

Alþingi
Erindi nr. P 130/1078
komudagur 24.2.2004



LANDSLÖG
LÖGFRÆÐISTOFA

Nefndasvið skrifstofu Alþingis
Austurstræti 8-10
150 Reykjavík

Garðar Garðarsson, hrl. Vilhjálmur H. Vilhjálmsson, hrl.
Jón Sveinsson, hrl. Jóhannes Karl Sveinsson, hrl.
Viðar Lúðvíksson, hdl. Nökkvi Már Jónsson, hdl., fulltrúi
Eiríkur Jónsson, hdl., fulltrúi Grímur Sigurðsson, hdl., fulltrúi

Reykjavík 23. febrúar, 2004.

Efni: Frumvarp til laga um sölu fasteigna, fyrirtækja og skipa, 462. mál á 130. löggjafarþingi, þskj. 670.

Umsögn til allsherjarnefndar frá Íslenskum aðalverktökum hf. varðandi 7. gr. frumvarpsins.

1.

Íslenskir aðalverktakar hf., Höfðabakka 9, Reykjavík gera athugasemdir við þau áhrif sem frumvarpið, ef að lögum verður, mun hafa. Viðbót við efni eldri laga nr. 54/1997, sem í fyrstu virðist minni háttar, gerir að verkum að gjörbylta þarf fyrirkomulagi við sölu á íbúðum sem fyrirtækið byggir. Af því leiðir verulegur viðbótarkostnaður fyrir félagið - sem á endanum kemur fram í hækkuðu íbúðaverði - og verri þjónusta við viðskiptavinum, án þess að séð verði að nokkur ávinningur verði í raun fyrir nokkurn annan en stétt sjálfstætt starfandi fasteignasala.

Það sem hér er um að ræða er að í 1. mgr. 7. gr. frumvarpsins er kveðið á um að fasteignasala beri sjálfum að starfa á fasteignasölu sinni og „vera eigandi að rekstrinum“. Efnislega felur þetta ákvæði í sér að fasteignasalar verða að starfa hjá sjálfum sér eða eftir atvikum öðrum fasteignasölum. Verði frumvarpið að lögum yrði því útilokað að byggingarfyrirtæki gætu ráðið til sín löggilta fasteignasala er önnuðust viðskipti við kaupendur, skjalagerð og annan frágang svo sem verið hefur.

Eftir sem áður verður byggingarfyrirtækjum heimilað að selja framleiðsluvöru sína, sbr. 4. mgr. 1. gr. frumvarpsins og sömu grein eldri laga. Þar er hins vegar gert að skilyrði að skjöl sem varða slík viðskipti verði unnin af fasteignasölum eða staðfest með áritun þeirra. Sú breyting sem ráðgerð er 1. mgr. 7. gr. leiðir til þess að slík skjöl má ekki lengur fasteignasali, sem starfar hjá byggingarfyrirtæki, útbúa þótt aðrir starfsmenn virðist mega annast alla aðra þætti sölunnar.

2.

Í athugasemdum með 7. gr. frumvarpsins er vikið að því að ástæðan fyrir því að fasteignasali megi ekki starfa í þágu annars sem ekki er fasteignasali sé sú að mikilvægt sé að auka sjálfstæði stéttarinnar og að þeir sem nýti sér þjónustu fasteignasala megi treysta því að sú þjónusta sem fram er boðin sé veitt af og á ábyrgð fasteignasala sem hlotið hefur löggildingu. Ekki er hér dregið í efa að aukið sjálfstæði stéttarinnar sé til bóta en sérstaklega verður að benda á að ekki er með neinum hætti rökstutt að þörf sé á breytingum að því er varðar starfsemi byggingarfyrirtækjanna að sölu sinna eigna, eða að nokkru hafi þar verið sérstaklega ábótavant í gegnum tíðina að því er varðar starfsemi fasteignasala á þeirra vegum.

Hafnarhvoli Hafnargötu 31 Kt.: 601169-0109
Tryggvagötu 11 Pósthólf 16 Vsk.: 61807
101 Reykjavík 232 Keflavík Banki: 1109-26-2900
Sími: 520-2900 Sími 421-1733 www.landslog.is
Fax: 520-2901 Fax: 421-4733

Úr því að 4. mgr. 1. gr. frumvarpsins gerir ráð fyrir að byggingarfyrirtækjum verði áfram heimilt að selja íbúðir sem þau byggja verður ekki séð að það breyti neinu fyrir réttarstöðu hugsanlegra kaupenda þótt fasteignasali „utanhúss“ staðfesti skjöl með sérstakri áritun. Í umsögn frumvarpshöfundar um athugasemdir Félags fasteignasala (á bls. 16 í frumvarpi með greinargerð) er m.a. sagt um þá kröfu Félags fasteignasala að heimild 1. mgr. 4. gr. til handa byggingaraðila að selja eigin eignir yrði felld úr gildi:

„Telja verður að hér sé að óþörfu gengið á sjálfsagðan rétt byggingaraðila. Telja verður að sú breyting sem gerð var 1997 og kveður á um að fasteignasali skuli í þessum tilvikum annast skjalagerð, tryggi réttarstöðu neytenda.“ [lbr. JKS].

Hér virðist í raun vera vikið að því aðalatriði að réttur neytenda er fyllilega tryggður með núgildandi fyrirkomulagi að því er byggingarfyrirtækin varðar. Fasteignasali sem ræður sig til starfa hjá slíku fyrirtæki ber allar almennar skyldur samkvæmt lögum og verður að hafa persónulega allar tryggingar í gildi sem bæta fyrir mistök sem hann kynni að gera við rækslu starfs síns. Þar til viðbótar er húsbóndaábyrgð og öll almenn vanefndaábyrgð vinnuveitanda hans (byggingarfyrirtæksins) og er því vandséð að neytandinn geti notið betri tryggingar fyrir fullnægjandi frágangi sinna mála.

Á síðustu árum hafa gengið þó nokkrir dómur í Hæstarétti Íslands um skaðabótaábyrgð fasteignasala. Þeir dómur gefa í það minnsta vísbendingu um það hvar skórinn kreppir að í starfsemi og vinnubrögðum fasteignasala. Í engum þessara mála var fengist um vinnubrögð fasteignasala sem starfaði hjá byggingarfyrirtæki. Þegar skoðaðir eru dómur Hæstaréttar Íslands í málum vegna galla eða annarra vanefnda í fasteignakaupum má sömuleiðis sjá að í öllum þorra tilvika er um að ræða notaðar eignir og ekki í neinu tilviki svo vitað séð hefur upplýsingagjöf fasteignasala í starfi hjá byggingarfyrirtæki verið talin ámælisverð eða henni ábótavant.

3.

Nauðsynlegt er að átta sig á því hvað felst í raun í hugmynd um sjálfstæði og óhæði starfsstétta í þessu sambandi. Hin ráðgerða lagabreyting verður að fela í sér tryggingu fyrir því að sjálfstæði aukist í reynd og að neytendur geti þá treyst því. Að því leyti sem hér um ræðir verður að telja að a.m.k. geti brugðið til beggja vona. Ástæðan er sú byggingarfyrirtæki á borð við Íslenska aðalverktaka hf. selja gríðarlegan fjölda eigna á almennum markaði. Árið 2003 seldi félagið 127 íbúðir að verðmæti 1.967.735 þús. kr. Miðað við almenna þóknanaþrósentu fasteignasala (1,5-2%) hefðu sölulaun af þeim eignum einum numið a.m.k. þrjátíu milljónum króna.

Fullyrða má að nánast allar íslenskar fasteignasölur hefðu verulega hagsmuni af slíkum viðskiptum og tekjur nema uppistöðu af veltu „meðal“ fasteignasölu. Í frumvarpinu er ekki gert ráð fyrir neinum takmörkum á viðskiptum einstakra viðskiptavina við fasteignasala. Staðan gæti hæglega verið sú að byggingarfyrirtæki væri aðaluppspretta tekna viðkomandi fasteignasala, sem í orði kveðnu væri þó sjálfstæður í störfum sínum.



Þeim mun bagalegra má telja slíkt fyrirkomulag í ljósi þess að neytandi gæti ekki vitað af slíkum stórfelldum hagsmunatengslum. Þegar neytandi á viðskipti við byggingarfyrirtæki með fasteignasala innanborðs í dag er öllum ljóst að fasteignasalinn er starfsmaður seljandans og getur ekki gefið sig út fyrir að vera neitt annað. Upplýsingar sem hann gefur eru skoðaðar í því ljósi og neytandinn getur aflað sér sérfræðiaðstoðar vitandi um þá stöðu.

Hér má einnig nefna að hagsmunir viðkomandi sjálfstæðra fasteignasala magnast í raun við að uppítökueignir eða eignir sem kaupendur þurfa að selja vegna viðskipta við byggingarfyrirtækið. Þær eignir myndu í mörgum tilvikum rata í sölu til þess fasteignasala og því aukast enn hagsmunirnir af því að hafa byggingarfyrirtækið í viðskiptum.

4.

Í framhaldi af setningu laga nr. 54/1997 ákváðu Íslenskir aðalverktakar hf. að ráða til sín löggilta fasteignasala og setja á fót sjálfstæða söludeild nýrra eigna. Þeirri reglu hefur verið fylgt að einungis nýjar eignir eru seldar á vegum deildarinnar og ekki eru teknar eldri eignir upp í nýjar. Söludeild Íslenskra aðalverktaka er svo vitað sú eina sem ráðið hefur til sín löggilta fasteignasala á meðal byggingarfyrirtækja og hafa mörg hundruð eignir af ýmsum stærðum og gerðum verið seldar á þessu tímabili.

Þetta fyrirkomulag hefur reynst afar vel enda hefur veruleg áhersla verið lögð á þjálfun og menntun starfsfólks deildarinnar. Forstöðumaður deildarinnar er menntaður viðskiptafræðingur. Tveir löggiltir fasteignasalar starfa hjá deildinni, þar af annar sem hefur aflað sér löggildingar sem verðbréfamiðlari og réttinda til að gera eignaskiptayfirlýsingar, auk annars starfsfólks. Samanlögð reynsla starfsmanna söludeildar af fasteignasölu er um 30 ár.

Lögð hefur verið mikil vinna í að fylgja gæðaeftirliti allt frá hönnun og byggingu fasteigna til þjónusutu eftir afhendingu eigna. Hjá Íslenskum aðalverktökum eru t.d. tveir til þrjú starfsmenn í fullu starfi við að sinna gæðaeftirliti sem er umfram lögbundið eftirlit. Vætanlegum kaupanda er t.d. sýnd íbúð einni viku fyrir afhendingu, er þá gerður listi yfir það sem hugsanlega má betur fara og það lagfært. Við afhendingu er íbúðin svo aftur yfirfarin með kaupanda af gæðaeftirlitsmanni Íslenskra aðalverkaka. Kaupendur eru aftur heimsóttir 2-4 mánuðum eftir afhendingu og þá lagður fyrir þá sérstakur spurningalisti m.a. varðandi ástand eignarinnar, þjónustu söludeildar og sölugögn. Allir kaupendur fá afhenta sérstaka kaupendahandbók með upplýsingum um allt er varðar viðkomandi eign. Íslenskir aðalverktakar telja að þjónusta við kaupendur og gæsla réttinda þeirra sé í betra horfi en gengur og gerist. Enda liggur í hlutarins eðli að fyrirtæki sem er stórtækt á byggingarmarkaði íbúða á allt sitt undir góðu orðspori.

5.

Til viðbótar þeim almennu röksemdum sem lýst er að framan og lúta að því að engin sérstök þörf sé á að breyta starfsskilyrðum byggingarfyrirtækja með því að takmarka heimildir þeirra til að annast sölu eigin eigna telja Íslenskir aðalverktakar að ýmislegt mæli beinlínis *gegn* slíku:

- (a) **Samningar um breytingar á eignum og efnisval.** Í nýbyggingum hefur færst í vöxt að byggingaraðilar bjóða upp á valkosti að því er varðar innra skipulag, efnisval og frágang. Mikilvægt er að halda vel utan um alla slíka samninga og hefur það verið til mikilla bóta í slíkum málum að starfsmenn söludeildar komi beint að málum og gangi frá slíku samhliða gerð kaupsamnings um fasteign. Verði það gert að skyldu að fasteignaviðskiptin verði frágengin „úti í bæ“ þarf að ganga frá viðbótarsamningum um þessi atrið á öðrum vettvangi og verður ekki séð að það sé neinum til góðs.
- (b) **Almennur réttur til að annast eigin hagsmuni.** Eins og fram kemur í greinargerð með 1. gr. laganna (bls. 29 í grg.) er það sérstaklega áréttað að breyting á 1. gr. komi ekki í veg fyrir að menn geti sjálfir selt eignir sínar „og gengið frá þeirri sölu að fullu.“ Ekki er gert að skilyrði í lögunum að skjöl sem slíkum viðskiptum tengjast séu unnin af fasteignasölum, hvað þá sjálfstætt starfandi fasteignasölum. Það er í samræmi við íslenska lagahefð að borgarar hafi allar heimildir til að annast sín mál sjálfir, t.d. að því er varðar málflutning fyrir dómi og annað fyrirvar. Varlega hlýtur að þurfa að ganga í því að takmarka slík grundvallarréttindi og verða fullgild rök að liggja til grundvallar. Að því er varðar byggingarfyrirtækin er ekki með neinu móti sýnt fram á það í greinargerð með frumvarpinu að starfsemi þeirra hafi verið þannig að til hættu stofni, eða að rök séu til þess að fasteignasalar sem starfa á þeirra vegum hafi ekki uppfyllt skyldur sínar. Fyrirtæki eins og Íslenskir aðalverktakar, sem eru stórtæk á hinum almenna íbúðasölumarkaði, eiga allt undir því að kaupendur séu ánægðir með söluvöruna og viðskiptin með hana.
- (c) **Jafnræði.** Benda verður á að enginn eðlismunur er á starfsemi byggingarfyrirtækja og margra annarra framleiðslu- eða sölufyrirtækja. Má sem dæmi taka bifreiðaumboð sem nær eingöngu fást við viðskipti á neytendamarkaði án þess að nokkur krafa sé gerð um milligöngu eða aðkomu sjálfstæðra sérfræðinga. Er þar í ýmsum tilvikum um jafn háar eða hærri fjárhæðir að ræða en einstakar íbúðir og að ýmsu leyti varasamari viðskipti. Sama á við um sölu alls kyns tækja og tóla. Löggjafinn verður hér að gæta að meginreglunni um jafnræði sem endranær. Hér má jafnframt benda á ákvæði gildandi laga um lögmennt, en þar er fyrirtækjum heimilt að ráða til sín lögfræðinga með lögmannsréttindi, með sérstökum undanþágum þó, gegn því að viðkomandi starfsmenn sinni þá einvörðungu lögmannsstörfum sem varða sína vinnuveitendur.
- (d) **Skerðing á eignarréttindum.** Byggingarfyrirtæki hafa byggt upp starfsemi sína m.a. með því að stofna sérstakar söludeildir. Verðlagning íbúða og áætlanagerð hefur miðað við að tiltölulega nýleg lagasetning (sem þó þrengi að) myndi standa um einhvern tíma. Röskun af þessu tagi skerðir afkomumöguleika verulega án þess að séð verði að nein málefnaleg þörf leiði til þess. Meginástæður fyrir breytingu á lögum um fasteignasala eru allt aðrar en þær sem lúta að starfsemi byggingarfyrirtækjanna. Er því sérstaklega varað við því að ekki verði gengið lengra en nauðsynlegt er við að tryggja hagsmuni neytenda. Fjárhagslegir hagsmunir sjálfstætt starfandi fasteignasala eða almenn starfsskilyrði þeirra geta aldrei ráðið hér för eða talist réttlæta inngríp í starfsemi annarra sem óska eftir því einu að fá að selja eigin framleiðsluvöru.



Hér er einnig að líta til þess að í landinu eru fasteignasalar sem hafa ráðið sig til starfa hjá byggingarfyrirtækjum og annast þeirra sölumál. Verði frumvarpið að lögum er vegið að atvinnu þeirra með þeim hætti að þeir verða að segja upp störfum sínum og í raun ekki í önnur hús vernda en að byrja á sjálfstæðum rekstri. Fyrir skerðingu atvinnuréttinda af því tagi verða að vera mjög veigamikil rök og fullvíst að ekki megi ná þeim markmiðum sem að er stefnt með öðrum og vægari úrræðum. Hugsanlega mætti þó komast hjá slíku með breytingum á gildistökuákvæðum laganna þannig að lögin gerðu ekki einstaka menn í raun atvinnulausa.

6.

Í ljósi alls framangreinds telja Íslenskir aðalverktakar hf. að fella eigi niður úr frumvarpinu tvo fyrstu málsliði 1. mgr. 7. gr. frumvarpsins sem varðar eignarhald að fasteignasölu. Verði ekki fallist á að þetta verði fellt úr frumvarpinu er óskað eftir því að við 1. mgr. 7. gr. bætist nýr málsliður: „Ráðherra má veita undanþágu frá 1. ml. 1. mgr. ef fasteignasali starfar hjá þeim sem atvinnu hefur af byggingu fasteigna, verksvið hans er takmarkað við störf skv. 2. og 3. ml. 4. mgr. 1. gr. og skal starfsstöð hans vera sú sama og viðkomandi byggingarfyrirtækis”


Með undanþágu á borð við þá sem hér er lýst er tryggður sá eðlilegi þáttur í starfsemi byggingarfyrirtækja að þau geti sjálf staðið að sölu eigin framleiðslu og jafnframt að væntanlegir viðskiptavinir fari ekki í grafgötur um að löggiltur fasteignasali sem útbýr skjöl er sölunni tengjast sé starfsmaður þess fyrirtækis. Með þessu móti verður ekki annað séð en réttindi neytenda séu fyllilega tryggð og engin hætta á því að sérstakt traust skapist á fólkskum forsendum. Hugsanlegt er að setja frekari skilyrði fyrir starfsemi fasteignasala með slíka undanþágu

Óskað er eftir því að fá að koma á fund allsherjarnefndar til að gera nánari grein fyrir sjónarmiðum félagsins.

Bréfið er sent með tölvupósti til nefndasviðs Alþingis (nefndasvid@althingi.is) en frumrit boðsent í dag.

Virðingarfyllst,

F.h. Íslenskra aðalverktaka hf.


Jónannes Karl Sveinsson, hrl.