

Reykjavík, 8. apríl 2010

Viðskiptanefnd Alþingis

Tilfni þessa bréf er:

**Pskj. 769 — 448. mál. : Frumvarp til laga um sölu fasteigna, fyrirtækja og skipa.**  
(Lagt fyrir Alþingi á 138. löggjafarþingi 2009–2010.)

Sem viðskiptafræðingur hef ég áður gert athugasemdir við nágildandi lög, en þau eru að mínu mati meingölluð. Mig langar að senda viðskiptanefnd athugasemdir við ofangreint frumvarp og einnig lýsa yfir vonbrigðum mínum með að ekki skuli hafa verið leitað til Kjarafélags viðskipta- og hagfræðinga, en sá hluti laganna sem ég geri alvarlegar athugasemdir við heyrir undir starfs- og fræðasvið þeirrar stéttar.

Lögunum nr. 99/2004 var ætlað að auka vernd og öryggi fólks, en árangurinn varð sá að atvinnurekendum og eigendum fyrirtækja var ekki lengur heimilt að njóta aðstoðar viðskiptafræðinga heldur gert að skipta við sölumenn fasteigna þegar kom að ráðgjöf um eigendaskipti fyrirtækja. Rök fyrir þessari ráðstöfun voru engin á sínum tíma. Þetta fyrirkomulag þekkist hvergi nema á Íslandi svo ég viti til, en ég hef sérstaklega spurst fyrir um það hjá Global M&A sem starfar í 41 landi.

Viðskipti og rekstur fyrirtækja hefur um áratugaskeið verið á starfs- og fræðasviði viðskipta- og hagfræðinga. Starfsheitið er lögverndað og enginn hefur rétt til að kalla sig viðskipta- eða hagfræðing öðruvísi en að hafa til þess leyfi ráðherra samkvæmt lögum nr. 27 frá 1981. Viðskiptafræðingar hafa í marga áratugi sinnt allskonar ráðgjöf til eigenda atvinnufyrirtækja og unnið við mat á verðmæti þeirra og ráðgjöf um kaup og sölu þeirra í góðri samvinnu við lögmenn sem séð hafa um samningagerð í tengslum við viðskiptin.

Með lögunum nr. 99/2004 sem nú eru til endurskoðunar var í fyrsta skipti gerð sú fráleita krafa til þeirra viðskiptafræðinga sem stunda ráðgjöf um eigendaskipti fyrirtækja að þeir ráði sig til starfa á fasteignasölu í eitt ár og gangist síðan undir 2 vetra námskeið um fasteignasölu þar sem krafist er 80% mætingar rétt eins og er til síðs í gagnfræða- og menntaskólum. Þetta verður að teljast verulega íþyngjandi fyrir fólk sem hefur ekki áhuga á starfi fasteignasölumanna, en hefur að baki mun vandaðri menntun en felst í þessu námskeiði.

Ég fullyrði að fasteignasalar hafa fráleitt þá þekkingu sem er nauðsynleg til að geta sinnt ráðgjöf við eigendaskipti fyrirtækja. Ég er ekki ein um þessa skoðun því í greinargerð með frumvarpinu segir: “Ljóst má vera, að menntun og reynsla fasteignasala miðast ekki við að þeir geti haft sérfræðiþekkingu á sölu stærri atvinnufyrirtækja. Skiptir litlu í því sambandi þótt menntun þeirra hafi verið eflað á síðustu árum og leitast hafi verið við að styrkja hæfni þeirra til að hafa mllligöngu um fyrirtækjasölu.” Mér verður að spurn hvað ritari þessara orða á við þegar hann gefur til kynna að fasteignasalar hafi þekkingu eða menntun til að ráðleggja um sölu smærri fyrirtækja? Það er mín reynsla að það er síst auðveldara að verðmeta smærri fyrirtæki og reyni jafnvel meira á sértæka þekkingu viðskiptafræðinga á rekstri en verðmat á stærri rekstri þar sem meiri formfesta er í öllu. Það er því algerlega fráleitt að mínu mati að halda í þau mistök sem gerð voru á sínum tíma að fella sölu fyrirtækja undir einkarétt fasteignasala. Fasteignasalar og bilasalar vinna við að meta verðmæti fastafjármuna. Slíkt verðmat er allt annars eðlis en verðmat á fyrirtæki í fullum rekstri. Mun réttara væri að krefjast viðskiptafræðimenntunar til þess að tryggja að eigendur fyrirtækja og kaupendur þeirra njóti sérfræðiþekkingar.

Í frumvarpinu er gerð tilraun til að bæta úr þessum ágalla laganna frá 2004, en sú tilraun er meingölluð og langar mig til að stinga upp á einfaldri leið sem í raun leiðréttir það sem ég tel (eftir ítarlega skoðun á eldri lögum um fasteignasölu og greinargerðum með þeim) að sé hreinn og klár misskilningur lögfræðinga á orðnotkun í viðskiptum.

**Tillaga mín er að sú breyting verði gerð á 1. mgr. 1. gr. laganna að þar verði orðið “hlutafélög” skilgreint sem: öll hlutafélög, hvort sem þau eru einkahlutafélög (ehf), samlagshlutafélög (slhf), opinber hlutafélög (ohf), hlutafélög (hf) eða aðrar gerðir hlutafélaga sem kunna að verða lögleiddar.**

**1. mgr., 1. gr. laganna myndi því hljóða svo:**

“Þeim einum er heimilt... Sama gildir um kaup, sölu eða skipti á atvinnufyrirtækjum eða eignarhluta í þeim, hvort heldur er um að ræða fyrirtæki í eigu einstaklinga eða félaga, annarra en hlutafélaga. Með hlutafélögum er átt við öll hlutafélög, hvort sem þau eru einkahlutafélög (ehf), samlagshlutafélög (slhf), opinber hlutafélög (ohf), hlutafélög (hf) eða aðrar gerðir hlutafélaga sem kunna að verða lögleiddar.”

Þannig gætu fasteignasalar eftir sem áður haft einkarétt til að annast ráðgjöf um sölu fyrirtækja sem rekin eru á eigin kennitölu og sameignarfélög sem kann að hafa verið upphaflegur ásetningur löggjafans. Rök fyrir slíku eru þó engin, því með sömu rökum og upphaflega voru notuð mætti allt eins að fela sölumönnum bifreiða einkarétt til ráðgjafar um sölu smærri fyrirtækja.

Sú leið sem farin er í frumvarpinu, að viðhalda einkarétti sölumannanna í þeim tilvikum sem ársverk eru færri en 5, er sérkennileg. Erfitt eða ómögulegt er að hafa nokkurt eftirlit með þessu og ekki er auðvelt að sjá hvernig hægt sé að framfylgja slíku ákvæði. Ég get bent á fjölda fyrirtækja sem hafa færri en fimm stöðugildi en hafa engu að síður verulegt umfang, eða veltu upp á nokkur hundruð milljónir. Einnig eru eignarhaldsfélög oft rekin sem einkahlutafélög (ehf.) og eiga hlut eða hluti í ýmsum fyrirtækjum sem myndu falla undir þetta ákvæði. Verðmæti slíkra fyrirtækja getur verið mikið án þess að ársverk séu þar endilega 5 eða fleiri. Verðmæti fyrirtækja eða umfang rekstrar fer ekki eftir fjölda ársverka og heldur ekki eftir verðmæti þeirra fastafjármuna sem kunna að vera í eigu fyrirtækisins.

**Þegar ætlun löggjafans er að banna eigendum fyrirtækja að njóta aðstoðar menntaðra sérfræðinga, en skylda þá til að eiga viðskipti við sölumenn þá verða að vera fyrir því góð rök og hér eru þau ekki til staðar. Ég spyr: Getur löggjafinn mismunað eigendum fyrirtækja á þann hátt sem þarna er ætlunin að gera og bannað eigendum fyrirtækja sem hafa fáa starfsmenn að njóta aðstoðar þeirrar stéttar sem hefur menntun til þess að ráðleggja um jafn mikilvægt atriði og sölu fyrirtækis.**

**Aðeins um sögulegan bakgrunn.**

Með lögum um fasteignaviðskipti sem sett voru árið 1997 voru fyrirtæki í fyrsta sinn sett undir lög um sölu fasteigna. Tilgangur með því var, eins og fram kemur í greinargerð með frumvarpinu, að tryggja lágmarksmenntun þeirra sem sinna ráðgjöf um sölu fyrirtækja. Enginn rökstuðningur var fyrir því að fasteignasalar hefðu menntun eða þekkingu á sviði viðskiptafræði. Þá þurfti einungis að þreyta próf til að öðlast löggildinu sem fasteignasali og voru ekki sérstakar takmarkanir á því hverjir máttu þreyta það.

Í frumvarpi að þessum lögum (54/1997) var notað orðalagið „virðisaukaskattsskyldrar starfsemi“, en það endaði í lagatextanum, án sérstakra skýringa, með því orðalagi sem er enn í lögum 99/2004. Orðalagið virðisaukaskattskyld starfsemi var þá almennt notað yfir lítinn rekstur einstaklinga á eigin kennitölu sem var samt nægilega burðugur til að þurfa að sækja um virðisaukaskattsnúmer, auk sameignarfélaga sem líkt var ástatt um. Ætlun þeirra sem sömdu frumvarpið á sínum tíma var að koma lögum yfir svokallaða “sjoppusölu” samkv. heimildum mínum. Þegar þetta frumvarp var í vinnslu var nýbúið að breyta lögum um hlutafélög og urðu þá til 3 gerðir hlutafélaga og var fleirtala orðsins hlutafélag þá almennt notuð sem safnheiti yfir þau öll (ehf., shf. og hf.).

Í greinargerð með frumvarpinu árið 2004 kom fyrst fram það sjónarmið að með orðinu hlutafélög væri ekki átt við einkahlutafélög (sameignarhlutafélög voru þá ekki nefnd). Nýverið var bætt við enn einni gerð hlutafélags, opinber hlutafélög, ohf. og umhugsunarvert að ef skilningur frumvarps- og lagasemjenda stenst þá hafa fasteignasalar einkarétt á að ráðleggja stjórnvöldum komi til sölu þeirra.

Einnig má í þessu sambandi geta þess að heimild viðskipta- og hagfræðingar til undanþágu frá því að þreyta prófraun til fasteignasölu var fyrst afnumin með lögnum frá 1986, en þá heimild fengu þeir strax árið 1938 (samkv. lögum nr. 47/1938, með breytingum 20/1948).

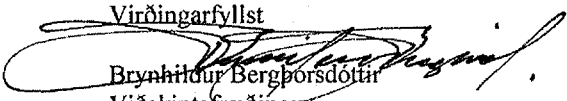
Árið 1986 var viðskiptafræðingum gert að þreyta próf til þess að fá löggildingu sem fasteignasalar, en ekki var krafist þess að þeir sætu námskeið. Í greinargerð með því frumvarpi kemur skýrt fram að ekki þótti ástæða til að efast um þekkingu viðskiptafræðinga til að stunda fasteignasölu heldur þótti rétt að heimila öðrum en viðskiptafræðingum og lögfræðingum að stunda þessa starfsemi

**Ofangreindar staðreyndir vekja upp þá spurningu hvernig það geti gerst að hagsmunagæsla sölumanna fasteigna leiði til þess að viðskiptafræðingum hefuri verið bannað að sinna hefðbundnu starfi á sínu sérsviði en miklu minna menntuðu fólki verið veitt einkaleyfi til starfa sem það hefuri fráleitt þekkingu eða menntun til.**

Það kann að vera rétt að taka það fram að ég hef farið í gegn um þetta námskeið fyrir fasteignasala og hef löggildingu sem slíkur. Ég hef einnig lokið prófi í verðbréfamíðlun. Ég hef stundað grunnám í háskólum á Íslandi og í Bandaríkjunum og meistara nám í Bretlandi (í viðskiptafræði) og á Íslandi (í opinberri stjórnsýslu). Ég hef miklar athugasemdir við "nám" fasteignasala og fyrirkomulag þess, en hef þó kosið að flækja ekki þetta bréf frekar með því að tíunda þær hér.

Ég hef reynt, í þessu bréfi, að halda mig einungis við helstu staðreyndir, en á um málið ítarleg gögn sem lúta að fleiri þáttum þessa máls. Ég myndi fagna því að fá tækifæri til að ræða þetta við nefndina.

Virðingarfyllst

  
Brynhildur Bergþorsdóttir  
Viðskiptafræðingur

Vesturbergi 87  
111 Reykjavík  
s. 868-8648  
brynhildur@kontakt.is