

Alshenjarnefnd
~~Efnahags- og viðskiptanefnd~~ Alþingis
b/t Guðjóns Rúnarssonar
Þórshamri v/Templarasund
150 Reykjavík

Alþingi
Erindi nr. D 120, 2461
komudagur 16/9 1996

Hvammstanga 11. september 1996

Athugasemdir við frumvarp um fasteigna-, fyrirtækja- og skipasölu

Í janúar s.l. var lagt fram á Alþingi nýtt frumvarp um fasteigna-, fyrirtækja- og skipasölu. Ég hef kynnt mér frumvarp þetta og hef nokkrar athugasemdir við það fram að færa.

Ég rek bókhaldsstofu úti á landi og stunda samhliða því réttindanám til að öðlast löggildingu sem fasteignasali. Er ég nú á 3ja og síðasta hluta þess náms. Námið sækir ég til Reykjavíkur og gefur það auga leið að fyrirhöfn mín er verulega meiri en þeirra sem búa á höfuðborgarsvæðinu, en kennt er tvisvar í viku í u.þ.b. 4 mánuði í senn. Ég hugsa mér að reka fasteignasölu í minni heimabyggð samhliða bókhaldsstofunni og tel grundvöll fyrir því með þeim hætti.

Í 7. gr. frumvarpsins er gert ráð fyrir heimild fasteignasala til að reka **útibú** í öðru sveitarfélagi. Í greinargerð með frumvarpinu **Fylgiskjal 1.** er sagt að tillaga þessi byggir á því að víða um landið sé ekki grundvöllur til að reka sjálfstæða fasteignasölu þótt þar sé augljóslega þörf fyrir þjónustu fasteignasala. Þessi fullyrðing er að hluta til rétt, en á það er ekki bent að fasteignasölur úti á landi má reka samhliða annari starfsemi, enda er það í einhverjum mæli gert í dag.

Vegna frumvarpsins vaknar sú spurning hjá mér hvort ég hafi yfirleitt átt að leggja á mig þetta réttindanám, sem bæði er tímafrekt og mjög dýrt. Ég skil frumvarpið svo að í útibúinu þurfi ekki að starfa löggiltur fasteignasali umfram þann sem er í "höfuðstöðvunum". Því gæti góður og geng maður komið á sambandi við fasteignasölu á höfuðborgarsvæðinu og farið að stunda fasteignaviðskipti í sinni heimabyggð í formi útibús án nokkurra réttinda. Ég sé ekki betur en þarna sé verið að koma aftur á því "ástandi" sem ríkti áður en lög nr. 34/1986 tóku gildi. Þá var **leppun** í fasteignasölu í algleymingi. Sjá athugasemd við lagafrumvarpið frá 1986. **Fylgiskjal 2.** Það "ástand" var m.a. ein megin ástæðan fyrir nýrri lagasetningu 1986 um fasteignasölur, en þar var lögð megináhersla á ströng hæfisskilyrði fasteignasala. Sú hugsun kemur alltof oft upp að það sé í góðu lagi að gera minni kröfur til gæði þjónustu úti á landsbyggðinni því við landsbyggðafólkið sættum okkur frekar við lakari þjónustu. Þetta er alröng hugsun en mér finnst hún því miður endurspeglast í frumvarpinu.

Hjá mér hafa vaknað margar spurningar, sem ég vil varpa fram til þeirra aðila sem hafa með undirbúnings þessa frumvarps að gera á Alþingi, sem ég set hér fram.

- a) Á að vera heimilt að setja upp útibú hvar sem er á landinu, einungis að það sé staðsett í öðru sveitarfélagi en starfsstöðin er ?
- b) Má fasteignasali í Kópavogi setja upp útibú í Reykjavík ?
- c) Og þá spyr ég má ég setja upp útibú í Reykjavík þar sem ég bý úti á landi ? Nú gæti mér dottið í hug eftir að ég hef öðlast mína löggildingu að ná mér í aukapening og gerast leppur fyrir fasteignasölu í Reykjavík. Þá gæti sú fasteignasala, sem er búinn að hafa lögmann á hæðinni fyrir neðan, sem lepp í gegnum árin og kostað þá sitt, fengið ódýrara tilboð frá mér. Að nafninu til væru þeir útibú frá mér.
- d) Verður takmarkað í hvaða sveitarfélögum eða landshlutum megi setja upp útibú vegna þess að á stærri þéttbýlisstöðunum eru þegar fyrir fasteignasölur ? Við skulum gefa okkur að heimildin verði takmörkuð og útibú megi einungis setja upp þar sem fasteignasala sé ekki rekin fyrir. Væri það ekki mismunun á réttindum bæði fasteignasala og neytenda.

Gefum okkur að heimildin fyrir útibúin verði takmörkuð.

- e) Hver má þá opna útibúið, fasteignasali A, B eða C ?
- f) Mega mörg útibú vera í sama sveitarfélagi ?
- f) Hvað ef löggiltur fasteignasali flytur á svæðið, á þá útibúið að loka ?
- g) Hvaða hæfisskilyrði verða gerð til þeirra sem reka eiga útibúin ?


Að þeir séu sæmilega pennafærir. Er hægt að gera aðrar kröfur til þeirra ef kröfunni um löggildingu er ekki haldið fram.

Framkvæmdin er augljóslega allflókin.

Starfsábyrgðatryggingar fasteignasala eru nokkuð dýrar og hjá mér hefur vaknað sú spurning hvort eðlilegt sé að lítil fasteignasala úti á landi, sem rekin er samhliða annarri starfsemi t.d. bókhaldsstofu, sé skyldug að kaupa sér jafndýra og viðtæka tryggingu og stór fasteignasala á höfuðborgarsvæðinu. Í sjálfu sér ætla ég ekki að fjölyrða um þetta atriði, en gætu ekki nokkrir litlir fasteignasalar á landsbyggðinni tekið sig saman með útibúa forminu og keypt sér eina tryggingu, reyndar stighækkandi um 10% fyrir hvern löggiltan fasteignasala, og sparað sér þannig stórfé ?

Það er von mín að skrif þessi nái athygli þeirra er með framlagningu þessa frumvarps hafa að gera og þeir taki efasemdir og spurningar mínar til rækilegrar athugunar.

Virðingarfyllst,


Haukur Friðriksson
Ásbrekku, Hvammstanga

Í nógildandi lögum er ákvæði um tryggingar í 5. tölul. 1. mgr. 2. gr. þar sem talin eru þau skilyrði sem fullnægja þarf til að maður geti fengið löggildingu til að starfa sem fasteigna- og skipasali, en þau hafa hins vegar ekki að geyma nánara efnislegt ákvæði um tryggingarskylduna að öðru leyti eins og hér er lagt til að verði lögfest. Nánari ákvæði um tryggingar eru nú í 3. gr. reglugerðar um löggildingu og tryggingarskyldu fasteigna- og skipasala nr. 520/1987, eins og henni var breytt með reglugerð nr. 161/1990. Þar er mælt fyrir um tryggingarfjárhæðir og um eigin áhættu. Þar sem hér er um íþyngjandi fyrirmæli að ræða telst rétt að slíkt eigi sér ótvíræða lagastöð. Í 17. gr. er heimilað að sett verði reglugerð um fyrirkomulag trygginga, svo og um eigin áhættu tryggingartaka. Geta má þess að nú eru í 7. gr. laga um málflytjendur nr. nr. 61/1942, með síðari breytingum, samsvarandi fyrirmæli um tryggingarskyldu lögmanna.

Um 6. gr.

6. gr. kemur í stað 5. gr. nógildandi laga og er að mestu efnislega óbreytt. Þó er lagt til að í þessa grein verði tekið ákvæði sem er í 20. gr. nógildandi laga, varðandi einkarétt á að nota heitið fasteigna-, fyrirtækja- eða skipasali.

Um 7. gr.

7. gr. kemur í stað 6. gr. nógildandi laga. Lagt er til að felld verði niður sú heimild sem eftirlifandi maki hefur haft til að reka áfram fasteignasölu látins maka, þótt hann fullnægi ekki lagaskilyrðum til löggildingar sem fasteignasali, ráði hann forstöðumann sem löggiltur er til starfans. Þessi tillaga byggist á því að eignaraðild að rekstri fasteignasölu er í sjálfu sér ekki bundin við réttindi. Því hefur umrætt ákvæði ekki sérstaka raunhæfa þýðingu þar sem aðeins er skilyrði að sá sem annast viðskiptin hafi til þess löggildingu og engin sérstök hindrun því í vegi að eftirlifandi maki sé eignaraðili að rekstri fasteignasölu fremur en hver annar.

Þá er í þessari grein lagt til að fasteignasala sé heimilt að reka útibú í öðru sveitarfélagi en því sem starfsstöð hans er í. Samkvæmt nógildandi lögum getur fasteignasali aðeins haft eina starfsstöð, í sama húsnæði og fasteignasalan er rekin í. Breytingartillagan byggist á því að rétt þykir að taka tillit til þess að víða um land er ekki grundvöllur til að reka sjálfstæða fasteignasölu þótt þar sé augljóslega þörf fyrir þjónustu fasteignasala.

Geta má þess að tilgangurinn með því að ákveða að fasteignasali skuli aðeins hafa eina starfsstöð er að koma í veg fyrir svokallaða "leppun", svo sem að sami fasteignasali starfi við fleiri en eina fasteignasölu eða að lögmaður reki lögmannsstofu og fasteignasölu hvora í sínu húsnæði.

Samkvæmt 17. gr. er ráðherra heimilt að setja nánari fyrirmæli um rekstur slíkra útibúa með reglugerð.

Um 8. gr.

8. gr. kemur í stað 1. másl. 7. gr. nógildandi laga.

Um 9. gr.

9. gr. kemur í stað 13. gr. og 2. másl. 7. gr. nógildandi laga. Lagt er til að í stað þess að fasteignasali megi ekki gegna stöðu hjá því opinbera, ef ætla má að staðan gefi honum færi á að kynnast málefnum sem hafa þýðingu í viðskiptum með einstakar eignir, verði honum óheimil milliganga um sölu fasteigna hafi hann vegna annarra starfa sinna eða starfsmanna sinna sérstakar upplýsingar sem hafa þýðingu við sölu eignarinnar og aðrir hafa ekki aðgang að. Þessi breyting er lögð til í því skyni að skýra og ná betur því markmiði ákvæðisins að hindra að óeðlilegar upplýsingar, svo sem trúnaðarupplýsingar, hafi

Athugasemdir.**Heimild þrengd.**

Full ástæða þykir að þrengja til muna möguleika einstaklinga á að stunda fasteigna- og skipasölu. Jafnframt er nauðsynlegt að gera strangar kröfur um menntun þeirra, sem bera ábyrgð á slíkri starfsemi. Er þetta einkum brýnt þegar haft er í huga að fasteignasalar eru iðulega með aleigu viðskiptamanna sinna í höndum. Mikilvægt er því að unnt sé að bera til þeirra traust a. m. k. hvað menntun snertir.

Eitt af þeim meginvandamálum, sem við er að fást í fasteignaviðskiptum hér á landi er sá háttur, sem réttindalausir aðilar hafa á að reka fasteignaviðskipti. Þessir aðilar fá menn, sem stunda önnur störf, til að „leppa upp fasteignasöluna“ eins og sagt er. „Leppurinn“ er oft lögfræðingur eða viðskiptafræðingur, sem hefur enga reynslu af fasteignaviðskiptum og kemur oft alls ekki nærri þeirri fasteignamiðlun, sem hann þó leggur til nafn sitt gegn greiðslu. Lauslega áætlað er allt að því önnur hver starfandi fasteignasala í Reykjavík af þessum toga.

Ætla má að strangari kröfur til fasteignasala lagi þessi mál eitthvað, auk þess að stétt fasteignasala mun fá betra faglegt orð en nú er.

Rétt þykir að ALLIR verði að sækja um löggildingu til dómsmálaráðuneytis til starfseminnar. Því er ekki sjálfgefið að sérhver lögfræðingur eða viðskiptafræðingur geti hafið rekstur fasteigna- og skipasölu þótt viðkomandi hafi húsnæði, skrifborð og síma, án þess að þurfa að bera slíkt undir nokkurn mann, án þess að sérstök könnun fari fram á almennum skilyrðum og án þess að gengið sé eftir neins konar tryggingu.

Jafnframt er nauðsynlegt að til löggildingar komi og skráningar í dómsmálaráðuneyti eigi eftirlit með starfseminni síðar að vera virkt og ekki orðin tóm.

Þá er lagt til að allir, sem löggildingar æskja þurfi að gangast undir sérstakt próf, vilji viðkomandi stunda viðskipti af því tagi, sem hér um ræðir.

Að mati nefndarinnar er kandidatspróf í lögfræði og viðskiptafræði ekki nægjanleg trygging fyrir því að einstaklingur hafi nægilega reynslu og þekkingu til að annast fasteigna- og skipamiðlun.

Trygging.

Vitað er að of margir viðskiptamenn fasteignasala verða fyrir kostnaði og óþægindum af þeirra sökum. Einkum er um að ræða erfiðleika, sem skapast þegar fasteignasala hættir starfsemi. Viðskiptamenn, sem hafa greitt fasteignasölnunni fyrir sölu, frágang skjala og aðra þá þjónustu, sem hún á að veita þurfa að leita til annarra aðila um þessa þjónustu ef hún hættir starfsemi. Þeir fá ekki endurgreidda sölubókun eða hluta hennar og verða sjálfir að bera aukakostnaðinn.

Þetta er stærri þáttur en ætla mætti, því að flestar fasteignasölur verða skammlífar. Til dæmis um það má nefna að hátt í 15 fasteignasölur hófu störf á höfuðborgarsvæðinu árið 1984 án þess að um umtalsverða aukningu á seldum eignum væri að ræða.

Einnig verður vart við mistök eða jafnvel vanrækslu fasteignasala, sem hafa kostnað í för með sér fyrir viðskiptamenn.

Þá má að síðustu ætla að trygging muni halda ýmsum aðilum frá því að stofna fasteignasölur því eini kostnaðurinn, sem leggja þarf út nú þegar fasteignasala er opnuð er leiga á húsnæði, símakostnaður og auglýsingar.

Eftirlit.

Nauðsynlegt er að frá því verði gengið að reglulegt eftirlit sé haft með starfi fasteignasala. Samkvæmt reynslu Fasteignamats ríkisins, sem árlega fær mikið magn