



## FÉLAG FASTEIGNASALA

Hátúni 2B 105 Reykjavík sími 91-62 40 77

Alþingi

Erindi nr. B 121, 961

komudagur 28/12 1997

Samkeppnisstofnun,  
Laugavegi 118,

105 REYKJAVÍK

Reykjavík 29. janúar 1997.

Varðar: Frumvarp til laga um fasteigna-, fyrirtækja- og skipasölu.

Í tilefni af bréfi dags. 3. janúar 1997, sem ritað er til Samkeppnisstofnunar af alþingismönnum, Jóhönnu Sigurðardóttur, Guðnýju Guðbjörnsdóttur og Ögmundi Jónassyni, vegna frumvarps til laga um fasteigna-, fyrirtækja- og skipasölu, sem lagt hefur verið fram á Alþingi og nú er til umsagnar og afgreiðslu í Allsherjarnefnd Alþingis, óskar Félag fasteignasala að koma á framfæri nokkrum ábendingum varðandi þá tillögu frumvarpsins, að fella niður hámarkspóknun sem kveðið er á um í núgildandi 2. mgr. 14. gr. laga nr. 34/1986 um fasteigna- og skipasölu.

Í tilvitnuðu bréfi þingmannanna til Samkeppnisstofnunar er vitnað í bréf stofnunarinnar til Allsherjarnefndar Alþingis dags. 27. nóvember 1996, þar sem látið var að því liggja, að stofnunin hafi ekki tekið afstöðu til þess, hvort veigamikil rök stæðu til þess að ákvæði um hámarkspóknun fasteignasala yrði áfram lögbundið.

Varðandi þetta atriði virðist um að ræða verulega stefnubreytingu hjá Samkeppnisstofnun frá því sem bréfaskipti hennar við dómsmálaráðuneytið gefa til kynna og fylgja með í umsagnarkafla frumvarpsins, auk þess bréfs sem stofnunin sendi frá sér 14. febrúar 1996, þegar dómsmálaráðuneytið bað stofnunina um umsögn um frumvarpið. Þar segir varðandi það, að 2 % hámarkspóknun verði felld úr gildi, að "samkeppnisstofnun líti svo á að með þessu sé komið til móts við ábendingar stofnunarinnar." Þessi afstaða stofnunarinnar, sem fram kemur í áður tilnefndu bréfi hennar dags. 27. nóvember 1996 til Allsherjarnefndar Alþingis kemur verulega á óvart, ekki síst vegna þess að frumvarpið hafði þá verið í undirbúningi s.l. 3-4 ár og var á lokastigi afgreiðslu á hinu virðulega Alþingi og fullt samráð hafði verið milli þeirra, sem stóðu að samningu frumvarpsins og Samkeppnisstofnunar um afnám hámarkspóknunar, sbr. öll fyrri bréfaskipti þar um.

Til viðbótar því, sem að framan er getið og auk þess sem fram kemur í greinargerð með frumvarpinu, skal bent á eftirfarandi:

- 1) Upphaflegt ákvæði um hámarkspóknun tók gildi með lögum um fasteigna- og skipasölu nr. 47/1938 og var grundvallað á þágildandi taxta Málflutningsmannafélags Íslands. Þessu ákvæði var ekki breytt með yngri lögum nr. 34/1986 og fékk ekki svo vitað sé neina sérstaka umfjöllun á Alþingi. Engar upplýsingar er að fá um það á hverju þetta ákvæði grundvallaðist öðru en áður umgetnum taxta Málflutningsmannafélagsins svo og ríkjandi venju fyrir gildistöku laga nr. 47/1938.

Lög nr. 34/1986 lögðu auknar skyldur á fasteigna- og skipasala, en skv. þeim bera fasteignasalar m.a. skyldur opinberra sýslunarmanna. Krafa var gerð um sjálfsskuldur- og starfsábyrgðartryggingu fasteignasala til tryggingar fyrir greiðslu kostnaðar og tjóns, sem viðskiptamenn fasteignasala kynnu að verða fyrir af hans völdum. Skriflegur samningur (söluumboð) var áskilinn milli seljanda fasteignar og fasteignasalans. Kveðið var á um að fasteiginsali skyldi semja nákvæmt Yfirlit yfir allt er viðkom sölu fasteignar auk margs annars. Allt þetta miðaðist að því að auka hina svokölluðu neytendavernd, sem varð til þess að auka verulega allan kostnað við rekstur fasteignasölu. Starfsskilyrðin samfara öllum þessum auknu kröfum urðu öll önnur en þegar umrætt ákvæði um hámarkspóknun var upphaflega lögfest. Hefur þetta leitt til þess að vinna við sölu hverrar fasteignar hefur stóraukist, þ.á.m. með tilkomu húsbrefakerfisins árið 1989. Þetta hefur enn fremur leitt til þess, að fasteignasalar hafa orðið að manna skrifstofur sínar hæfu, vel menntuðu fólki, og búa skrifstofur sínar út með auknum tæknibúnaði, vegna síaukinna krafna um tæknivæðingu, en þessi atriði hafa að sjálfsögðu leitt til stóraukins kostnaðar við sölumeðferð fasteigna.

- 2) Eins og fram hefur komið í bréfaskiptum í tilefni af nefndu lagafrumvarpi er gildandi ákv. um hámarkspóknun ósamrýmanlegt ákvæðum samkeppnislaga og stríðir gegn markmiðum þeirra laga um frjálsa verðmyndun í landinu. Jafnframt má benda á að samkeppnislögin leggja bann við verðsamráði og að gefnar séu út leiðbeinandi gjaldskrár. Gjaldskrá Félags fasteignasala var m.a. bönnuð með bréfi stofnunarinnar og er því ákvæði gildandi laga um 2% hámarkspóknun í raun gjaldskrá, sem gefin er út af Alþingi, en slíkt lagaákvæði er í hróplegu ósamræmi við samkeppnislögin.
- 3) Benda má á, að ríkjandi samkeppni í fasteignasölu tryggir án efa sanngjarna gjaldtöku, því hvergi ríkir önnur eins samkeppni innan starfsgreinar og einmitt við sölu fasteigna. Þetta hefur leitt til verulega lægri sölubóknunar

en lögin heimila auk þess sem fasteignasalar hafa átt mjög erfitt með að innheimta að fullu auglýsingakostnað svo og annan útlagðan kostnað s.s. öflun gagna og skoðunargjald. Merki um allt þetta má sjá í auglýsingum fasteignasala, þar sem þeir auglýsa sína þjónustu.

- 4) Benda má á, að með núgildandi hámarksákvæði er viðskiptamanni fasteignasala óheimilt að bjóða fasteignasalanum hærri þóknun en nemur 2% af væntanlegu söluandvirði fasteignar og fasteignasalanum er óheimilt að taka við hærri þóknun. Viðskiptamaður fasteignasala getur því ekki boðið hærri þóknun, en 2%, þó svo hann vildi það í þeim tilgangi að hvetja fasteignasalann til þess að veita sér aukna þjónustu. Að þessu leyti er samkeppnin heft, þ.e. samkeppni milli neytenda um kaup á góðri og hraðri þjónustu.
- 5) Nefna má, að útgefin löggildingarleyfi til fasteigna- og skipasölu eru um þessar mundir 82 og fasteignasölur á höfuðborgarsvæðinu eru a.m.k. 65-70 auk fjölda lögmanna, sem heimild hafa til sölu fasteigna og tengjast störfum þeirra. Á vegum dómsmálaráðuneytisins hafa þegar verið haldin þrjú námskeið fyrir þá sem öðlast vilja réttindi til fasteignasölu. Af þessum námskeiðum hafa þegar útskrifast u.þ.b. 70 einstaklingar, sem fengið geta löggildingu og fyrirhugað er framhald á námskeiðahaldi þessu. Engar kröfur eru gerðar um grunnmenntun þeirra sem heimild hafa til þess að stunda þetta nám. Það er því ljóst að mikil fjölgun hefur orðið í stéttinni á undanförunum árum og fyrirséð að henni verði viðhaldið í náinni framtíð. Allt þetta mun leiða af sér að samkeppni mun viðhaldast í stéttinni. Til marks um allt þetta hefja margar fasteignasölur göngu sína á hverju ári.
- 6) Benda má á, að aðrar reglur gilda á hinum norðurlöndunum um þessi atriði, en nauðsynlegt er að samræmis gæti í lagasetningu m.a. m.t.t. gildandi alþjóðasamninga um verslun og viðskipti.
- 7) Benda má á, að lögmaður og framkvæmdastjóri Abyrgðarsjóðs Félags fasteignasala, Ingólfur Hjartarson hrl., hefur á fundum stjórnar sjóðsins bent á slaka og síversnandi afkomu ábyrgðarmanna sjóðsins, en Ingólfur hefur fylgst náið með afkomu félagsmanna, vegna eftirlits síns með ábyrgðum sjóðsfélaga, en félagsmenn Abyrgðarsjóðsins hafa verið hinir sömu frá upphafi. Benda þessar upplýsingar til þess, að afkoma stéttarinnar fari versnandi. Slíkt er slæmt og býður þeirri hattu heim, að draga úr öryggi viðskiptanna.
- 8) Benda má á, að ákvæði um hámark sölupóknunar stríðir gegn þeirri sjálfsögðu jafnfræðisreglu, að öllum starfstéttum skuli gert jafnt undir höfði. Ríkja skal frjáls verðmyndun í landinu samkvæmt samkeppnislögum.

- 9) Benda má í lokin á umræður á Alþingi, sbr. hjálagða ræðu Péturs Blöndal alþingismanns, sem þekkir af eigin raun starfsumhverfi fasteignaviðskipta.

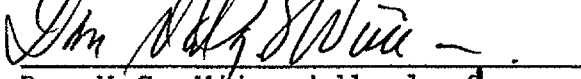
Niðurlag:

Ekki er fyrir séð af öllu framansögðu að afnám hámarkspóknunar fyrir sölu fasteigna muni leiða til almennrar hækkunar söluþóknunar. Aukið svigrúm getur hins vegar leitt til sanngjarnari gjaldtöku miðað við nútímakröfur um vönduð og farsæl vinnubrögð fasteignasala. Hafa verður í huga raunkostnað af söluméðferð fasteigna, en engin sjálfstæð athugun liggur fyrir um hver hann er. Ljóst er þó að allur kostnaður er mun hærri í dag en hann var 1938, er fyrstu lögin um fasteigna- og skipasölu voru sett. Á þeim tíma þurftu fasteignasalar ekki einu sinni að eiga bifreið til þess að komast á milli húsa að skoða eignir, þar sem vegalengdir voru litlar a.m.k innan Reykjavíkur.

Gera verður þá kröfu, að jafnræðisreglan gildi um störf fasteignasala sem annarra stétta og ekki sé eingöngu hugsað um að halda íþyngjandi ákvæðum upp á þá stétt. Ennfremur verður að gera kröfu um að tekið sé tillit til þess að afkoma stéttarinnar sé með þeim hætti að réttaröryggi viðskiptamanna sé tryggt.

Virðingarfyllt,  
f.h. stjórnar FF,

  
Jón Guðmundsson formaður FF

  
Dan V. S. Wíium hdl. lg. fs.

  
Sveinn Skúlason hdl. frkfstj.