

SAMKEPPNISSTOFNUN

Alþingi
b.t. Jóhönnu Sigurðardóttur alþm.
Guðnýjar Guðbjörnsdóttur alþm.
Ögmundar Jónassonar alþm.

Alþingi
Erindi nr. P 121 / 1055
komudagur 14/3 1997

LAUGAVEGI 118
PÓSTHÓLF 5120
125 REYKJAVÍK
SÍMI 552 7422
BÍEFASÍMI 562 7442
KT. 680269 - 5569

Reykjavík, 10. mars 1997

Samkeppnisstofnun vísar til erindis, dags. 3. janúar s.l., þar sem þér farið þess á leit að Samkeppnisstofnun láti fara fram athugun á samkeppnisaðstæðum á fasteignamarkaðnum til að auðvelda mat á því hvort rétt sé að afnema ákvæði núgildandi laga um 2% hámarksþóknun í fasteignaviðskiptum.

Samkeppnisstofnun óskaði eftir umsögn Félags fasteignasala á erindi yðar. Enn fremur óskaði stofnunin eftir þeim umsögnum sem bárust Alþingi vegna frumvarpsins. Jafnframt var haft samband við samkeppnisyfirvöld í Danmörku og Noregi og óskað eftir gögnum um fasteignamarkaðinn í viðkomandi löndum.

1.

Í umsögn Félags fasteignasala er rakinn bakgrunnur ákvæðis núgildandi laga um 2% hámarksþóknun af kaupverði fasteigna. Jafnframt er bent á að núgildandi ákvæði sé í raun ósamrýmanlegt ákvæðum samkeppnislaga og striði gegn markmiði þeirra.

Félagið bendir einnig á að ríkjandi samkeppni í fasteignasölu tryggi án efa sanngjarna þóknun því hvergi ríki önnur eins samkeppni innan starfsgreinar og við sölu fasteigna. Þessu til stuðnings er bent á að útgefin löggildingarleyfi til fasteigna- og skipasölu séu um þessar mundir 82 og fasteignasölur á höfuðborgarsvæðinu séu a.m.k. 65-70 auk fjölda lögmanna sem heimild hafi til sölu fasteigna, ef það tengist störfum þeirra. Einnig hafi nú þegar útskrifast u.þ.b. 70 einstaklingar sem fengið geti löggildingu.

Félagið bendir einnig á að með núgildandi hámarksákvæði sé viðskiptamanni fasteignasala óheimilt að bjóða fasteignasalanum hærrí þóknun en sem nemi 2% af væntanlegu söluandvirði fasteignar og fasteignasalanum sé óheimilt að taka við hærrí þóknun.

2.

Í umsögn Neytendasamtakanna um frumvarp til laga um fasteigna-, fyrirtækja-, og skipasölu til allsherjarnefndar Alþingis kemur m.a. fram að samtökin séu því fylgjandi að ákvæði um hámarkssöluþóknun sé afnumið enda stríði slíkt ákvæði gegn markmiði samkeppnislaga. Telja samtökin eðlilegt að samið sé um söluþóknun í hvert skipti.

Neytendasamtökin lýsa sig einnig andvíg því að ráðherra sé gefin heimild til að setja reglugerð um samninga um þóknun þar sem hér sé ekki um skyldu að ræða og ekki sé tryggt að slíkir samningar taki tillit til sjónarmiða neytenda.

Loks telja samtökin að þar sem gert sé ráð fyrir að afnumin verði hámarkssöluþóknun en í stað komi samningar í hvert skipti sé nauðsynlegt að fasteignasala verði skylt að gera nákvæma grein fyrir þeirri vinnu sem hann hafi lagt fram og útlögðum kostnaði.

3

Í Danmörku er fasteignasöluverkaðurinn mjög frábrugðinn markaðnum hér á landi. Árið 1991 einkenndi fákeppni markaðinn, þar sem þrjár ráðandi samstarfskeðjur voru með um 80% af fasteignaviðskiptum á landsvísu. Samstarfskeðjurnar samanstóðu af fasteignasölum og lánastofnunum. Lögbundin hámarksþóknun er ekki í fasteignaviðskiptum í Danmörku. Samkeppnisyfírvöld þar í landi hafa haft nokkur afskipti af þessari samþjöppun á fasteignamarkaðnum og hafa gert það á grundvelli samkeppnislaga.

Í Noregi hefur verið virk verðsamkeppni milli fasteignasala frá 1. apríl 1990. Fyrir þann tíma var þóknun fasteignasala lögbundin þannig að þóknunin var miðuð við söluverð fasteignar t.d. var þóknunin 15.750 nkr. ef söluverð fasteignar var allt að 1.000.000 nkr.

Í verðkönnun norsku samkeppnisstofnunarinnar frá 27. september 1995 hjá 69 löggiltum fasteignasölum og lögmönnum kom fram mikill verðmunur bæði milli bæjarfélaga svo og innan bæjarfélaga, eða allt að 21.000 nkr. munur á

Þóknun fyrir sölu fasteignar þar sem andvirðið var 1.000.000 nkr. Könnunin náði til Oslóar, Kristiansands, Stavanger, Bergen, Þrándheims, Bodö og Tromsö og var gengið út frá því að fasteignin væri miðsvæðis og hæfilega erfið/auðveld í sölu.

Úr verðkönnuninni má lesa að hæsta sölubóknunin var mun hærrí í september 1995 en lögbundna þóknunin var fyrir 1. apríl 1990 og að lægsta sölubóknunin hafi verið lægri en hin lögbundna sem gildi til 1. apríl 1990. Ríkir því virk verðsamkeppni á norska fasteignamarkaðnum að mati norskra samkeppnisyfírvalda.

4.

Tveggja prósentu hámarksþóknun við sölu fasteigna hefur verið lögbundin frá árinu 1938 og var rökstudd með vísan til taxta Málflutningsfélag Íslands og venju. Þessi prósentutala sem miðast við kaupverð eigna á sér líklegast samfélagsskýringar sbr. greinargerð með frumvarpi til laganna frá 1938 þar sem segir: „nokkur brögð hafa orðið að því, einkum hin síðari ár, að fasteignasalar hafa notað sér vanþekkingu aðila við húsakaup til að hagnast á því sjálfir“.

Í ljósi þeirra hagsmuna sem um er að tefla í fasteignaviðskiptum þ.e. oft á tíðum aleigu einstaklinga og/eða lífstíðarsparnað, hefur þótt réttlætánlegt þegar lögin voru sett að veita einstaklingum þá vernd sem m.a. felst í því að þóknun fasteignasalans getur ekki orðið hærrí en 2% af fasteignaverði.

Í frumvarpi til laga um fasteigna-, fyrirtækja- og skipasölu er lagt til að núgildandi ákvæði um 2% hámarksþóknun verði fellt niður og þess í stað komi ákvæði um að samið skuli um þóknun hverju sinni.

Tilgangurinn með breytingum þeim sem fram koma í frumvarpinu og strangari skilyrðum fyrir löggildingu er að tryggja að fasteignasalar misnoti ekki aðstöðu sína gagnvart kaupendum og seljendum fasteigna, fyrirtækja og skipa.

Við mat á því hvort svo veigamikil rök séu fyrir því að lögbinda skuli 2% hámarksþóknun við sölu fasteigna, fyrirtækja og skipa verður að skoða umræddan markað í dag og þær breytingar sem lagðar eru fram í frumvarpi til laga um fasteigna-, fyrirtækja og skipasölu.

Í dag er samkeppni milli fasteignasala mjög virk að mati félags þeirra. Miðað við núverandi forsendur má ætla að samkeppni milli þeirra komi til með að aukast og sjást ýmis dæmi þess nú þegar sbr. fjölgun auglýsinga fasteignasala í fjölmiðlum og aukin ásókn á löggildingarnámskeið dómsmálaráðuneytisins.

Í frumvarpi því sem nú er til afgreiðslu hjá Alþingi eru gerðar all strangar kröfur til löggiltra fasteignasala. Rík skaðabótaábyrgð er lögð á fasteignasala vegna tjóns sem þeir valda viðskiptamönnum sínum af ásetningi eða gáleysi og er þeim skylt að ábyrgðartryggja sig gegn slíku tjóni. Opinbert eftirlit er aukið með þeim hætti að það er gert virkara. Unnt er að stöðva starfsemi fasteignasala og innsigla starfstöð hans ef hann fullnægir ekki lengur skilyrðum laganna. Loks eru skilyrðin sem sett eru fyrir löggildingu til fasteignasala hert á þá leið að viðkomandi skal hafa haft forræði á búi sínu undanfarin tvö ár.

Eins og að framan segir er ekki lögbundin hámarkspóknun vegna sölu fasteigna í Noregi og Danmörku. Samkeppni í fasteignasölu er þar virk að mati yfirvalda, einkum í Noregi þar sem gilda samkeppnislög sem eru svipuð þeim íslensku.

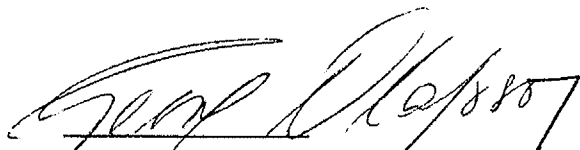
Að teknu tilliti til ofangreinds er frá sjónarhorni Samkeppnisstofnunar ekki sjáanleg svo veigamikil rök að þau réttlæti lögbindingu hámarkspóknunar við sölu fasteigna. Það að þóknun fyrir sölu á fasteignum sé samningsatriði seljanda og fasteignasala er í samræmi við meginregluna um samningafrelsi en slíkt stuðlar að öllu jöfnu að aukinni samkeppni.

Samkeppnisstofnun vill áréttta að verði frumvarp það sem nú er í meðförum Alþingis að lögum og hámarkspóknun fasteigna- og skipasala felld úr gildi, gilda ákvæði samkeppnislaga fullum fetum. Samkvæmt 10. gr. samkeppnislaga er hvers konar samráð milli fasteignasala um verð, aflsætti og álagningu bannað. Jafnframt er fasteignasölum óheimilt að hafa samráð um skiptingu markaða og gerð tilboða. Í 12. gr. samkeppnislaga kemur fram að samtökum fyrirtækja er óheimilt að ákveða samkeppnishömlur eða hvetja til hindrana sem bannaðar eru samkvæmt lögnum eða brjóta í bága við ákvæði 17.-19. gr. Bann þetta tekur fortakslaust til Félags fasteignasala, stjórnarmanna félagsins, starfsmanna og manna sem valdir eru til trúnaðarstarfa í þágu félagsins. Brot gegn bannreglum samkeppnislaga geta varðað stjórnvaldssektum, fésektum, varðhaldi og fangelsi allt að fjórum árum ef sakir eru miklar, sbr. XIII kafli laganna.

SAMKEPPNISSTOFNUN

Einnig má hér vísa til VII. kafla samkeppnislaga um eftirlit með gagnsæi markaðarins. Á grundvelli þess kafla gerir Samkeppnisstofnun reglulega verðkannanir í því skyni að stuðla að og efla virka samkeppni.

Virðingarfyllst,
Samkeppnisstofnun



Georg Ólafsson