



*Alþingi*  
*Erindi nr. P 133/262*  
*komudagur 24.11.2006*

## FÉLAG FASTEIGNASALA

Allsherjarnefnd Alþingis

Reykjavík, 21. nóvember 2006

### **Efni: Umsögn Félags fasteignasala**

Með bréfi dags. 14. október s.l. var Félagi Fasteignasala sent til umsagnar frumvarp til laga um breytingar á ýmsum lögum vegna flutnings verkefna frá dóms- og kirkumálaráðuneytinu.

Félag fasteignasala þakkar fyrir að fá að koma á framfæri athugasemdum sínum varðandi þá þætti er varða lög nr. 99/2004, lög um sölu fasteigna, fyrirtækja og skipa.

Eins og fram kemur fer dómsmálaráðuneytið áfram með yfirstjórn þeirra mála er lúta að fasteignasölu en eins og fram kemur í frumvarpinu er tilgangurinn að flytja svokölluð “afgreiðsluverkefni” ráðuneytisins til sýslumanna.

Félag fasteignasala getur engan veginn fallist á að veiting réttinda til löggildingar geti verið svokölluðu afgreiðsluverkefni ráðuneytisins en þar býr mun meira að baki og á þeim grunni m.a. er ekki hægt að fallast á að þau réttindi séu veitt af sýslumönnum. Ákveðin afstaða felst í því að fá mikilsverð starfsréttindi sem m.a. fela í sér skyldur opinbers sýslunarmanns sbr. 8. gr laga um fasteignasala frá ráðherra sem er æðsti yfirmaður viðkomandi málaflokks. Benda má að t.d. lögmenn og löggiltir endurskoðendur og margar aðrar sérfræðistettir leiða réttindi sín af sérstöku leyfisbréfi ráðherra. Það lýsir stöðu þessara mála og ábyrgð starfsstéttarinnar að fá réttindi útgefin af yfirmanni viðkomandi málaflokks og að vinna heitstaf til ráðherra sjálfs.

Benda má á að löggildingin verður ekki tekin frá fasteignasala endanlega nema af hálfu ráðherra. Verður að telja að skýrt eigi að fara saman að sá sem hefur möguleika að svipta fasteignasala ótímabundið réttindum sínum sem fasteigna, fyrirtækja og skipasali sé sá sami og veitti réttindin, slíkur háttur er í samræmi við dómaframkvæmd og almennar reglur að saman fari veitingarvald á réttindum og réttur til sviptingar þeirra sömu réttinda.

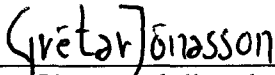
Þess má geta að í 1. mgr. 24. gr laga um fasteignasala er gert ráð fyrir fyrir að uppfylli fasteignasali ekki lengur lögmæt skilyrði sín til löggildingar þá eigi hann að skila löggildingarskírteini sínu til ráðherra (ekki sýslumanns) en engar breytingar eru skv. frumvarpinu á þessu. Sýslumaður getur síðan skv. frumvarpinu veitt aftur leyfið uppfylli fasteignasali skilyrði til löggildingar. Mikil hætta er á að framkvæmdin geti orðið nokkuð ruglingsleg þegar einstök mál fasteignasala blandast svo á milli sýslumanna og ráðuneytis þannig geti hætta orðið á mistökum.

Með vísan til m.a. ofangreinds telur Félag fasteignasala engan veginn tækt að taka veitingarvaldið frá dómsmálaráðherra og færa það í hendur sýslumanna. Því til viðbótar er m.a. hætt á mismunandi framkvæmdarmáta við útgáfu leyfa (enda nokkuð um að slík mál hafi þarfnast ítarlegrar skoðunar) og því að verið að setja upp millistig sem valdið getur flækjum og mismunandi afgreiðslu á réttindum fasteignasala. Mun eðlilegra er þannig að hafa framkvæmdina á einum stað þ.e. hjá ráðuneytinu varðandi útgáfu löggildingar og niðurfellingu löggildingar.

Hvað tilflutning á öðrum verkefnum frá dómsmálaráðuneyti til sýslumanna sem nefnd eru telur Félag fasteignasala að þau verkefni eigi að vera áfram hjá dómsmálaráðuneytinu en ekki flytjast til sýslumanna.

Félag fasteignasala telur að tilgangi laga nr. 99/2004, lög um sölu fasteigna, fyrirtækja og skipa hafi ekki verið náð og þær breytingar sem frumvarpið gerir ráð fyrir séu ekki til þess fallnar að vinna að úrbótum sem nauðsynlegar eru og stefnt var að með lögunum. Félag fasteignasala ítrekar mikilvægi þess að tilgangi og anda laganna verði framfylgt.

Rétt er að geta þess að meðfylgjandi fylgja alvarlegar athugasemdir Félags fasteignasala til allsherjarnefndar varðandi fullyrðingar sem koma fram í umsögn með 19. gr. frumvarpsins og standast ekki með nokkrum hætti og hafa að geyma grafalvarlegar rangfærslur.

Virðingarfyllt  
f.h. stjórnar Félags fasteignasala  
  
Grétar Jónasson hdl og lg.fs  
framkvæmdastjóri Félags fasteignasala

**Fylgiskjal með umsögn:**

**Efni: Alvarlegar athugasemdir um rangfærslur í frumvarpi sem barst allsherjarnefnd um störf eftirlitsnefndar Félags fasteignasala**

Félag fasteignasala neyðist til að gera mjög alvarlegar athugasemdir við staðhæfingu sem fram kemur í 19. gr. frumvarps til laga um breytingar á ýmsum lögum vegna flutnings verkefna frá dóms-og kirkjumálaráðuneyti til sýslumannsembætta. Þar kemur fram að reglubundið eftirlit með fasteignasölum sé ekki lengur í ráðuneytinu og hafi reynsla af breytingum sem urðu þ.e. með stofnun eftirlitsnefndar Félags fasteignasala verið góð. Rétt er þó að taka fram að dómsmálaráðherra hefur sýnt þessum málum mikinn skilning en því miður hefur nefndin hundsáð góðar ábendingar sem ráðherra hefur beint til nefndarinnar varðandi að kynna fasteignasölum niðurstöður mála sem varða störf þeirra og starfshætti.

Engan veginn er hægt að átta sig á þessari fullyrðingu en Félag fasteignasala, fasteignasalar og neytendur hafa ítrekað bent á alvarlega meinbugi á störfum nefndarinnar. Félag fasteignasala hefur m.a. í tvígang fundað með dómsmálaráðherra til að upplýsa hann um alvarleika í störfum nefndarinnar og á s.l. vori var á fjölmönnum félagsfundi fasteignasala samþykkt einróma ályktun til nefndarinnar að hún fylgdi lögum í störfum sínum enda marghátuð tilefni. Þannig er reynslan þvert á móti að mati fjölmargra grafalvarleg og hægt að nefna marghátuð dæmi óski allsherjarnefnd eftir því til stuðnings.

Félag fasteignasala og neytendur hafa ítrekað gert margháttaðar alvarlegar athugasemdir við starfssemi eftirlitsnefndarinnar sem því miður hefur ratað til fjölmiðla en formaður nefndarinnar hefur vísað allri gagnrýni á bug sem algerlega tilhæfulausri ! Ljóst er að góður vilji löggjafans varðandi úrbætur í eftirliti með störfum fasteignasala og um leið úrræði neytenda í fasteignaviðskiptum til skoðunar á vinnubrögðum sem nefndin átti að hafa veg og vanda að hafa því miður brugðist að mjög stóru leiti.

Stærsti hluti mála sem berst eftirlitsnefnd Félags fasteignasala verður til hjá Félagi fasteignasala enda mikill fjöldi neytenda sem leitar til félagsins og eftir skoðun á erindum eða í samtölum við neytendur eða ónákvæmar skýringar fasteignasala er grunur um að ekki hafi verið unnið í samræmi við lög eða aðrar reglur.

Það er auðvitað alveg ljóst að gagngerra breytinga er þörf í starfssemi eftirlitsnefndar en reynslan hefur berlega sýnt að hin lögboðnu tengsl Félags fasteignasala og eftirlitsnefndar Félags fasteignasala hafa algerlega brugðist en mjög mismunandi sýn er á þau tengsl. Skortur á þeim tengslum hefur leitt til að fjölmörg mál hafa dagað uppi eða ekki hlotið afgreiðslu með alvarlegum afleiðingum fyrir neytendur en þann hóp átti löggjöfm gagnert að vernda.

Þá eru mörg dæmi um dæmalausar afgreiðslur enda virðast niðurstöður oft á tíðum ekki kynntar fyrir nefndinni og nefndarmenn oft í algerri villu hvernig mál hafi verið afgreidd auk þess sem mikilvægar niðurstöður nefndarinnar eru geymdar með leynd og fasteignasölum þannig engan veginn gert kleyft að fylgjast með því hvað nefndin hafi talið að betur hafi þurft að fara í störfum fasteignasala.

Fyrir nokkrum dögum afhenti löggilti fasteignasalinn sem skipaður var í nefndina dómsmálaráðherra úrsögn sína úr félaginu þar sem hann gat engan veginn sætt sig við þá alvarlegu stöðu sem nefndin er komin í. Þá hefur varamaður hans ekki séð sér fært að taka sæti hans m.a. vegna þess alvarlega ástands sem uppi er. Vegna þessa er nefndin í dag óstarfhæf.

Um stórt áhyggjuefni er að ræða að mati Félags fasteignasala sem kallar á tafarlausar úrbætur þannig að metnaðarfull löggjöf um neytendavernd kaupenda og seljenda í fasteignaviðskiptum nái tilgangi sínum.