

Alþingi
Erindi nr. P 135/2574
komudagur 7.S. 2008

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

Nefndasvið Alþingis
Austurstræti 8-10
150 Reykjavík



NEYTENDASAMTÖKIN

HVERFISGÖTU 105
101 REYKJAVÍK

SÍMI 545 1200
FAX 545 1212
Netfang ns@ns.is

Reykjavík, 5. maí 2008. www.ns.is

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

Árlega berast Neytendasamtökunum töluverður fjöldi kvartana vegna starfa fasteignasala. Með hliðsjón af þeirri reynslu gera samtökin eftirfarandi athugasemdir við framlagt frumvarp:

Um d-lið 1. mgr. 3. gr.

Það veldur vonbrigðum að ekki hafi verið fallist á upphaflegar tillögur um umfangsmeira nám til löggildingar fasteignasala. Eins og fram kemur í athugasemdum við frumvarpið eru sala og kaup fasteigna mikilvægustu samningar sem fólk gerir um ævina og oftast en ekki er um aleigu fólks að ræða. Hlýtur því að varða miklu að þeir sem sjái um sanningsgerð í slíkum tilfellum hafi staðgóða menntun. Í athugasemdum með þessari grein segir að hún feli ekki í sér tillögu um að nám fasteignasala verði viðameira en nú er en ekki eru rakin frekari rök fyrir því. Í upphaflegum tillögum vinnuhóps dóms- og kirkjumálaráðherra var hins vegar gert ráð fyrir því að til að hljóta löggildingu þyrfti að ljúka námi sem svaraði til bakkalárprófs. Neytendasamtökin hvetja því til þess að þetta ákvæði verði endurskoðað enda krefst sanningsgerð vegna fasteignakaupa þess að viðkomandi hafi staðgóða þekkingu og menntun, m.a. hvað varðar lagaleg álitafni, fjármögnun, reglur um yfirtöku lána og útreikning vegna skiptingar kostnaðar.

Þá eru, sé miðað við þau erindi sem samtökunum berast, einhver brögð að því að reglum nógildandi laga um það sem koma skuli fram í söluyfirliti sé ekki fylgt. Þá hefur því verið haldið fram að tilboðsgjöfum sé jafnvel neitað um upplýsingar sem eiga að koma fram í söluyfirliti, svo að í einhverjum tilvikum virðast fasteignasalar ekki nægilega kunnugir lögnum. Telja samtökin því að full þörf sé á því að auka við nógildandi menntunarkröfur.

Um 9. gr.

Miðað við þau erindi sem Neytendasamtökunum berast er talsvert um að samskipti seljenda og kaupenda fari að langmestu leyti fram í gegnum sölumenn, en löggiltir fasteignasalar sjái einvörðungu um skjalagerð. Þá er mjög misjafnt hvaða reynslu og menntun slíkir sölumenn hafa. Að mati samtakanna væri því æskilegt að sölumönnum væri einnig gert að sækja einhvers konar námskeið eigi þeir að hafa milligöngu um sölu fasteigna í nafni löggiltra fasteignasala. Í öllu falli er að mati samtakanna afar mikilvægt að reglugerð skv. c-lið 28. gr. verði sett og að eftirlit með henni verði virkt.

Um 10. gr.

Neytendasamtökin hafa lengi gagnrýnt svokallað umsýslugjald, sem felst í því að ákveðin þóknun er innheimt af kaupanda fasteignar m.a. vegna skjalagerðar og/eða þinglýsingar skjala. Þetta fyrirkomulag er í ákveðinni mótsögn við þá meginreglu kröfuréttar að sá er biðji um, og gerir samning um, ákveðna þjónustu skuli greiða kostnað við hana. Þá er í mörgum tilvikum örðugt að sjá að sérstakur samningur sé gerður við kaupanda um umframþjónustu, heldur er í flestum tilvikum um að ræða klausu í stöðluðum samningi, sem væntanlegur kaupandi á litla möguleika á að mótmæla. Þá hlýtur þinglýsing og skjalagerð ekki síður að vera í hag seljanda en kaupanda. Því fallast samtökin ekki á að um umframþjónustu við kaupanda sé að ræða þegar fasteignasali tekur að sér venjubundin verkefni er varða söluna, heldur séu slík viðvik innifalin í samningi við seljanda. Fara því samtökin fram á að það sé tekið skýrar á því í lögum hvernig þessu skuli háttáð en ljóst er, sbr. ákvörðun Neytendastofu nr. 12/2006, að einhver misbrestur hefur verið á því að fasteignasölur fari rétt að í þessum málum.

Hvað varðar verð fyrir þjónustu fasteignasala þá kemur það fram í athugasemdum við 6. gr. frumvarpsins að kostnaður sé fremur lítill hér miðað við víða annars staðar. Í umfjöllun þar virðist hins vegar vera miðað við þá prósentutölu sem fasteignasalar gefa upp. Það er hins vegar svo að flestir fasteignasalar gefa upp prósentutölu án virðisaukaskatts, sem er í andstöðu við þá meginreglu að uppgefið verð til neytanda skuli innihalda öll opinber gjöld, þ.m.t. virðisaukaskatt, sbr. 32. gr. 1. nr. 42/2000, og 2. gr. reglna um verðmerkingar nr. 580/1998. Neytandi, sem leitar eftir þjónustu fasteignasala hefur því þær réttmætu væntingar að sú prósentutala sem gefin er upp við samningsgerð sé með virðisaukaskatti. Þá er það ekki svo að seljendur fasteigna geti almennt fengið virðisaukaskatt endurgreiddan svo engin rök standa til þess að gefa ekki upp verð með virðisaukaskatti við samningsgerð. Vissulega er það svo að það er erfitt, þegar nákvæmt söluverð eignar er ekki vitað, að gefa upp nákvæmt verð en hins vegar er 2% söluþóknun (sem virðist algeng) nær 2,5% að teknu tilliti til virðisaukaskatts og það er sú prósentutala sem seljandi eignar að lokum greiðir. Neytendasamtökin fá hins vegar iðulega erindi frá seljendum fasteigna sem hefur brugðið í brún þegar reikningurinn hljóðar ekki upp á umsamin 2% heldur 2% auk virðisaukaskatts, eða u.þ.b. 2,5% af söluverðmæti eignar. Mælast samtökin því til þess að í 10. gr. sé tekið fram að uppgefið verð við samningsgerð skuli vera verð að teknu tilliti til virðisaukaskatts.

Um 15. gr.

Neytendasamtökin fá nokkuð af erindum þar sem því er haldið fram af seljendum eigna að kaupandi hafi verið nákominn fasteignasala, svo sem barn hans eða systkini. Eigi slík viðskipti sér stað hlýtur það að koma í veg fyrir að fasteignasali geti sinnt skyldum sínum á þann hlutlausa hátt sem 16. gr. frumvarpsins kveður á um. Hins vegar er ekki að finna í lögnum skýrt bann við sölu eigna til svo nákominna aðila. Hvetja því samtökin til að vanhæfisreglur fasteignasala verði rýmkaðar, þannig að þær samrýmist fremur þeim vanhæfisreglum er gilda innan stjórnsýslunnar eða meðal dómara. Slíkar reglur væru til þess fallnar að auka traust milli seljanda eignar og fasteignasala og ætti ekki að valda miklum vandræðum í framkvæmd, þar sem auðvelt væri að vísa viðskiptunum til annars fasteignasala sýni aðili náinn fasteignasala áhuga á kaupum.

Hið sama á vitaskuld við, að breyttu breytanda, um þau tilvik þar sem seljandi eignar er nákominn fasteignasala, en telja verður að upptalning sú sem rakin er í 15. gr.

frumvarpsins nái ekki til nægilega margra aðila eigi að tryggja ákveðið hlutleysi. Í ljósi þess að fasteignaviðskipti eru sennilega mikilvægustu viðskipti sem flestir gera á lífsleiðinni er mikilvægt að aðkeypt sérfræðipækking sé veitt af hlutleysi og fagmennsku og því leggja samtökin til að rýmri vanhæfisreglum verði bætt við 15. gr. frumvarpsins.

Um IV. kafla.

Neytendasamtökin hafa lengi talið þörf á því að starfrækt sé sérstök kærunefnd um málefni fasteignasala, og hafa raunar hvatt til þess að slík nefnd verði sett á laggirnar. Því fagna samtökin mjög tillögum þeim sem koma fram í IV. kafla frumvarpsins og lýsa yfir þeirri eindregnu von sinni að þær verði að veruleika.

Virðingarfyllst,
f.h. Neytendasamtakanna


Hildigunnur Hafsteinsdóttir