fasteignasölur og eigi þær og reki en fái til starfa löggiltan fasteignasala og stundi starfsemina í skjóli hans. Slíkt er með öllu óviðunandi og býður margri hættunni heim. Þá hefur rekstur “útbúá” farið úr böndum. Við þessu er brugðist í frumvarpinu.

Blikur hafa verið á lofti í fasteignaviðskiptum að undanförmu. Staða sérfræðingsins, fagmannsins, hins löggilta fasteignasala, sem á að bera ábyrgð á því að viðskiptin fari að lögum, hefur veikt og færst hefur í vöxt að auglýsingar og kynningar séu aðeins í nafni sölumanna, sem hafa óljósa stöðu og bera takmarkaða ábyrgð.

Hefur stundum brunnið við að menn sem hafa takmarkaða menntun, kunnáttu og reynslu, hafi í auglýsingum gefið sig út fyrir að vera miklir sérfræðingar á þessu sviði. Slíkt vekur upp rangar hugmyndir og falskt öryggi hjá viðsemjendum og bíður mörgum hættum heim. Með frumvarpinu er leitast við að stemma stigu við þessari öfugþróun og er staða hins löggilta fasteignasala gerð skírari og styrkari.

Húseigendafélagið fagnar þessu frumvarpi mjög og telur að í því felist lykill að öryggi, festu og fagmennsku í fasteignaviðskiptum og vonar að það verði að lögum hið fyrsta. Skorar félagið á Alþingi að veita því góðan byr og brautargengi gegnum þingið.



Sigurður Helgi Guðjónsson hrl.  
formaður Húseigendafélagins