

Nd.

150. Frumvarp til laga

[99. mál]

um breyting á lögum nr. 47 11. júní 1938 um fasteignasölu.

(Lagt fyrir Alþingi á 102. löggjafarþingi 1979—80.)

1. gr.

6. gr. orðist svo:

Fasteignasala er óheimilt að taka hærri þóknun en sanngjarnt má teljast með tilliti til þeirrar vinnu, sem látin er í té. Fyrir aðstoð við kaup og sölu má þóknun frá kaupanda og seljanda samanlagt ekki fara fram úr 1% af kaupverði eignarinnar. Þó getur fasteignasali áskilið sér aukalega greiðslu fyrir auglýsingakostnað eignar, ef eigandi hennar hefur óskað eftir sérstakri auglýsingu.

2. gr.

11. gr. orðist svo:

Brot gegn 1. gr. varða sektum, er renna í ríkissjóð. Sömu refsingu skal sá sæta, er annast sölu fasteignar eftir að hann hefur verið sviptur leyfi sínu eða misst það á annan hátt.

3. gr.

12. gr. orðist svo:

Verði fasteignasali sekur gegn öðrum ákvæðum þessara laga, skal hann sæta sektum, nema þyngri refsing liggja við að lögum.

4. gr.

Lög þessi öðlast gildi 1. júní 1980.

Athugasemdir við lagafrumvarp þetta.

Samkvæmt lögum um fasteignasölu er fasteignasala heimilt að áskilja sér þóknun fyrir aðstoð við kaup og sölu fasteignar, er nemi allt að 2% af kaupverði eignar, frá kaupanda og seljanda samanlagt. Með frumvarpi þessu er lagt til, að þessi þóknun lækki í 1%.

Ekki er gert ráð fyrir breytingu á þjónustu fasteignasala, þrátt fyrir þessa lækkun hámarksþóknunar. Þjónustu þeirra má í meginatriðum lýsa svo, að eign er tekin á söluskrá, upplýsinga aflað, eignin auglýst og sýnd og komið á sambandi seljanda og kaupanda, samningaumleitanir og skjalagerð, þ. e. frágangur kaupsamnings, skuldabréfa og afsals. Fyrrgreint 1% er hámark þóknunar, en þó er fasteignasölum heimilt, ef eigandi óskar eftir sérstakri auglýsingu, að áskilja sér aukalega greiðslu fyrir auglýsingakostnað.

Fasteignaviðskipti munu vera á milli 5—6 þús. árlega á öllu landinu. Ef skoðað er í dagblöðum hversu mikið er auglýst, kemur í ljós, að t. d. í Morgunblaðinu er auglýst sem svarar tveimur blaðsíðum á dag í ágústmánuði s. l., svo að dæmi sé tekið af handahófi. Auglýsingaverð fyrir þessar tvær síður er rúmlega 1 milljón króna í dag, ef verðið er reiknað án afsláttar. Fasteignaauglýsingar í þessu eina blaði kosta fjárhæð, sem nemur 290 milljónum króna á ári. Þá er ótalinn allur auglýsingakostnaður í öðrum dagblöðum, öðrum fjölmiðlum og landsmálablöðum.

Venjulegt einbýlishús á höfuðborgarsvæðinu kostar í dag á bilinu 50—70 milljónir króna. Fyrir að annast sölu á slíku húsi tæki fasteignasali væntanlega 1.0—1.4 milljónir króna, því að algengast er að reikna hámarksþóknun 2%, nema hús sé í einkasölu. Það er ósennilegt, að það jafngildi tveggja — þriggja mánaða starfi að annast sölu slíkrar fasteignar. Það er af þessum sökum, sem nú er lagt til, að hámarksþóknun verði lækkuð úr 2% í 1%. Aðalreglan er eftir sem áður sú, að fast-

eignasala sé óheimilt að taka hærri þóknun en sanngjarnt má telja með tilliti til þeirrar vinnu, sem látin er í té.

Hefur oft komið til þess, að dómstólar séu látnir úrskurða, hvað skuli teljast sanngjörn þóknun. Ekki er þó talin þörf á að breyta þessu ákvæði.

Ef frumvarp þetta verður að lögum, má ætla, að eitthvað dragi úr auglýsingum í núverandi formi og að eignir verði aðeins auglýstar í smáauglýsingadálkum, nema beiðni komi frá eigendum um að auglýsa þær sérstaklega.

Grófur útreikningur á heildarþóknun fasteignasala á einu ári, er sem hér segir: 6000 fasteignaviðskipti. Meðalverð íbúðar 20 milljónir króna. Þóknun 2%. Samanlagt er um að ræða 2400 milljónir króna.

Auk þess, sem lagt er til að lækka þóknun fasteignasala úr 2% í 1%, er felld niður ákvæði um lágmarksþóknun, sem er í lögnum 150 kr. fyrir aðstoð við sölu fasteignar. Ekki er talin ástæða til að hafa fastákveðna lágmarksþóknun í krónutölu, eins og verðlag hreyfist ört.

Einnig er lagt til, að sektir renni í ríkissjóð, en samkvæmt lögnum skulu þær renna að hálfu í viðkomandi bæjar- eða sveitarsjóð og að hálfu í ríkissjóð. Þá eru felldar brott krónutölur vegna sektalágmarks og sektahámarks.

Eðlilegt þykir að veita nokkurn aðlögunarfrest, áður en þessar nýju reglur taka gildi.