

Nefndarsvið Alþingis
B.t. Áslaugar Árnadóttur
Þórshamri v/Templarasund
150 Reykjavík

Alþingi
Erindi nr. þ 121/23
komudagur 28/10 1996

SKÚLAGÖTU 26,
101 REYKJAVÍK,
SÍMI 91-625000,
TELEFAX 91-624666,
PÓSTHÓLF 1096,
121 REYKJAVÍK.

Reykjavík, 28. október 1996

Efni: Umsögn við frumvarp til laga um fasteigna-, fyrirtækja- og skipasölu.

I. Almenn um vernd í fasteignaviðskiptum.

Þær breytingar sem hér er lagt til að gerðar verði á núgildandi lögum um fasteigna- og skipasölu má almennt telja til bóta fyrir viðskiptamenn fasteignasala svo langt sem þær ná. Í athugasemdum með lagafrumvarpi þessu kemur fram að núgildandi lög séu að að stofni til frá 1938 og hafi lítið breyst. Á Norðurlöndum hefur á undanförunum árum farið fram heildarendurskoðun á löggjöf um fasteignaviðskipti og var við þá endurskoðun mjög horft til neytendasjónarmiða. Í Danmörku er að finna tvenns konar löggjöf um fasteignaviðskipti, þ.e. lög um sölu fasteigna nr. 453/1993 og lög um neytendavernd við afhendingu fasteignar og fl. nr. 391/1995. Norsku lögin um fasteignaviðskipti heita lög um afhendingu fasteignar nr. 93/1992 og einnig liggur fyrir í Noregi frumvarp til laga um kaup á nýjum fasteignum. Svíar hafa nýlega endurskoðað sín lög um fasteignaviðskipti og eru þau nr. 400/1995. Neytendasamtökin telja nauðsynlegt að við endurskoðun núgildandi laga um fasteignaviðskipti verði höfð hliðsjón af þeirri löggjöf sem sett hefur verið á Norðurlöndum um sama efni og er á það bent að hér á landi skortir lagavernd varðandi réttindi og skyldur aðila um kaup á fasteign eins og er að finna í Danmörku og Noregi.

Kveða þarf m.a. á um eftirfarandi atriði í löggjöf um fasteignaviðskipti:

- Brýnt er að í fasteignaviðskiptum sé viðskiptamaður ætíð upplýstur um rétt hans til að fá ástandsskýrslu um eiginleika þeirrar fasteignar sem verið er að kaupa og að þarf hún að vera gerð af hlutlausum úttektaraðila. Slíkar skýrslur myndu draga verulega úr fjölda þeirra ágreiningsmála sem koma upp vegna kaupa á fasteign. Bent er á að í lögum um sölu notaðra ökutækja er mælt fyrir slíka upplýsingagjöf og verður ekki talin síður þörf á því í fasteignaviðskiptum.
- Setja þarf samræmdar reglur um uppgjör við fasteignakaup t.d. varðandi greiðslu vaxta af yfirteknum lánnum og skiptingu ýmissa opinberra gjalda og kostnaðar milli aðila sammings.
- Kveða þarf skýrt á um upplýsingagjöf fasteignasalans um alla þá þætti sem skipta máli við kaup á fasteign, t.d. um viðgerðarframkvæmdir sem átt hafa sér stað eða eru yfirvofandi, um húsgjöld og upphæð þeirra.

II. Athugasemdir við einstakar greinar frumvarpsins.**4. mgr. 1. gr.:**

Hér er um mjög mikilvægt ákvæði að ræða. Tilgangur með ákvæðinu hlýtur að vera sá að löggiltur fasteignasali gangi frá allri skjalgerð um fasteignaviðskipti vegna nýbygginga og þannig sé tryggt að frá henni sé gengið í samræmi við frumvarp þetta. Koma þarf fram í ákvæðinu með ótvíræðari hætti að fasteignasali ber ábyrgð á slíkri skjalagerð, sbr. 5.gr. og 17.gr. frumvarpsins.

c) liður 1. mgr. 2. gr.:

Til bóta væri að vera hér með tilvísun til 5. gr. frumvarpsins.

11. gr.:

Í síðasta málslið segir að greina þurfi hvort um einkaumboð sé að ræða. Hér er ekki gengið nægjanlega langt heldur þarf einnig að greina frá hvað felist í einkaumboði, svo sem hvort sérstakar kvaðir fylgji umboðinu t.d. varðandi uppsögn. Hér er vísað til ákvörðunar Samkeppnisráðs nr. 36/1996 sem komst að þeirri niðurstöðu að núverandi ákvæði í stöðluðu söluumboði Félags fasteignasala um rétt til einkasöluþóknunar væri brot á 20. gr. samkeppnislaga nr. 8/1993. Einnig þarf að koma fram í ákvæðinu að söluþóknun til fasteignasala skuli vera lægri þegar eign er seld í einkasölu en ekki almennri sölu, enda er viðskiptamaðurinn með því að afsala sér ákveðnum rétti og því eðlilegt að hann fái umbun fyrir slíkt.

12. gr.:

Hér er horfið frá því sem gildandi löggjöf mælir fyrir um, þ.e. að tiltaka hvað skuli koma fram í söluþóknun heldur skal reglugerð mæla nú fyrir um slíkt. Í söluþóknun koma fram veigamestu atriði sem lúta að forsendum kaupa og er því mikilvægt að löggjafinn kveði á um það með skýrum hætti. Neytendasamtökin telja því ekki nægjanlegt að reglugerð mæli fyrir um slík grundvallaratriði. Á það skal einnig bent að samkvæmt d) lið 18. gr. þessa frumvarps varðar það sektum að semja ekki söluþóknun eða gera það með ófullnægjandi hætti. Sú meginregla gildir í refsirétti að refsheimildir skuli vera lögbundnar og skýrar og þarf því að koma skýrt fram í 12. gr. hvað skuli koma fram í söluþóknun.

Söluþóknun þarf því að tiltaka öll þau atriði er skipta máli við sölu eigna og er um það m.a. vísað til almennra athugasemda hér að framan um ástansskýrslur og upplýsingagjöf fasteignasala. Einnig er mikilvægt að í söluþóknun komi fram hverjar eru mánaðarlegar afborganir lána sem hvíla á eign, hver skal sjá um að að greiða vanskil á yfirteknum lánnum og eða að greiða upp áhvílandi lán. Telja verður eðlilegt að slík vinna komi í hlut fasteignasala enda hefur viðskiptamaður þá tryggingu fyrir því að frá þessu sé gengið.

14. gr.:

Neytendasamtökin eru fylgjandi því að ákvæði um hámarkssöluþóknun séu afnumin enda stríðir slíkt gegn markmiðum samkeppnislaga og hagkvæmni vöruverðs til neytenda. Eðlilegt er að um söluþóknun sé samið í hvert skipti. Samkvæmt 17. gr. frumvarpsins er gefin heimild til að setja reglugerð um samninga um þóknun. Neytendasamtökin lýsa sig andvíg þessu bæði vegna þess að hér er ekki um skyldu að ræða og eins er hér ekki **tryggt** að slíkir samningar taki tillit til sjónarmiða neytenda. Það er álit Neytendasamtakanna að staðlaðir samningar í fasteignaviðskiptum í dag beri þess merki að þeir séu samdir einhliða af öðrum aðila

samnings, fasteignasala og því fái sjónarmið neytenda ekki að koma þar fram. Lagt er því til ákvæðið mæli fyrir um skyldu til að útbúa staðlaða samninga um sölubókun og skulu slíkir samningar yfirfarnir og samþykktir af Neytendasamtökunum sem og samtökum fasteignasala. Í reglugerð um samninga um þóknun sem ráðherra skal setja þarf því að koma fram að ofangreindir hagsmunaðilar hafi fengið að koma að athugasemdum sínum varðandi hina stöðluðu samninga um þóknun.

Grein þessi virðist gera ráð fyrir að auk sölubóknunar fái fasteignasali greiðslu fyrir útlagðan kostnað. Þetta er mjög óskýrt atriði og mun valda vandræðum í framkvæmd. Hvaða kostnað er verið að tala um hér? Greinin þarf að kveða á um það fyrir hvað sé heimilt að taka gjald. Má í þessu sambandi nefna að nokkur brögð eru að því að fasteignasalar taki sérstök gjöld fyrir ljósritun pappírs, að tekin sé sérstök þóknun fyrir að fara með skjöl til þinglýsingar svo dæmi séu tekin. Viðskiptamaðurinn verður ætíð að hafa vitneskju fyrirfram um slíka gjaldtöku enda gæti það haft áhrif á það hvort hann óskaði eftir viðskiptum við viðkomandi fasteignasala. Auk þess er með því eina móti hægt að bera saman mismunandi verð á þóknun fasteignasala. Sama á við um auglýsingakostnað en til Neytendasamtakanna berst mikið af kvörtunum vegna hans og er þá í flestum tilvikum óljóst hvert sé innihald samnings um auglýsingar. Staðlaður samningur um þóknun þarf því að kveða skýrt á þetta atriði þannig að ljóst sé hversu oft viskiptamaður óskar eftir að auglýsa fasteign sína, hvað slík auglýsing kostar og ætíð þurfti að leita eftir skriflegu samþykki viðskiptamannsins ef óskað er eftir frekari auglýsingum.

Þar sem hér er gert ráð fyrir að afnumin verði hámakssölubókun en í stað þess komi samningar í hvert skipti er nauðsynlegt að fasteignasali verði skylt að gera nákvæma grein þeirri vinnu sem hann hefur lagt fram og útlögðum kostnaði.

Jafnframt skal ákvæðið kveða á um að fasteignasala sé óheimilt að taka fulla sölubókun vegna starfa sinna ef eign hefur verið seld hjá öðrum fasteignasla en varðandi rökstuðning fyrir þessu er vísað til framangreindrar ákvörðunar Samkeppnisráðs nr. 36/1996

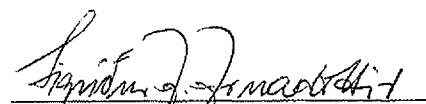
2. mgr. 17. gr.:

Þau atriði sem hér er vísað til eru það mikilvæg að um þau þarf að kveða í lögnum sjálfum þ.e. í 12. gr. frumvarpsins og er hér vísað til athugasemda sem þar koma fram.

6. mgr. 17. gr.:

Mjög mikilvægt er að ráðherra verði skylt að setja slíka reglugerð en ekki aðeins heimilt, sbr. athugasemdir við 14. gr. frumvarpsins.

Virðingarfyllt,
f.h. Neytendasamtakanna


Sigríður A. Arnardóttir, lögfr.