

**Sigurbjörn Skarphéðinsson,**  
**löggiltur fasteignasali,**  
**kt. 041248-3949.**

Háttvirta Efnahags- og viðskiptanefnd.

Frumvarp til laga um sölu fastegna og skipa. Þingskjal nr.579 – 457. Mál.

Ég undirritarður hef starfað óslitið við fasteignaviðskipti frá því fékk löggildingarréttindi til fasteignasölu í desember 1989. Ég hef bæði rekið eigin fasteignaþjónustu og starfað fyrir aðra sem ábyrgðaraðili fasteignasölu og síðan selt öðrum fasteignsölum mína þjónustu við skjalagerð og starfa við það í dag. Ég hef því mjög víðtækja reynslu á því svið sem hér er um að ræða og fylgst mjög vel með þessum málum alla tíð síðan og starfað að félagsmálum fasteignasala um nokkra hríð.

Almennt vil ég segja um lögin og aðdraganda þeirra að það er mjög augljóst að ákveðið hefur verið að slaka á ýmsum þeim málum sem leiða til samræmingar og festu í umgjörðinni um þessa mikilsverðu neytendaþjónustu sem fasteignaviðskipti eru. Þ. e. sölu fasteigna, fyrirtækja og skipa. Það mun koma í ljós síðar, ef þessi lög verða samþykkt í þessari mynd, að öll lausung í þessum efnum mun valda mun meiri skaða en breytingunni er ætlað að koma í veg fyrir. Nær væri að fara í nýja og vandaða yfirferð yfir málin leggja vinnu í það að ná sátt um sníða af ýmsa vankanta sem nú eru deilumál. Ljóst er að margir vilja komast í þessa starfsemi án þess að þurfa að leggja nokkuð á sig eða amk. sem allra minnst. Ráðuneytið virðist taka ekki á deilumálum um afdrifaríkan úrskurð eftirlitsnefndar og virðist ætla að láta hann hverfa með þessum nýju lögum.

Ég ætla ekki að fjalla um einstakar greinar en drepa á þau helstu atrið sem heyrir undir hvern kafla.

#### 1. Kafli

Felldur er út einkaréttur um milligöngu fasteignasala varðandi fyrirtæki. Það á eftir að reynast afdrifaríkt þar sem með því getur hver sem er gerst milligönguaðili um kaup og sölu fyrirtækja á nokkurrar þekkingar á slíkum málum. Virðist svo sem löggjafinn reikni með að aðeins muni fjármálafyrirtæki og endurskoðunarstofur sjá um þau fyrirtækiviðskipti sem tekinn verði frá fasteignasölum. Fyrst að þessir aðilar voru að taka sér þann rétt sem þeir höfðu ekki, er þá rétt að staðfesta þeirra sjálftöku? Þessir aðilar munu ekki taka yfir nema kannski í viðameiri viðskipti. Er það eftirsóknarvert að fjármálafyrirtæki hafi milligöngu um alla þætti fyrirtækjasölu? Þar eru gríðarlegir hagsmunir stangast á. Minni fyrirtækjaviðskipti mun mörg hver lenda í klónum á allskyns bröskurum þar sem engin takmörkun er í fúmvarpinu á því hver má stunda fyrirtækjasölu.

Réttara væri að skilgreina með einhverjum hætti hver mætti gera hvað.

Þá er nauðsynlegt að breyta því að hdl. og hrl. geti fengið réttindin án þess að sækja það viðbótarnám sem tengist sérstaklega fasteignviðskiptum, svo sem matsstörf, byggingafræði ofl. sem fasteignasalar þurfa að læra og lagt er mikið uppúr í náminu. Nú er ég ekki að amast við því að lögmenn komi í þessa stétt nema síður sé. Það er mikill fengur að því. En það er virðingarleysi við neytendur að bjóða þeim uppá það að ekki séu gerðar sömu kröfur til allra um faglega þekkingu á öllum sviðum viðskiptanna.

Einnig ætti að endurskoða að lögmenn selji fasteignir sem tengjast störfum þeirra þar sem lögmanni sem falið er verkefni af skjólstæðingi á ekki að búa við það að um leið og lögmaðurinn er farinn að selja eignina fyrir hann er hann í raun orðinn fasteignsali og á að gæta hagsmuna beggja og er þá ekki lengur eingöngu með hagsmunagæslu skjólstæðings síns.

Margir lögmenn velja að komast hjá þessum með því að semja við fasteignasala um þessi verkefni með góðum árangri enda tímafrekt að selja fasteignir með öllu því sem fylgir.

Taka þarf á skyldum aðila sem nú hafa löggildingu og eru í starfi fyrir fasteignsala sem starfsmenn, ýmist sem verktakar eða launþegar. Það er ekki eðlilegt að, eins og nú tíðkast að starfsmenn séu látnir taka á sig ábyrgð af tjónum sem upp kunna koma vegna þess að rekstraraðilinn sem á stofuna er að spara sér tryggingakostnað með því að gera starfsmanninn samábyrgan í tryggingunni. Þetta er afar óeðlilegt og komið hefur fyrir að fólk sem tekið hefur að sér svona störf hefur lent í miklum hremmingum og jafnvel fjárútlátum. Gera þarf skýran greinarmun á ábyrgð rekstraraðila og starfsmanns, jafnvel þó starfsmaðurinn sé löggiltur fasteignsali.

Þetta vandamál hefur færst mjög mikið í vöxt undanfarin ár vegna mikilla breytinga á starfsemi fasteignasala.

Þeir sem eiga fasteignasölu, einn eða fleiri, eiga að vera að fullu ábyrgir fyrir starfseminni og eiga ekki að komast upp með að geta deilt tjónaábyrgð út á starfsmenn.

Alls ekki á að gera fasteignasölu að einhverri markaðsvöru og enn síður að leyfa bönkum að reka fasteignsölu og að hlutabréf í fasteignasölum verði að álitlegri markaðsvöru. Þá hverfur fljótt fasmennska þegar allt fer að snúast um hluthafa. Af því höfum við slæma reynslu eins og dæmin sanna og réttindi viðskiptamanna verða fyrir borð borin. Þeir eiga að eiga fasteignasölu sem starfa við hana og þurfa að standa og falla með sínum störfum.

Byggingaraðilar eiga ekki að geta selt eignir sínar sjálfir. Það er ekki boðlegt að fasteignasalar sjá um alla skjalagerð en hafa ekki annað vald á sölunni og vita í raun ekki alltaf hvað fram fer milli seljanda og kaupanda utan stofunnar. Neytendur eiga rétt að þar sé hlutleysis gætt. Hættulegustu viðskipti með fasteignir eru í nýbyggingum.

Menntunin á að vera þrepaskipt. Gera á þá kröfu að enginn geti starfað í fasteignasölu nema hann hafi lágmarksréttindin til starfans. Þetta er svona í BNA, Noregi og víðar þó ég þekki til allra landa. Nýlega breyting hefur gefist mjög vel í Noregi.

Mín skoðun er að það eigi að byggja námið þannig upp að fyrst eru tekin réttindi til aðstoðarmennsku á fasteignasölu og síðan þrep af þrepi þar til lokamarkmiðið er að fá að reka fasteignasölu.

Það er sérkennilegt hvað löggjafinn gerir sér litla grein fyrir nauðsyn þess að haldið sé af alúð utan um þessa stétt og hún byggist á faglegum sjónarmiðum en ekki eingöngu að fólk geti farið í fasteignsölu af því að þar eru engar hömlur. Allir geta ráðið sig til starfa á fasteignasölu, jafn vel svikahrappar ef einhver glepst á að ráða þá.

Ég veit að ekki eru allri sammála mér enda hafa men mismikinn áhuga á aðhaldi. Eru það ekki neytendasjónarmið að byggja upp faglega starfsemi.

Þeim sem lengi hafa starfað í þessar grein lengi eiga að fá eðlilegan aðlögunartíma til að afla sér nauðsynlegra réttinda eins og gert var í Noregi.

## 2. Kafli

Löggiltur fasteignasali er opinber sýslunarmaður og á að sýna honum virðingu í samræmi við það. Það er lagaskylda í síðuðu samfélagi.

Þetta frumvarp gerir í raun lítið úr þeirri staðreynd.

Að örðu leyti ætla ég ekki að gera athugasemdir við þennan kafla þó eitthvað mætti tíma til.

Taka þarf af öll tvímæli um hvað fasteignasali á að gera og hvað hann má fela öðrum. Það á að vera í lögunum en ekki í reglugerð.

## 3. Kafli

Alls ekki á að fella niður skylduáðild að Félagi fasteignasala sem er eini samnefnari fasteignasala. Þó að einstaka fasteignasalar telji að félagið sé óþarft tel ég að það sé hinn mesti misskilningur og skammsýni. Félagið stendur fyrir margháttaðri endurmenntun fyrir fasteignasala og kynningum á ýmsum málefnum og breytingum sem eru daglegt brauð í þessu umhverfi og gætir margvíslegra hagsmuna meðal annars með því að leggja sig fram um að samræma og auðvelda samskipti við fjármálastofnanir í margháttaðum vandamálum sem til koma vegna sífelldra breytinga á starfsumhverfinu.

Félagið hefur sett fasteignasölum síðareglur sem falla niður gagnvart þeim sem ekki kynnu að vilja vera í félaginu. Þeir sem mundu vilja spara sér félagsgjöldin munu og hafa að sjálfsögðu ekki afþakkað þær réttarbætur og bæta umhverfi á mörgum sviðum sem félagi hefur staði fyrir.

Félagið veitir fjölmörgum sem til þess leita ráðgjöf um hvert þeir eigi að snúa sér með hin ýmsu vandkvæði sem upp kunna að koma í samskiptum við fasteignasala og viðskipti þeim tengd. Félagið er mikilsverður tengiliður milli viðskiptavina og eftirlitsnefndar sem mun samkvæmt frumvarpinu eiga að taka þetta allt á sig sem mun þýða mjög mikið álag á nefndina og vinnsluferlið fyrir viðskiptavininn mun þyngra.

Ég hef starfað í þessu félagi síðan ég hóf störf við fasteignasölu og fylgst með starfsemi þess og starfað nokkuð innan þess og get fullyrt að þar er unnið af heilindum þó menn greini þar stundum á sem eðlilegt er.

Félagið er hvorki í sérhagmunagæslu einhverra einstakra fasteignsalahópa, eins og stundum er gefið í skyn, né stundar að leggja stein í götu aðila sem starfa í samræmi við lög og rétt.

Félagið hefur aftur á móti mjög oft bent á og komið á framfæri við eftirlitsnefnd ýmsu sem betur má fara, ekki til að koma í veg fyrir starfsemi einstakra aðila heldur til að reyna að leiðrétta það sem aflaga hefur farið. Þeir sem fyrir verða eru eðlilega ósáttir. Sumum þykir aftur á móti ekki nóg að gert.

FF og eftirlitsnefndin eru mikilsverðir hlekkir í neytendavernd í fasteignaviðskiptum. Hvort með sínum hætti. Menn ættu að kynna sér störf eftirlitsnefndar og mál sem þar hafa verið afgreidd og hvernig ráðuneytið hefur tekið á þeim málum sem þangað hefur ratað. Það er fróðlegt.

Rakið er að umboðsmaður alþingis hafi lagt til að félagsskyldan sé felld niður. Umboðsmaður var að vekja athygli löggjafans á því að fela þyrfti félaginu frekari verkefni en gert væri í lögnum. Það er t.d. eftirtektarvert að samkvæmt fyrri lögum er félaginu “heimilt” í sér deild að halda utan um “símennntun félagsmanna eða starfsmanna þeirra” og áttu fasteignasalar að eiga frjálst val um að vera í þeirri deild. Það á að sjálfsgöðu að vera fullkomin skylda að félagið beri ábyrgð á að endurmenntun fari fram og að fasteignsölum sé skylt sækja endurmenntun, eins og td. endurskoðendur sem þurfa að uppfylla það skilyrði. Fasteignasöluumhverfið er sibreytilegt og hafa orði stórfelldar breytingar á umhverfinu árlega. Félagið tekur líka á ýmsum álitamálum sem upp koma hjá fasteignasölum og nauðsynlegt er að samræmdur skilningur sé á. Einnig koma upp álita mál milli fasteignasala sem snerta viðskiptamenn þeirra og þá er einnig tekið á því þegar það á við. Fela þarf félaginu viðeigandi verkefni þannig að ekki þurfi að vera deiluefni enda sinnir það mikilvægum verkefnum í þágu bættrar umgjörðar um fasteignaviðskipti. Ekki má lát skammsýni minni hagsmuna villa um fyrir meiri hagsmunum allra aðila sem við þetta starfa sem og neytenda.

#### 4. Kafli

Ég hef áður gert grein fyrir sjónarmiðum mínum um nám og starfs skyldur annars staðar.

#### 5. Kafli

Ekki aðrar athugasemdir en þær sem fram hafa komið í öðrum liðum og snerta FF. Hlusta þarf á raddir þeirra sem í alvöru bera hag fasteignamarkaðarins fyrir brjósti en ekki þeirra sem vilja getað spila sem mest frítt um allan völlinn.

Ég vona að skrif þessi veki nefndina til umhugsunar um að skoða þessi mál mun betur en hér er gert. Það eru engir þeir hagsmunir í málinu að nauðsynlegt verði að afgreiða þetta mál í hasti í andstöðu við stærstan hluta þeirra aðila sem við þetta starfa og kasta fyrir borð ýmsu því sem áunnist hefur í bættu umhverfi sem þó þolir en bætingu. Sé óskað frekar skýringa á skrifum þessum er ég að sjálfsgöðu tilbúinn að rökstyðja mál mitt betur en fram hér að ofan.

Reykjavík, 7. febrúar, 2013.

Virðingarfyllst,

Sigurbjörn Skarphéðinsson,  
löggiltur fasteignasali.  
S: 891-8291