

Frumvarp til laga

um breytingu á lögum um sölu fasteigna, fyrirtækja og skipa, nr. 99/2004,
með síðari breytingum (eftirlitsgjald, EES-reglur).

Frá efnahags- og viðskiptanefnd.

1. gr.

2. mgr. 19. gr. laganna orðast svo:

Sérhver fasteignasali skal greiða árlegt eftirlitsgjald í ríkissjóð að fjárhæð 75.000 kr. til að standa straum af kostnaði við störf eftirlitsnefndar Félags fasteignasala. Gjalddagi gjaldsins er 1. júlí. Ef gjaldið er ekki greitt innan 30 daga frá gjalddaga skal greiða dráttarvexti af því skv. III. kafla laga um vexti og verðtryggingu. Gera má aðför án undangengins dóms til fullnustu vangoldnu eftirlitsgjaldi, ásamt áföllnum vöxtum og dráttarvöxtum.

2. gr.

Við 2. mgr. 20. gr. laganna bætist nýr stafliður, svohljóðandi: að fasteignasali gæti að fyrirætlum laga um aðgerðir gegn peningaþvætti og fjármögnun hryðjuverka.

3. gr.

Lög þessi öðlast þegar gildi.

Greinargerð.

Frumvarp þetta er unnið upp úr öðru frumvarpi sem verið hefur til meðferðar í efnahags- og viðskiptanefnd, sbr. 457. mál (sala fasteigna og skipa, heildarlög). Í ljós hefur komið að ekki mun takast að afgreiða það mál til fulls á þessu þingi og hefur nefndin að beiðni atvinnuvega- og nýsköpunarráðherra fallist á að flytja frumvarp er varðar afmarkaða þætti þess. Önnur breytingin sem lögð er til í frumvarpinu varðar innleiðingu á EES-reglum en hin breytingu á eftirlitsgjaldi.

Þær breytingar sem lagðar eru til á lögum nr. 99/2004, um sölu fasteigna, fyrirtækja og skipa, með síðari breytingum, eru tvíþættar. Annars vegar eru lagðar breytingar á fjárhæð og greiðslu eftirlitsgjalds fasteignasala og hins vegar eru lagðar til breytingar til innleiðingar á ákvæðum tilskipunar 2005/60/EB um ráðstafanir gegn því að fjármálakerfið sé notað til peningaþvættis og til fjármögnunar hryðjuverkamanna.

Þær breytingar sem lagðar eru til á eftirlitsgjaldi fasteignasala miða að því að lækka fjárhæð eftirlitsgjalds vegna innstæðu í sjóði eftirlitsnefndar Félags fasteignasala sem eðlilegt þykir að gengið verði á. Þótti þetta vera sanngjarnasta leiðin til að skila til baka þeim hluta eftirlitsgjalds sem hefur verið innheimt umfram kostnað á síðustu árum. Á 136. löggjafarþingi voru samþykkt á Alþingi lög nr. 18/2009, um breytingu á lögum um sölu fasteigna, fyrirtækja og skipa, nr. 99/2004, með síðari breytingum, sem frestuðu innheimtu eftirlitsgjalds vegna ársins 2009 með hliðsjón af því ástandi sem ríkti og þar sem sala fasteigna hafði stórlega minnkað. Sambærilegar breytingar voru gerðar á 138., 139. og 140. löggjafarþingi,

sbr. lög nr. 73/2010, 52/2011 og 73/2012, þar sem innheimtu eftirlitsgjalds var frestað vegna árána 2010, 2011 og 2012. Lagt er til að eftirlitsgjaldið verði lækkað úr 100.000 kr. í 75.000 kr. Einnig er lagt til að eftirlitsgjaldið verði greitt í ríkissjóð í stað þess að það sé innheimt af Félagi fasteignasala eins og kveðið er á um í núgildandi lögum.

Með lögum nr. 64/2006, um aðgerðir gegn peningabætti, og fjármögnun hryðjuverka, voru innleidd flest ákvæði tilskipunar 2005/60/EB um ráðstafanir gegn því að fjármálakerfið sé notað til peningabættis og til fjármögnunar hryðjuverkamanna (e. Directive 2005/60/EC of the European Parliament and of the Council of 26 October 2005 on the prevention of the use of the financial system for the purpose of money laundering and terrorist financing). Tilskipunin er hluti EES-samningsins, tekin upp í hann með ákvörðun sameiginlegu EES-nefndarinnar nr. 87/2006 frá 7. júlí 2006 um breytingu á IX. viðauka (Fjármálaþjónusta) við EES-samninginn (EES-viðbætur við Stjórnartíðindi Evrópusambandsins, 13. árgangur, hefti 52 (19.10.2006), bls. 19). Í i-lið 1. mgr. 2. gr. laga 64/2006 er sérstaklega tekið fram að fasteigna-, fyrirtækja- og skipasalar falli undir lögina. Í rökstuddu álit Eftirlitsstofnunar EFTA dags. 12. desember 2012 varðandi innleiðingu á tilskipun 2005/60/EB kemur fram að Íslandi hafi ekki innleitt með fullnægjandi hætti ákvæði 1. mgr. 37. gr. tilskipunarinnar hvað varðar eftirlit með fasteignasölum og endurskoðendum. Ákvæði 1. mgr. 37. gr. tilskipunarinnar kveður á um að aðildarríkin skuli krefjast þess að lögbær yfirvöld hafi a.m.k. virkt eftirlit með og geri nauðsynlegar ráðstafanir í því skyni að tryggja að allar stofnanir og einstaklingar, sem tilskipunin tekur til, fari að kröfum tilskipunarinnar. Var Íslandi veittur tveggja mánaða frestur til að gera viðeigandi ráðstafanir til að bregðast við. Með breytingunni sem hér er lögð til er komið til móts við athugasemdir Eftirlitsstofnunar EFTA.

Athugasemdir við einstakar greinar frumvarpsins.

Um 1. gr.

Lagt er til að eftirlitsgjald verði lækkað í 75.000 kr. á ári fyrir sérhvern fasteignasala. Samkvæmt upplýsingum frá sýslumanninum í Hafnarfirði voru fasteignasalar með löggildingu 207 talsins í byrjun árs 2012. Má því áætla að starfandi fasteignasalar séu að jafnaði um 200–220 talsins. Innheimt eftirlitsgjald vegna yfirstandandi árs yrði því miðað við fulla innheimtu, þ.e. 75.000 kr., vegna 220 starfandi fasteignasala um 16,5 millj. kr. Að höfðu samráði við formann eftirlitsnefndar má áætla að kostnaður við eftirlitið í náinni framtíð verði um 22 millj. kr. á ári. Með lögum nr. 18/2009, 73/2010, 52/2011 og 73/2012, um breytingu á lögum um sölu fasteigna, fyrirtækja og skipa, nr. 99/2004, með síðari breytingum, var innheimtu eftirlitsgjaldsins frestað vegna árána 2009–2012 með tilliti til ríkjandi aðstæðna. Lagt er til að með þessu móti verði gengið á þá innstæðu sem hefur myndast umfram kostnað. Jafnframt er lagt til að eftirlitsgjaldið verði greitt í ríkissjóð í stað þess að það sé innheimt af Félagi fasteignasala eins og kveðið er á um í gildandi ákvæði.

Um 2. gr.

Lagt er til að eftirlitsnefnd Félags fasteignasala fylgist sérstaklega með því að fasteignasalar fari að ákvæðum laga um aðgerðir gegn peningabætti og fjármögnun hryðjuverka, nr. 64/2006, en í i-lið 1. mgr. 2. gr. þeirra laga er sérstaklega tekið fram að fasteigna-, fyrirtækja- og skipasalar falli undir lögina. Skv. 1. mgr. 20. gr. laga nr. 99/2004, um sölu fasteigna, fyrirtækja og skipa, hefur eftirlitsnefnd Félags fasteignasala eftirlit með því að fasteignasalar starfi í samræmi við fyrirmæli laganna, siðareglur Félags fasteignasala og góðar venjur í fasteignasölu. Í a–i-lið 2. mgr. sömu greinar eru taldir upp þættir í starfi fasteignasala sem nefndin skal sérstaklega fylgjast með.

Talið er eðlilegt að eftirlitsnefnd Félags fasteignasala verði falið þetta hlutverk. Því er lagt til að bætt verði nýjum staflíð við 2. mgr. 20. gr. til innleiðingar á ákvæðum tilskipunar 2005/60/EB sem snýr að opinberu eftirliti með fasteignasölum. Sérstök ástæða er til að vera á varðbergi í fasteignaviðskiptum, enda skipta þá mikil verðmæti um hendur og síst fráleit sú hugsun að heppilegt sé að varðveita fé í fasteignum.

Um 3. gr.

Greinin þarfnast ekki skýringar.

