

Nefndasvið Alþingis
Efnahags- og viðskiptanefnd
Austurstræti 8-10
150 Reykjavík

Reykjavík, 4. febrúar 2014.

Umsögn um frumvarp til laga um sölu fasteigna, fyrirtækja og skipa, 236. mál.

Árlega berst Neytendasamtökunum töluverður fjöldi erinda vegna starfa fasteignasala. Með hliðsjón af þeirri reynslu gera samtökin eftirfarandi athugasemdir við framlagt frumvarp. Eftirfarandi athugasemdir eru jafnframt að nokkru leyti hinar sömu og samtökin sendu frá sé hinn 13. apríl 2010 og 5. maí 2008. Þá sendu samtökin jafnframt athugasemdir við frumvarp þetta hinn 6. febrúar 2013. Er þetta því í raun í fjórða sinn sem mörgum þeirra athugasemda sem hér fara á eftir er komið á framfæri við Alþingi. Ekki verður séð að tekið hafi verið tillit til athugasemda samtakanna svo neinu nemi í því frumvarpi sem nú liggur fyrir og því þörf á að ítreka þær.

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 oftar en ekki er um aleigu fólks að ræða. Hlýtur því að varða miklu að þeir sem sjái um sölufærli og samningsgerð hafi staðgóða menntun. Í athugasemdum með þessari grein segir „*áréttað skal að frumvarpið felur ekki í sér að nám þeirra sem hyggjast verða fasteignasalar verði viðameira en nú er*“ en ekki eru rakin frekari rök fyrir því. Í upphaflegum tillögum vinnuhóps dóms- og kirkjumálaráðherra þegar frumvarp þetta var fyrst lagt fram var hins vegar gert ráð fyrir því að til að hljóta löggildingu þyrfti að ljúka námi sem svaraði til bakkalárprófs, eða sem svarar nú 180 einingum. 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 álitaeefni, fjármögnun, reglur um yfirtöku lána og útreikning vegna skiptingar kostnaðar. Þurfa fasteignasalar þannig að hafa mjög haldgóða þekkingu á hinum ýmsu sviðum lögfræði og viðskipta og ekki síður á fasteignum og viðhaldi þeirra.

Um 8. gr.:

Ofangreindar athugasemdir þarf jafnframt að skoða í tengslum við 8. gr. frumvarpsins en þar kemur m.a. fram að heimilt sé að fela starfsmönnum sem starfa hjá fasteignasala afmörkuð verkefni við sölu einstakra eigna. 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 er því nauðsynlegt að sölumönnum sé 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 26. gr. verði sett og að eftirlit með henni verði virkt. Raunar hafa samtökin ákveðnar efasemdir um að heimildarákvæði 2. mgr. 8. gr. um að fela megi ómenntuðum sölumönnum ákveðin verkefni eigi yfirleitt rétt á sér, verði ákvæði d-liðar 1. mgr. 3. gr. óbreytt að lögum. Er þá litið til þess að nám til að öðlast löggildingu er það stutt að það ætti ekki að vera þröskuldur fyrir þá aðila sem á annað borð vilja sinna sölu fasteigna og ættu þá að sama skapi að vera reiðubúnir að sækja sér viðhlítandi menntun.

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 kröfuféttar að sá er biður um, og gerir samning um, ákveðna þjónustu skuli greiða kostnað við hana. Þannig 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 sölu, heldur séu slík viðvik innifalin í samningi við seljanda. Það er enda eðli sölu að til þess að hún fari fram verður að vera kaupandi, og það að kaupandi geri kauptilboð í gegnum þá fasteignasölu sem hefur tiltekna eign til sölumeðferðar þýðir ekki að hann sé að „leita til fasteignasala“ eftir ákveðinni þjónustu, heldur er sú þjónusta einfaldlega hluti söluférlisins og skal sem slík greiddast af sölulaunum.

Eftir lauslega skoðun á fasteignaauglýsingum verður svo ekki annað séð en hið svokallaða umsýslugjald sé þar í mörgum tilvikum talið upp sem fastur kostnaður sem kaupendum beri að greiða, rétt eins og þinglýsingar- og lántökugjald, í einhverjum tilvikum er umrætt umsýslugjald sagt nema allt að 50.000 kr. auk virðisaukaskatts, sem verður að telja umtalsverða fjárhæð fyrir þjónustu sem kaupandi biður í raun ekki um, enda er framkvæmdin iðulega sú að staðlað ákvæði er sett í kauptilboð um skyldu til greiðslu gjaldsins, án þess að neinn samningur um þjónustu hafi verið gerður. 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. Eftir því sem Neytendasamtökin komast næst er væntanlegum kaupendum því yfirleitt gefið í skyn að greiðsla umsýslugjalds sé ófrávíkjanleg skylda. 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. Verður þannig engan veginn séð, þrátt fyrir orðalag í greinargerð með frumvarpsgreininni, hvernig orðalag 9. gr., verði frumvarpið að lögum, taki fyrir það að klausu um umsýslugjald úr hendi kaupanda sé bætt inn í kaupsamning án þess að sérstakur samningur um þjónustu sé í raun gerður við kaupanda, eða að beiðni um slíka þjónustu stafi í raun frá honum. Þá skýtur það töluvert skökku við að í e-lið 2. mgr. 11. gr. um efni söluyfirlits sé umsýslukostnaður talinn upp meðal kostnaðar sem kaupandi hafi af kaupunum, þrátt fyrir að tekið sé fram í greinargerð með 9. gr. að skylt sé að gera sérstakan samning þess efnis.

Neytendasamtökin gera því þá kröfu að 9. gr. frumvarpsins verði breytt á þann veg að skýrt komi fram að fasteignasala sé óheimilt að áskilja sér einhliða þóknun af gagnaðila fyrir þá umsýslan sem er eðlilegur þáttur samningsgerðar við kaup og sölu fasteigna. Neytendasamtökin leggja af þeim sökum, fram þá tillögu að við 9.gr. bætist ný málsgrein: Fasteignasala er einungis heimilt að áskilja sér þóknun úr hendi kaupanda fyrir þjónustu sem kaupandi óskar eftir sérstaklega og er óheimilt að áskilja sér þóknun úr hendi kaupanda fyrir þjónustu sem nauðsynleg er til samningsgerðar.

Verð

Hvað varðar verð fyrir þjónustu fasteignasala er það svo að flestir fasteignasalar gefa upp prósentutölu án virðisaukaskatts, sem er í andstöðu við þá skýru reglu að uppgefið verð til neytanda skuli innihalda öll opinber gjöld, þ.m.t. virðisaukaskatt, sbr. 2. gr. reglna um verðmerkingar og aðrar verðupplýsingar nr. 537/2011 (áður 725/2008 og þar áður nr. 580/1998 en ranglega er vísað til eldri reglna víða í frumvarpinu), 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 og öðrum upplýsingum skuli tilgreina endanlegt verð með virðisaukaskatti, en fullljóst er að þau lög gilda m.a. um starfsemi fasteignasala. 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 illilega í brún þegar reikningurinn hljóðar ekki upp á umsamin 2% heldur 2% auk virðisaukaskatts, eða ríflega 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 raunar fráleitt í ljósi reynslunnar að nægilegt sé að telja upp í athugasemdum með lagafrumvarpi að í raun sé um ólöglega tilhögun að ræða en samt sé óþarfi að taka fram í lögum hver hin rétta framkvæmd sé. Þvert á móti ætti sú staðreynd að framkvæmdin er andstæð lögum og reglum að sýna fram á nauðsyn þess að skerpa frekar á þessum reglum í lögum sem fasteignasölum ber að kynna sér. Áður hefur verið bent á þetta í fyrri umsögnum samtakanna, og að auki tók umsögn Neytendastofu dags. 7. febrúar 2013 á þessu atriði. Verður því að segja að það er algerlega hulin ráðgáta af

hverju hefur ekki verið bætt inn í ákvæðið að skylt sé að gefa sölubóknun upp með virðisaukaskatti.

Þá verður að telja að sú tilhögun að gefa ekki upp verð með virðisaukaskatti sé til þess fallið að blekkja neytendur, og svo má ráða af athugasemdum með 7. gr. frumvarpsins að frumvarpsnefndin hafi jafnframt látið blekkjast, en þar er að finna töluverða umfjöllun um hve þjónusta fasteignasala hér á landi sé í raun ódýr, eða yfirleitt um 1,5%. Gleymist þar að taka tillit til þess virðisaukaskatts sem bættist ofan á, og leiðir til þess að sölubóknun sem er gefin upp sem 1,5% er í raun 1,88%.

Neytendasamtökin gerðu, í upphafi síðasta árs, lauslega könnun á uppgefinni sölubóknun fasteignasala samkvæmt verðskrár sem birtar eru á heimasíðum. Raunar virðist heyra til algerra undantekninga að verðskrár séu aðgengilegar á heimasíðum fasteignasala, sem gerir verðlagninguna enn ógagnsærri og neytendum erfiðara um vik að bera saman verð. Hins vegar vekur athygli að á mörgum heimasíðum fasteignasala er væntanlegum seljendum boðið upp á að skrá eignir sínar í sölu með rafrænum hætti, án þess að á síðunum sé að finna upplýsingar um verð slíkrar þjónustu. Virðist því vera fullt tilefni til að efla stórlega eftirlit með verðupplýsingum fasteignasala.

Af hátt í eitt hundrað heimasíðum sem samtökin skoðuðu var verðskrá aðeins aðgengileg í 8 tilvikum. Í einu tilvikanna var gefin upp föst sölubóknun með virðisaukaskatti. Í engum hinna tilfellanna var uppgefið verð með virðisaukaskatti. Verð vegna einkasölu var sagt á bilinu 1,95% til 2,95% (réttilega 2,45% til 3,7% væri verð gefið upp með löglegum hætti) en verð vegna almennrar sölu var á bilinu 2,5% til 3,5% (réttilega 3,14% til 4,4% væri verð gefið upp með réttum hætti). Verður því ekki fallist á þau ummæli sem fram koma í athugasemdum við 7. gr., þ.e. að um „lága“ bóknun sé að ræða og verður raunar ekki séð að sú staðhæfing að „sölubóknun sé almennt um 1,5%, stundum lægri og stundum hærrí“, standist nánari skoðun.

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 dýrrar fasteignar geti verið margfalt meiri, og þar með réttlætt margfalt hærrí þóknun, en vinna við sölu minni og ódýrari eignar. Þá má jafnframt velta fyrir sér hvernig fasteignasala er fært að rækja skyldur sínar skv. 15. gr. frumvarpsins, þ.e. að gæta hagsmuna beggja aðila, þegar afkoma hans sjálfs er beinlínis háð því að sem mest fáist fyrir eignina.

Um söluyfirlit og upplýsingagjöf

Almennt um söluyfirlit.

Fæstir eru sérfróðir um fasteignir og flestir stunda fasteignakaup aðeins örfáum sinnum á lífsleiðinni. Samt er það svo að neytendur gefa sér oft meiri tíma til að skoða og prófa og spyrjast fyrir um ódýrari hluti á borð við húsgögn og bifreiðar en fasteignina sem aleigan er sett í og á að verða framtíðarheimili fjölskyldunnar. Þrátt fyrir að húsnæðisbólán sé hjöðnuð að sinni berast þannig fréttir af því að fasteignasalar beiti fólk í raun ákveðnum þrýstingi við ákvarðanatöku, t.a.m. með því að hringja í fólk skömmu eftir skoðun með fréttum af öðrum „tilboðum“ (sem engum frekari gögnum er þó framvísað um og því engin leið til að ganga úr skugga um hvort hafi í raun borist) og að nú verði fólk að bregðast við því það sé mikill áhugi o.s.frv. Kaup á fasteign eru í eðli sínu afar mikilvæg viðskipti sem skipt geta sköpum um afkomu fólks og því

sérstaklega brýnt að stunda þau af yfirvegum en ekki með æsingi. Vegna þessa er líka sérstaklega brýnt að upplýsingar um eignina í söluyfirliti séu ítarlegar og vel unnar.

Því miður virðist þó framkvæmdin iðulega sú að söluyfirlit bæta í raun litlu við lýsingu eignar eins og hún kemur fyrir í auglýsingum, utan þess að fram koma í yfirlitinu upplýsingar um seljendur og stöðu áhvilandi lána. Þannig samanstendur söluyfirlit jafnan mestmegnis af lýsingum á innra skipulagi og herbergjaskipan, sem þeir sem skoða eignina og æskja söluyfirlits, ættu þó að geta kynnt sér af eigin raun, ólíkt því sem gildir um flóknari atriði. Hvað varðar galla kemur iðulega aðeins fram að „seljanda sé ekki kunnugt um galla“ eða að „sölumanni hafi ekki verið bent á galla“. Um ástand raf- og pípulagna, byggingarlag, glugga og ytra byrðis húss, en allt eru þetta mikils verð atriði sem varðar kaupendur miklu fjárhagslega, er iðulega litlar upplýsingar að finna í söluyfirliti.

Þannig má geta þess að séu auglýsingar á fasteignavef Morgunblaðsins skoðaðar, (en eins og áður sagði mynda auglýsingar oftast en ekki meginuppistöðu í söluyfirliti) kemur í ljós að „falleg“ kemur fyrir í 3.498 auglýsingum, „glæsileg“ í 2.204 auglýsingum, „stórkostleg“ kemur 63 sinnum fyrir en „byggingarefni“ aðeins 42 sinnum, „einangrun“ 217 sinnum, „skólþ“ 76 sinnum og „dren“ 102 sinnum. Hin síðartöldu eru þó tvímælalaust atriði sem varðar kaupendur mun meira að fá upplýsingar um heldur en lýsingar á huglægu mati fasteignasala.

Kaupendur og seljendur eigna ættu að mega treysta því að skoðun fasteignasala á eign, áður en hún er tekin til sölumeðferðar, sé ekki yfirborðskennd og framkvæmd í flýti, heldur komi fram í söluyfirliti upplýsingar sem byggja á sérþekkingu fasteignasalans um ástand fasteigna. Það ætti því að mati Neytendasamtakanna að kveða mun skýrar að orði varðandi það hvað skuli koma fram í söluyfirliti. Þá er í 1. mgr. 12. gr. frumvarpsins kveðið á um að fasteignasali skuli af eigin raun kynna sér „ástand fasteignar, gerð hennar og búnað“. Að mati samtakanna þarf að skýra mun betur hvað felst í þessari skoðunarskyldu fasteignasala, og hvers kyns skoðun hann skuli sjálfur framkvæma.

Upplýsingar við neytendakaup.

Upplýsingum er svo sérstaklega ábótavant þegar seljandi er banki eða annar aðili sem eignast hefur eignina í skuldaskilum en þá er í auglýsingum iðulega að finna fyrirvara í þessa veru: „*Kaupanda er kunnugt um að seljandi eignaðist hina seldu eign í skuldaskilum og að seljandi getur því ekki uppfyllt upplýsingaskyldu sína. Seljandi bendir því kaupanda á að gæta sérstakrar árvekni við skoðun á eigninni og að kaupandi leiti sér aðstoðar sérfræðinga til að meta ástand eignarinnar. Seljandi veitir kaupanda allan nauðsynlegan aðgang til að meta og skoða hina seldu eign. Kaupverð tekur mið af ástandi eignarinnar sem selst í því ástandi sem hún var í við nákvæma skoðun kaupanda og hann sættir sig við að öllu leyti.*“ Neytendasamtökin telja fyrirvara af þessu tagi algerlega óásættanlega. Í þeim tilvikum sem neytandi kaupir eign af fjármálafyrirtæki er enda um neytendakaup, sbr. 6. gr. laga nr. 40/2002 um fasteignakaup að ræða og því óheimilt að semja um skilmála sem brjóta í bága við löginn þannig að réttur neytenda sé fyrir borð borinn, sbr. 2. mgr. 5. gr. sömu laga. Þá leiðir 28. gr. sömu laga til þess að almennur fyrirvari um að eign „sé seld í núverandi ástandi“ leiðir ekki endilega til réttindamissis fyrir kaupanda komi upp galli á eigninni. Þá vakna einnig upp ákveðnar spurningar um ábyrgð fasteignasala í þessum tilvikum, enda bera þeir ákveðnar skyldur og jafnvel skaðabótaábyrgð þegar kemur að ófullnægjandi upplýsingagjöf.

Telja Neytendasamtökin brýnt að tekið verði á þessum atriðum í nýjum lögum um sölu fasteigna, og þar sem um neytendakaup er að ræða kaup einstaklingar íbúðarhúsnæði af fjármálafyrirtæki, telja samtökin í raun eðlilegt að ríkari skyldur til upplýsingagjafar verði lagðar á herðar slíkra fyrirtækja en almennra seljenda. Þannig ætti það t.a.m. að standa fjármálafyrirtækjum nær að láta gera úttekt og skýrslu um ástand viðkomandi eignar áður en hún er sett til sölumeðferðar, í því skyni að uppfylla upplýsingaskyldu sína. Það er enda afar kostnaðarsamt fyrir einstaklinga, sem ekki hafa gert upp hug sinn um hvort þeir vilji yfirhöfuð gera tilboð í viðkomandi eign og hafa í raun ekki forsendur til ákvörðunarinnar miðað við fyrirliggjandi upplýsingar, að láta gera slíkar skýrslur.

Telja samtökin því fulla þörf á að kveðið verði sérstaklega á um það í lögnum hvaða upplýsingar þurfi að veita, og hver sé ábyrgð fasteignasala hvað það varðar, þegar um neytendakaup er að ræða.

Upplýsingar um rekstrarkostnað

Hvergi er í 11. gr. frumvarpsins að finna ákvæði um að kaupandi skuli upplýstur um rekstrarkostnað eignarinnar. Þar sem t.a.m. upplýsingar um vatns- og raflagnir eru iðulega af skornum skammti í söluyfirliti hlýtur þó að vera mjög mikilvægt fyrir kaupanda að fá t.a.m. upplýsingar um hversu mikil orkunotkun seljanda hefur verið. Slíkar upplýsingar er auðvelt fyrir seljanda að nálgast og geta þær veitt mikilvægar vísbendingar um ástand lagna sé notkun óeðlilega mikil miðað við sambærilegar eignir. Að mati Neytendasamtakanna ætti því að koma skýrt fram í 11. gr. frumvarpsins að skylt sé að upplýsa kaupanda um kostnað vegna hita og rafmagns.

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 frumvarpinu skýrt bann við sölu eigna til svo nákominna aðila og raunar verður ekki annað séð af 14. gr. frumvarpsins en að sala til t.a.m. barna fasteignasala sé heimil. Hvetja því samtökin til að vanhæfisreglur um fasteignasala verði rýmkaðar, bæði hvað varðar kaup og sölu fasteigna, þannig að þær samrýmist fremur þeim vanhæfisreglum er gilda innan stjórnáráðs eða meðal dómara. Slíkar reglur væru til þess fallnar að auka traust milli seljanda eignar og fasteignasala og ættu ekki að valda miklum vandræðum í framkvæmd, þar sem auðvelt væri að vísa viðskiptunum til annars fasteignasala sýni aðili náinn fasteignasala áhuga á kaupum.

Í ljósi þess að fasteignaviðskipti eru sennilega mikilvægustu viðskipti sem flestir gera á lífsleiðinni er mikilvægt að aðkeypt sérfræðipækning sé veitt af hlutleysi og fagmennsku og því leggja samtökin til að rýmri vanhæfisreglum verði bætt við 14. gr. frumvarpsins.

Um III. kafla:

Í frumvarpi því sem lagt var fram á 138. löggjafarþingi var gert ráð fyrir að starfrækt væri sérstök kærufnd um málefni fasteignasala, sem tæki til meðferðar einkaréttarlegar kröfur viðskiptamanna fasteignasala. Neytendasamtökin fögnuðu þeirri

hugmynd enda stofnsetning slíkrar nefndar verið eitt af baráttumálum samtakanna um árabíl. Nú hefur hins vegar verið fallið frá þeirri hugmynd og gert er ráð fyrir að verkefni eftirlitsnefndar fasteignasala verði víkkuð út þannig að sú nefnd taki jafnframt á einkaréttarlegum kröfum. Neytendasamtökin hafa ákveðnar efasemdir um að rétt sé að steypa þessum tveimur hlutverkum saman á þennan hátt en fagna því þó vissulega að sett sé á fót nefnd sem tekur á einkaréttarlegum ágreiningi og kröfum. Verði þessi leið hins vegar ofan á gera samtökin athugasemdir við skipun nefndarinnar, en gert er ráð fyrir að hún sé skipuð þremur aðilum, öllum skipuðum af ráðherra en ekki virðist gert ráð fyrir tilnefningum annarra aðila í nefndina. Einn nefndarmanna skal vera fasteignasali, annar löggiltur endurskoðandi og hinn þriðji lögmaður. Neytendasamtökin telja að með breyttu verksviði nefndarinnar sé afar líklegt að fljótlega muni meginþorri þeirra mála sem til nefndarinnar rata varða einkaréttarlegar kröfur aðila, sem byggi þá á reglum neytenda-, skaðabóta- og kröfuréttar, en ekki eftirlitshlutverk nefndarinnar.

Telja samtökin því rétt að staðið sé að skipan nefndarmanna með öðrum hætti. Má t.a.m. nefna að í úrskurðarnefnd í váttryggingamálum sitja þrjú aðilar, einn tilnefndur af Neytendasamtökunum, einn af váttryggingafélögunum og einn af ráðherra. Í úrskurðarnefnd um viðskipti við fjármálafyrirtæki sitja tveir aðilar tilnefndir af Neytendasamtökunum, tveir af fjármálafyrirtækjum og einn af ráðherra. Svo má lengi telja en í raun eru flestar, ef ekki allar, nefndir sem ákvarða um einkaréttarlegar kröfur skipaðar með sambærilegum hætti.¹ Samtökin telja því ákveðið ósamræmi í því eigi fulltrúar neytenda ekki að hafa neina aðkomu að eftirlitsnefnd fasteignasala í þeim tilvikum sem hún gefur álit sitt á einkaréttarlegum kröfum aðila. Teldu samtökin að það yki trúverðugleika nefndarinnar fengju t.a.m. Neytendasamtökin eða Húseigendafélagið að tilnefna nefndarmann í slíkum tilvikum, en hætt er við að það verði ákveðin slagsíða á nefndinni eigi fasteignasali sæti í henni en enginn fulltrúi kaupenda og seljenda.

Hvað þetta varðar ber einnig að hafa í huga að í tilmælum Evrópusambandsins nr. 98/257/EB um úrlausn ágreiningsmála utan dómstóla er það gert að skilyrði að jöfn aðild sé að úrskurðarnefndum. Í nýrri Evróputilskipun nr. 11/2013 um úrlausn ágreiningsmála utan dómstóla segir jafnframt í 5 tl. 6. gr: *Member States shall ensure that ADR entities where the natural persons in charge of dispute resolution form part of a collegial body provide for an equal number of representatives of consumers' interests and of representatives of traders' interests in that body.*

Aðferð við lagasetningu

Í almennum athugasemdum við framangreint frumvarp segir m.a.: „*Um skýringar á einstökum greinum er því vísað til frumvarps þess sem síðar varð að gildandi lögum nr. 99/2004, sbr. Alþingistiðindi, 2003–04, A-deild, bls. 2759–2814. Í athugasemdum við einstakar greinar verða nánast eingöngu settar fram skýringar á þeim breytingartillögum sem gerðar eru.*“ Það eru að mati Neytendasamtakana ófær vinnubrögð við lagasetningu að leita þurfi í gömlum lögum sem formlega hafa verið felld úr gildi til að glöggva sig á því hvað felist í raun í gildandi rétti. Því miður hafa þessi vinnubrögð verið viðhöfð nokkuð við lagasetningu og veldur það t.a.m. lögfræðingum, sem þó eiga að kunna að fóta sig í Alþingistiðindum, oft miklum vandræðum, enda mjög misjafnt hve aðgengilegar greinargerðir við eldri lög eru. Þarf

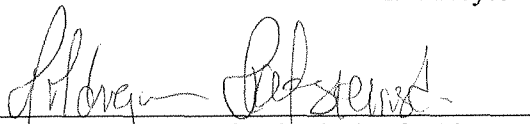
¹ Kærunefnd lausafjár- og þjónustukaupa, Úrskurðarnefnd Neytendasamtakanna og Félags efnalaugareigenda, Úrskurðarnefnd Neytendasamtakanna og Samtaka ferðaþjónustunnar, Úrskurðarnefnd Neytendasamtakanna, Húseigendafélagsins og Samtaka iðnaðarins, o.s.frv.


Þá ekki að fjölyrða hve erfitt það getur reynst almenningi að kynna sér gildandi rétt um fasteignakaup verði þessi háttur hafður á. Séu sett ný heildarlög á einfaldlega að semja heildargreinargerð samhliða lögunum enda hlýtur annað að vera í andstöðu við þá meginreglu að lög skuli vera skýr og aðgengileg. Þá hlýtur það að vera sérstaklega brýnt að lagasetning sem hefur það yfirlýsta markmið að „ tryggja neytendavernd“ sé aðgengileg neytendum.

Það veldur vissulega vonbrigðum að þrátt fyrir að í 1. gr. frumvarpsins sé tekið sérstaklega fram að markmið laganna sé að tryggja neytendavernd verður ekki séð í fljótu bragði að hún muni aukast mjög frá því sem nú er, og veldur það vonbrigðum að þeir hnökrar sem á frumvarpinu eru og samtökin hafa ítrekað bent á í umsögnum sínum hafi ekki verið lagfærðir.

Neytendasamtökin hvetja því eindregið til þess að allt ofangreint verið tekið til frekari skoðunar og sjá sér því ekki fært að styðja ofangreint frumvarp að svo stöddu.

Virðingarfyllst,
f.h. Neytendasamtakanna,


Hildigunnur Hafsteinsdóttir, lögfræðingur.


Jóhannes Gunnarsson, formaður.