



ÁHERSLUATRÍÐI

vegna fundar með viðskiptanefnd Alþingis þann 16. maí 2008

í tilefni af endurskoðun á lögum nr. 99/2004 um sölu fasteigna, fyrirtæka og skipa.

Mikilvægasta breytingin sem gera þarf á lögnum er ákvæði um eignarhald, sbr. einkum 1. og 2. mgr. 7. gr. núgildandi laga. Helstu rök slíkra breytinga eru eftirfarandi:

1. Fasteignasalar eiga að vera hlutlausir fagaðilar og gæta hagsmuna bæði kaupanda og seljanda eignar öfugt við aðrar stéttir, s.s. lögmenn. Tengsl fasteignasala við rekstur fasteignasölu og hugsanleg hagsmunatengsl við seljanda eignar eru því afar óheppileg.
2. Fjárdráttarmál fasteignasala hin síðari ár voru öll vegna fasteignasala sem átti meirihluta í fasteignasölnni og hafði því alla þræði í hendi sér. Stangast á við þumalputtareglu í bókhaldi að láta ekki sama aðilann bóka reikning og borga reikning.
3. Dreift eignarhald tryggir öryggi viðskiptavina vegna óhjákvæmilegs innra eftirlits með störfum fasteignasalans og ráðstöfunum hans. Gagnkvæm ábyrgð rekstraraðila og fasteignasala tryggir best öryggi því báðir hafa hag af því að hinn standi sig í starfi.
4. Höft á eignarhaldi draga verulega úr verðmæti rekstrar og þar með aðgangi að rekstrarfjármagni sem aftur eykur líkur á því að a) fasteignasali freistist til að draga sér fé viðskiptavina eða b) hann verði of háður kaupanda eða seljanda til að vera í raun hlutlaus.
5. Höft á eignarhaldi eru verulega samkeppnishamlandi vegna takmarkana á nýliðun. Nýliðar geta auðveldlega lent í þeirri stöðu sem lýst er í lið 4 hér að framan. Einnig leiðir takmarkaður aðgangur að rekstrarfé til skertar samkeppnisstöðu almennt þar sem sveigjanleiki og samkeppnismöguleikar fjársterkra bakhjarla er ekki fyrir hendi.
6. Það er vafasamt að höft á eignarhaldi standist ákvæði stjórnarskrár um friðhelgi eignarréttar, atvinnufrelsi, jafnræði og meðalhóf.
7. Hér er um atvinnurekstur að ræða sem þarf að njóta frelslis og sveigjanleika eins og annar rekstur hér á landi. Hið niðurjörvaða rekstrarform sem nú gildir, verðleysi hlutabréfa og takmarkaður aðgangur að rekstrarfé mun leiða til gjaldþrota í greininni þegar herðir að, með ófyrirsjáanlegum afleiðingum fyrir viðskiptavini, neytendur og ekki síst starfsmenn.
8. Samspil við reglu 4. mgr. 7. gr. um útibú. Krafa um reikningslega einingu útibús og höfuðstöðva útilokar stofnun útibúa á nýjum markaðssvæðum í raun þar sem ekki er hægt að stofna til samstarfs við heimamenn. Þetta hefur verulega samkeppnishamlandi áhrif.
9. Höft á eignarhaldi áttu sér danska fyrirmynd en reynslan Danmörku hefur verið slík að þar hefur lögum nú verið breytt og höft á eignarhaldi afnumin, m.a. með hliðsjón af samkeppnishagsmunum neytenda. Mikilvægt fyrir okkur að læra af reynslu Dana.
10. Í stað eignarhaldsreglu er fyllilega nóg að kveða á um að a.m.k. einn löggiltur fasteignasali fari með faglega forstöðu rekstrar og beri ábyrgð þar að lútandi, eins gildir t.d. í Danmörku. Þetta er alþekkt í ýmsum öðrum fagstéttum sem bera ekki minni ábyrgð.