

Alþingi
Erindi nr. P 135/2949
komudagur 23.5.2008

Alþingi
Viðskiptanefnd Alþingis
Austurstræti 8-10
150 Reykjavík

Reykjavík, 22. maí 2008.

Á fundi viðskiptanefndar Alþingis þann 16. maí s.l. var þess farið á leit við undirritaðan að nefndinni yrði send skrifleg umsögn um frumvarp til laga um sölu fasteigna, fyrirtækja og skipa, sem lagt var fram á yfirstandandi löggjafarþingi.

Ég vil í upphafi að lýsa ánægju minni með margar þær breytingar sem koma fram í frumvarpinu. Ég tel ekki ástæðu til að fjalla um frumvarpið í heild sinni en beini sjónum að þeim ákvæðum frumvarpsins sem ég tel að ástæða sé til að skoða nánar.

Í 2. gr. frumvarpsins felst sú breyting að fallið er frá einkarétti fasteignasala til sölu fyrirtækja en fasteignasalar hafi þó framvegis einkarétt til sölu einkahlutafélaga ef umfang rekstrarins á síðasta mánuði fyrir sölu hefur verið minni en svarar til fimm ársverka. Er það afstaða mín að ganga hefði mátt skrefinu lengra í frumvarpinu og fella alfarið niður einkarétt fasteignasala til sölu fyrirtækja. Ég bendi bendi á að við sölu fyrirtækja reynir m.a. á þekkingu manna á bókhaldi og lestri ársreikninga félaga og má ætla að margir aðrir hafa ekki síðri þekkingu á þeim málum en fasteignasalar.

Þá tel ég mikilvægt að tekið verði af skarið með það í lögum hvort bann liggi við því að fasteignasali hafi í þjónustu sinni menn á grundvelli verksamninga. Af athugasemdum við frumvarp til nágildandi laga og í athugasemdum við 6. gr. frumvarpsins má ráða að bann sé við því lagt að fasteignasali hafi í þjónustu sinni menn á grundvelli verksamninga. Staðreynd er hins vegar að lögin leggja ekki bann við slíkum samningum og þá mælir frumvarp til laganna ekki fyrir um að þeir samningar séu óheimilir. Eftirlitsnefnd hefur fjallað um þetta mál og var það niðurstaða eftirlitsnefndar að ákvæði nágildandi laga banni ekki verksamninga á þessu sviði, enda sé fullnægt ákvæðum laganna um boðvald fasteignasala, skaðabótaábyrgð og tryggingar. Það er álit mitt að kveða beri á um í frumvarpinu sjálfu en ekki í athugasemdum með frumvarpinu ef ætlun löggjafans er að banna verksamninga fasteignasala við þá sem starfa í þjónustu þeirra.

Það er álit mitt að til bóta væri að ákvæði 17. gr. frumvarpsins yrði breytt og þar mælt fyrir um að fasteignasali skuli árita eigin hendi skjöl er varða sölu fasteigna um að hann hafi verið viðstaddur undirritun þeirra eða að mælt verði fyrir um í ákvæðinu að fasteignasala sé skylt að votta undirritun aðila á skjölin. Eftirlitsnefnd hafa ítrekað borist ábendingar um að fasteignasalar hafi ekki verið viðstaddir undirritun skjala, s.s. kauptilboða, kaupsamninga og afsala og því ekki veitt ráðgjöf við sölu fasteigna, enda þótt á skjölunum standi að fasteignasali hafi samið skjölin.

Í 19. gr. frumvarpsins er mælt fyrir um að eftirlitsgjald lækki úr kr. 100.000 í kr. 80.000 á ári. Ég er sammála því að lækka beri eftirlitsgjaldið enda sýnir reynslan að núverandi gjald er of hátt. Í frumvarpinu er hins vegar gert ráð fyrir að aðeins greiðist eitt gjald ef

fleiri en einn fasteignasali reki saman fasteignasölu og vinni á sömu starfsstöð eða starfi hjá sama félagi og á sömu starfsstöð. Ég hef efasemdir um ágæti þessa ákvæðis og tel að heppilegra kunni að vera að hver fasteignasali greiði fast eftirlitsgjald hvort sem hann starfar með öðrum fasteignasala eða ekki. Í því sambandi er rétt að benda á að störf eftirlitsnefndar eru jafnan umfangsmeiri þegar í hlut á fasteignasala, þar sem margir fasteignasalar starfa, en í þeim tilvikum er einn fasteignasali starfar á fasteignasölu. Þá sýnir reynslan að fasteignasalar skipta oft um starfsstöðvar og vakna því spurningar um framkvæmd innheimtu samkvæmt frumvarpinu í þeim tilvikum. Spurningar vakna m.a. í þeim tilvikum er fasteignasali hefur starfað sjálfstætt undangengið ár en starfar hjá öðrum fasteignasala á gjalddaga eftirlitsgjaldsins og einnig ef fasteignasali hefur störf sjálfstætt eftir gjalddaga eftirlitsgjalds.

Þá er í gildandi lögum kveðið á um að fasteignasalar skuli skila til eftirlitsnefndar eigi síðar en í ágúst ár hvert yfirlýsingu löggilts endurskoðanda um að meðferð hans á fjármunum viðskiptamanna hans undangengið reikningsár sé í samræmi við lög þessi og reglur um vörslufjárreikninga. Ekki er gert ráð fyrir breytingu á þessari skyldu fasteignasala í 21. gr. frumvarpsins. Fyrir liggur að margir fasteignasalar hafa ekki með höndum fjárvörslu eða vörslureikninga, þar sem þeir starfa hjá öðrum fasteignasölum eða félögum í eigu annarra fasteignasala. Þegar af þeirri ástæðu er þeim ómögulegt að leggja fram yfirlýsingu löggilts endurskoðanda í samræmi við 21. gr. frumvarpsins, enda er fasteignasölum sem ekki stunda rekstur ekki skylt að færa bókhald. Ég tel rök mæla með því að breyta ákvæðinu þannig að skyldan hvíli á þeim sem fara með eiginlega fjárvörslu. Fasteignasölum sem fara með eiginlega fjárvörslu verði hins vegar gert að tilgreina þá fasteignasala í yfirlýsingu sinni sem starfa á hans ábyrgð og falla undir yfirlýsinguna. Ég vek athygli á að ákvæði frumvarpsins um að öllum fasteignasölum sé skylt að skila fjárvörsluyfirlýsingum til eftirlitsnefndar er á annan veg en ákvæði 12. gr. lögmannalaga nr. 77/1998 er kveður á um að lögmaður sem starfar hjá öðrum lögmanni geti fengið undanþágu frá þeirri skyldu að hafa vörslufjárreikning vegna viðskiptamanna og sé jafnframt undanþeginn skyldu til að skila fjárvörsluyfirlýsingu staðfestri af endurskoðanda, sbr. 23. gr. laganna. Ég tel að staða þeirra fasteignasala, sem ekki starfa sjálfstætt, sé ekki ósvipuð stöðu fulltrúa lögmannna, sem ekki fara með fjárvörslur, og því mæli margt með því að sama regla skuli gilda um þá fasteignasala.

Eins og fram kom á fundi nefndarinnar tel ég heimildir þær sem eftirlitsnefnd hefur samkvæmt nügildandi lögum til eftirlits með fasteignasölum vera fullnægjandi og því sé ekki þörf á að auka þær heimildir nefndarinnar.

Á fundi nefndarinnar kom fram að sú gagnrýni hafi komið fram að eftirlitsnefnd væri lengi að afgreiða erindi sem henni bærust. Eins og fram kom á fundi mínum með nefndinni er það ekki rétt að nefndin sé lengi að afgreiða þau mál er henni berast. Það ber þó að taka fram að mál eru af ýmsu toga og kalla ábendingar til nefndarinnar oft á rannsóknir hjá fasteignasölum sem geta tekið mislangan tíma, allt eftir umfangi og efni rannsókna. Þá ber að minna á að eftirlitsnefnd er ekki kærunefnd og úrskurðar því ekki um ágreining sem uppi kann að vera milli viðskiptamanns og fasteignasala. Eftirlitsnefnd tekur við kvörtunum um störf fasteignasala og fer með þær kvartanir sem ábendingar um ætlaðar misfellur í starfi fasteignasala. Nefndin leggur mat á hvort ábending sé

málefnaleg og hvort efni þeirrar misfelli sem ábending lýtur að sé þannig að hún leiði til athugasemda um störf fasteignasala ef rétt reynist. Ef ábending fullnægir þessum skilyrðum hefur nefndin rannsókn á málinu. Sú rannsókn getur verið tímafrek og þá kann mál að vera upplýst á skömmum tíma, allt eftir efni máls. Má nefna að eftirlitsnefnd svipti á árinu 2006 fasteignasala tímabundið löggildingu 7 dögum eftir að í ljós kom að fasteignasalinn hafði ekki hlýtt reglum um meðferð á fjármunum viðskiptamanna, en áður hafði fasteignasalanum verið veittur skammur frestur til að koma að sjónarmiðum sínum.

Rétt er að vekja á því athygli að stór þáttur í starfsemi eftirlitsnefndar fellst í reglubundnum skoðunum á starfsstöðum fasteignasala, sem skulu fara fram eigi sjaldnar en einu sinni á þriggja ára fresti, sbr. 3. mgr. 21. gr. laganna. Í nóvember s.l. lauk nefndin skoðunum á starfsstöðvum allra þeirra fasteignasala sem höfðu löggildingu við gildistöku laganna. Með hinum reglubundnu skoðunum hefur nefndin m.a. eftirlit með því að eignarhald á fasteignasölum samrýmist ákvæðum laganna, að tryggingar fasteignasala séu lögum samkvæmt, að fasteignasali starfi í raun á skráðri starfsstöð og að skjalagerð sé lögum samkvæmt.

Í lokin vil ég taka fram að umsögn þessi er umsögn mín um frumvarpið en ekki formleg umsögn eftirlitsnefndar um frumvarpið.

Reykjavík, 22. maí 2008.


Þorsteinn Elmarsson, hfl.