

Alþingi
Erindi nr. P 138/1730
komudagur 14.4.2010

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

NS
NEYTENDASAMTÖKIN

HVERFISGÖTU 105
101 REYKJAVÍK

Nefndasvið Alþingis
Viðskiptanefnd
Austurstræti 8-10
150 Reykjavík

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

Reykjavík, 13. apríl 2010.

Umsögn um frumvarp til laga um sölu fasteigna, fyrirtækja og skipa, 448. mál.

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. Sala og kaup fasteigna eru alla jafna 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 samningsgerð 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 samningsgerð vegna fasteignakaupa þess að viðkomandi hafi staðgóða þekkingu og menntun, m.a. hvað varðar lagaleg álitæfni, 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 söluýfirliti sé ekki fylgt. Þá hefur því verið haldið fram að tilboðsgjöfum sé jafnvel neitað um upplýsingar sem eiga að koma fram í söluýfirliti, 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 8. 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 27. gr. verði sett og að eftirlit með henni verði virkt.

Um 9. gr.

Umsýslugjald

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 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.

Eftir lauslega skoðun á fasteignaauglýsingum verður svo ekki annað séð en hið svokallaða umsýslugjald sé þar talið upp sem fastur kostnaður sem kaupendum beri að greiða, rétt eins og þinglýsingar- og lántökugjald. Ekki er að sjá að í auglýsingum þessum, né stöðluðum samningsskilmálum fasteignasala komi fram að kaupanda sé t.a.m. frjálst að sjá sjálfur um þinglýsingu og að honum sé ekki skylt að gera samning við fasteignasala. Er því ljóst, þrátt fyrir ákvörðun Neytendastofu nr. 12/2006, að einhver misbrestur hefur verið á því að fasteignasölur fari rétt að í þessum málum.

Á ofangreind sjónarmið er í raun fallist í athugasemdum með 9. gr. frumvarpsins. Að mati Neytendasamtakanna er þó nauðsynlegt að kveða mun skýrar að orði í lagatextanum sjálfum eigi að koma í veg fyrir þá starfshætti sem hafa verið tíðkaðir í sambandi við umsýslugjöld kaupenda.

Verð

Hvað varðar verð fyrir þjónustu fasteignasala er það svo að flestir fasteignasalar gefa upp prósentutölu án virðisaukaskatts, sem er í andstöðu við þá reglu að uppgengið verð til neytanda skuli innihalda öll opinber gjöld, þ.m.t. virðisaukaskatt, sbr. 2. gr. reglna um verðmerkingar og aðrar verðupplýsingar nr. 75/2008 (áður nr. 580/1998), sbr. og 5. tl. 3. gr. laga nr. 57/2005. Einnig má vísa til 9. og 10. gr. sömu laga, en þar er m.a. kveðið á um að í auglýsingum skuli tilgreina endanlegt verð með virðisaukaskatti. 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.

Á ofangreind sjónarmið er í raun fallist í athugasemdum með 9. gr. frumvarpsins en þó tekið fram að ekki sé lagt til að áskilnaður um að gefið skuli upp endanlegt verð með

virðisaukaskatti skuli bundinn í þessi lög. Neytendasamtökin eru ekki sammála þeirri niðurstöðu og telja reynsluna einmitt sýna að nauðsynlegt sé að geta þess í lögunum sjálfum að uppgengið verði skuli innihalda öll opinber gjöld, þ.m.t. virðisaukaskatt.

Má svo raunar velta fyrir sér réttmæti þess yfirleitt að krefjast hlutfallslegrar þóknunar í stað fastrar krónutölu vegna veittrar þjónustu, en örðugt er að koma auga á hvernig vinna við sölu dýrarrasteignar geti verið margfalt meiri, og þar með réttlætt margfalt hærri þóknun, en vinna við sölu minni og ódýrari eignar.

Um 14. 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 hátt sem 15. gr. frumvarpsins kveður á um. Hins vegar er ekki að finna í lögunum 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 stjórnvæðingunnar 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 14. 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 sérfræðiþekking sé veitt af hlutleysi og fagmennsku og því leggja samtökin til að rýmri vanhæfisreglum verði bætt við 14. gr. frumvarpsins.

Um IV. kafla.

Neytendasamtökin hafa lengi talið þörf á því að starfrækt sé sérstök kærufélag 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. Jafnframt telja samtökin þó mikilvægt að kærugjaldi því sem kveðið er á um í 4. mgr. 26. gr. verði mjög stillt í hóf svo neytendur líti ekki á gjaldið sem hindrun í því að leita álits nefndarinnar.

Að öðru leyti gera samtökin ekki athugasemdir við framlagt frumvarp,

Virðingarfyllt,
f.h. Neytendasamtakanna,


Hildigunnur Hafsteinsdóttir.