



Nefndasvið Alþingis
Efnahags- og viðskiptanefnd
Austurstræti 8-10
150 Reykjavík

Reykjavík: 12.11.2014
Tilvísun: 201410-0052

Efni: Frumvarp til laga um sölu fasteigna og skipa, 208. mál.

Alþýðusamband Íslands gerir ekki efnislegar athugasemdir við frumvarpið að öðru leyti en því að vísað er til fyrri umsagna um málið þegar það var lagt fram á 141. löggjafarþingi annars vegar og 143. löggjafarþingi hins vegar. Í tilvísuðum umsögnum segir:

Það er mat ASÍ að í frumvarpi þessu felist endurbætur á gildandi lögum um störf fasteignasala og verði það að lögum muni það tryggja almenningi meira öryggi við meðferð þess hluta sparnaðar sins sem festur hefur verið, eða festa á, í íbúðarhúsnæði.

Með vísan í framangreint mælir ASÍ því með samþykkt þessa frumvarps en skorar engu að síður á virðulega þingnefnd að íhuga eftirfarandi tillögur að frekari úrbótum sem hér eru nefndar:

14. og 15. gr.

Svo markmið 14. og 15 gr. frumvarpsins nái fram að ganga telur ASÍ vert að athuga gaumgæfilega hvort ekki megi setja nákvæmari hlutlæg hæfisskilyrði sem fasteignasali þurfi að uppfylla til að mega sinna milligöngu um ákveðin viðskipti. Hvað þetta varðar mætti taka mið af hæfisreglum stjórnarsýslulaga.

Virðingarfyllst,

Halldór Oddsson hdl.
Lögfræðingur hjá ASÍ.

Alþýðusamband Íslands

Séðinn 1 • Reykjavík
Sími 5785600 • Fax 5315001
althingi.is • mynna.is

Athugasemdir við frumvarp til laga um sölu fasteigna og skipa
Þingskjal 234 — 208. mál. Lagt fyrir Alþingi á 144. löggjafarþingi 2014–2015

Reykjavík, 11. nóvember 2014.

Ágæta efnahags- og viðskiptanefnd.

Ég vil með bréfi þessu gera nokkrar athugasemdir við frumvarp til laga um sölu fasteigna og skipa. Fyrst vil ég þó leyfa mér að lýsa yfir ánægju með nokkur atriði.

1. Í fyrsta lagi er það afar ánægjulegt að Alþingi hyggist nú afnema skylduaðild að Félagi fasteignasala í kjölfar dóms Hæstaréttar nr. 144/2014. Þar með er lokið tíu ára tímabili ólöglegar þvingunar fasteignasala til þess að tilheyra félagi sem hefur lítið sem ekkert hlutverk, eins og glögglega kemur fram í dómi Hérðasdóms frá síðasta ári (E-425/2013) og fyrrgreindum dómi Hæstaréttar nú í vor. Þar sem tilgangur þessa ákvæðis var í upphafi, meðal annars, að styrkja fjárhag félagsins geta menn glaðst yfir að sú fyrirætlan hefur gengið eftir, því að á þessum tíu árum hefur félaginu tekist að innheimta samtals um 225 milljónir króna í félagsgjöld af þeim u.þ.b. 250 löggiltu fasteignasölum sem hafa verið starfandi á þessum tíma. Ætti félagið því að búa við digra sjóði.
2. Í öðru lagi er ber að fagna því að fyrirhugað sé að fella fyrirtæki út úr lögunum, enda óskiljanlegt með öllu hvernig sú staða gat komið upp að fasteignasölu-mönnum var veittur einkaréttur til að starfa við fyrirtækjaráðgjöf og viðskiptafræðingum bannað að sinna því starfi. Slíkt fyrirkomulag er hvergi þekkt, en ég þekki til starfsemi fyrirtækja á þessu sviði í 33 löndum og í öllum þeim löndum eru það viðskiptafræðingar, með aðstoð lögmannna, sem fást við þessi mál. Rétt er einnig að vekja athygli löggjafans á því að fyrirtækjaráðgjöf og verðmat fyrirtækja heyrir undir fræða- og fagsvið viðskiptafræði (e. business) og þá sérstaklega þann hluta sem kallaður hefur verið á íslensku: Fjármál (e. finance), en það er algengur misskilningur að þetta sé sérsvið bókhalds og endurskoðunar (e. accounting og certified accounting). Einnig má benda á að starfsheitið viðskiptafræðingur er

lögverndað starfsheiti og engum heimilt að kalla sig því, nema hafa hlotið leyfi ráðherra til þess.

3. Í þriðja lagi vil ég gjarnan benda á að ákvæði í 15. gr. um að fasteignasali skuli gæta hagsmuna beggja aðila er ákaflega jákvætt og þarft atriði í þessum lögum. Stundum heyrir að þetta sé erfitt eða ómögulegt í framkvæmd, en það er á miklum misskilningi byggt. Ég hef starfað í tíu ár við ráðgjöf un eigendaskipti fyrirtækja og hef því af þessu nokkra reynslu. Það er mikilvægt að hafa í huga að grundvöllur allra viðskipta er sá að báðir aðilar hafi af því hagsmuni. Ef svo er ekki verða einfaldlega engin viðskipti, nema ef annar aðilinn er í aðstöðu til að þvinga hinn. Það er erfitt að ímynda sér þá stöðu að einhver einn eigandi fasteignar geti þvingað einhvern kaupanda til að greiða hærra verð fyrir fasteign en kaupandinn vill. Framboð annarra fasteigna tryggir að kaupandinn hefur val og getur einfaldlega gert tilboð í aðra eign. Hitt, að kaupandi geti þvingað seljanda til að selja eign undir sannvirði, er einnig erfitt að ímynda sér við þær aðstæður sem ríkja á frjálsum fasteignamarkaði. Þeir sem trúa því að í viðskiptum hljóti alltaf annar aðilinn að vinna og hinn að tapa, búa við dapra og ranga mynd af eðlilegum viðskiptum. Það er mikilvægt að milligöngumenn í viðskiptum noti þekkingu sína til þess að jafna hugsanlegan aðstöðumun kaupenda og seljenda með því að veita báðum hlutlausu ráðgjöf. Þetta ákvæði miðar að því og ég tel því mikilvægt að það sé haft áfram í lögnum.

Þá langar mig til að gera athugasemdir við nokkrar greinar í nýjasta frumvarpinu.

Varðandi 3. gr. þar sem fjallað er um skilyrði löggildingar o.fl. stendur í e. lið að eitt af skilyrðum til löggildingar sé að viðkomandi hafi: „*starfað í fullu starfi við fasteignasölu hjá fasteignasala... í 12 mánuði...*“

Þetta ákvæði er í hróplegu ósamræmi við:

1. ákvæði í 6. gr. þar sem fjallað er um skyldu fasteignasala til starfa, en þar segir m.a.: „*Óheimilt er fasteignasala að fela öðrum að vinna þau störf sem löggildingin tekur til nema um sé að ræða annan fasteignasala...*“
2. 19 gr. þar sem segir í G. lið „*að fasteignasalar sinni sjálfir störfum sem löggilding þeirra tekur til og feli þeim sem ráðnir eru til starfa hjá þeim ekki önnur störf en heimildir standa til*“
3. 8. gr. sem fjallar um réttarstöðu þeirra: „*...Fasteignasala ber sjálfum að sinna þeim verkefnum sem ákvæði þessa kafla taka til. Honum er þó heimilt að fela einstaklingum sem starfa hjá honum eða félagi hans um fasteignasölu einstök afmörkuð verkefni við sölu*

einstakra eigna. Tilgreina skal í reglugerð hvaða störf fasteignasali má fela þeim sem ráðnir eru til starfa hjá honum, svo sem um störf sölumanna. Við ráðningu sölumanna skal fasteignasali ávallt gæta þess að starfsmaður hafi menntun, reynslu og þekkingu er veita honum færni til að sinna starfinu. Starfsmanni er óheimilt að fela öðrum, einstaklingi eða lögaðila, að sinna verkum sem fasteignasali hefur falið honum.“

Það er með ólíkindum að löggjafinn og framkvæmdavaldið hafi slík afskipti af atvinnurekstri manna að sett sé reglugerð þar sem áskilið er hvaða störf starfsmenn mega vinna. Mér vitanlega eru engin slík ákvæði í lögum um lögmenn, endurskoðendur, bílasölur eða leigumiðlanir eða yfirhöfuð nokkra aðra starfsstétt eða atvinnustarfsemi. Í lögnum eru ákvæði um að fasteignasalar þurfi að kaupa starfsábyrgðartryggingar fyrir alla sína starfsmenn. Er það ekki nægilegt? Hafa fasteignasalar enga dómgreind sjálfir? Eru þeir allsendis ófærir um að ráða sér hæft starfsfólk og úthluta starfsmönnum sínum viðeigandi verkefnum? Og hvernig í veröldinni á eftirlitnefndin að fylgjast með því að þetta ákvæði sé virt, eins og gert er ráð fyrir í 19. gr. laganna? Það er óhjákvæmilegt að sú spurning vakni hvað mönnum gengur eiginlega til með þessum ákvæðum, þetta er svo galið!

Þá hlýtur að vera edlilegt að spyrja: Til hvers er þessi 12 mánaða starfstími ef starfsmönnum á fasteignasölum er einungis heimilt að „sinna einföldum og auðveldum verkum“ eins og stendur í skýringum við lagagreinina í athugasemdum við frumvarpið?

Það er vandséð að áskilnaður um starfstíma hjá fasteignasala þjóni nokkrum öðrum tilgangi en að takmarka mjög aðgang manna að stéttinni og þar að auki veita starfandi fasteignasölum full yfirráð yfir því hver getur farið í samkeppni við þá og stofnað til fasteignasölu. Ákvæðið er ákaflega furðulegt og í miklu samræmi við lögin frá 2004, en þar fengu fasteignasalar ansi frjálssar hendur við lagasetningu og óhætt að fullyrða að hagsmunagæsla félagsins hefur þar náð hámarki.

Í nágildandi lögum er hverjum þeim sem vill fara í samkeppni við starfandi fasteignasala og stofna atvinnurekstur um slíkt, skylt að ráða sig í 12 mánuði til starfa hjá einum af þeim fasteignasölum sem ætlunin er að fara í samkeppni við. Síðan getur viðkomandi, hafandi skriflega sönnun þessa starfstíma, sótt um að sitja námskeið í fasteignasölu sem kostar tæplega eina milljón króna, tekur tvo vetur og krefst 80% mætingar. Það þýðir að sjálfsögðu að viðkomandi getur einungis unnið hlutastarf á meðan, með tilheyrandi tekjutapi. Þetta ferli tekur því 3 ár með tilheyrandi tekjutapi á þeim tíma. Það er spaugilegt að í einhverjum opinberum skjölum var það ekki talið íþyngjandi fyrir menn að skylda þá til setu á slíku námskeiði!

Í öllu falli er mjög hæpið að halda slíkum ákvæðum inni í lögum um starfsemi þar sem gert er ráð fyrir að frjálss samkeppni ríki og legg ég til að ákvæði e-liðar 3.gr. falli niður. Auk þess að breytingar verði gerðar á 8. gr. þannig að 2. mgr.hljóði þannig: „Fasteignasala ber sjálfum að sinna þeim

verkefnum sem ákvæði þessa kafla taka til. Honum er þó heimilt að fela einstaklingum sem starfa hjá honum eða félagi hans um fasteignasölu einstök afmörkuð verkefni.“

Einfaldasta leiðin til þess að stöðva svokallaða leppun og verktöku sem einhverjir telja óæskilega (venjulega án þess að rökstyðja það frekar), er að sjálfsögðu að fjarlægja þær miklu hindranir sem mæta þeim sem vilja vinna á þessum vettvangi án þess að minnka kröfur til þekkingar þeirra. Í því sambandi er þó við hæfi að benda á þá staðreynd að eyðublöð um kauptilboð og kaupsamninga varðandi fasteignasölu eru einhverjir stöðluðustu samningar sem finnast á Íslandi og í sannleika sagt þá þarf enga sérstaka þekkingu til að fylla í eyðurnar á þeim eyðublöðum.

Auðveldasta leiðin til að tryggja að kaupendur og seljendur fasteigna hafi aðgang að löggiltum fasteignasölum í viðskiptum sínum, er að sjálfsögðu sú að gera solumönnum á fasteignasölum og öllum sem áhuga hafa, kost á því að þreyta próf, án þess að krefjast stórkostlegra fjárútláta eða langs tíma áður en menn fá tækifæri til þess að sanna kunnáttu sína. Fasteignasala er ekki iðngrein frekar en verðbréfasala og eðlilegast að horfa til laga um verðbréfasölu sem fyrirmyndar um fyrirkomulag við próf. En um það segir í lögum um fjármálafyrirtæki nr. 161/2002:

53. gr. Hæfisskilyrði starfsmanna í verðbréfavíðskiptum.

Starfsmenn fjármálafyrirtækis, sem hafa umsjón með daglegri starfsemi í tengslum við viðskipti með fjármálagerninga skv. 6. tölul. 1. mgr. 3. gr., skulu hafa staðist próf í verðbréfavíðskiptum. Í tengslum við veitingu starfsleyfis og jafnskjótt og breytingar verða ber fjármálafyrirtæki að tilkynna Fjármálaeftirlitinu um starfsmenn samkvæmt þessari málsgrein. Fjármálaeftirlitinu er heimilt að setja nánari reglur um framkvæmd þessa ákvæðis.

Prófnefnd verðbréfavíðskipta hefur umsjón með prófi í verðbréfavíðskiptum sem að jafnaði skal haldið einu sinni á ári. [Ráðherra]¹⁾ skipar prófnefnd til fjögurra ára í senn. Til að standa straum af kostnaði við framkvæmd prófa skulu próftakar greiða gjald sem ráðherra ákveður. Ákvarðanir prófnefndar eru endanlegar á stjórnsýslustigi.

Prófnefnd verðbréfavíðskipta er heimilt að fela óháðum aðilum að gefa einkunn fyrir prófúrlausn. Þá getur prófnefnd verðbréfavíðskipta skipað prófdómara til að endurskoða úrlausn próftaka. Í reglugerð²⁾ skal kveða nánar á um framkvæmd prófs í verðbréfavíðskiptum, þar á meðal prófkröfur, og heimildir til að veita undanþágur frá einstökum hlutum slíks prófs eða prófi í heild.

¹⁾[L. 126/2011. 355. gr.](#) ²⁾[Rg. 633/2003. sbr. 521/2007.](#)

Legg ég til að í stað þess sem segir í d.-lið 3 gr.: „hefur lokið 90 eininga námi sem er ætlað fasteignasölum“ standi: „hefur lokið prófi í fasteignasölu.“

Þá er óhjákvæmilegt að gera athugasemd við eignarhaldsákvæði nógildandi laga og í frumvarpinu í 7. gr. sem ekki stendur til að breyta. Þau eru furðuleg í nútímasamfélagi og eiga sér ekki hliðstæðu í lögum um aðrar starfsstéttir eða atvinnurekstur. Aftur vaknar spurning um hvaða tilgangi ákvæðið þjóni, en það er vandséð að það hafi nokkra hagnýta þýðingu, aðra en að takmarka möguleika annarra en þeirra sem nú hafa löggildingu til að reka fasteignasölur. Það eru engin rök til þess að það hafi nokkur áhrif á öryggi almennings í viðskiptum við fasteignasala, hvert eignarhald fasteignasölnnar

er. Þau rök að sjálfstæði fasteignasala sé ógnað ef hann er launþegi eru þvættingur og standast engan veginn skoðun. Hræðsla við að bankar fari inn á þennan markað eru frekar aum rök og ætti að vera auðvelt að fyrirbyggja slíkt, sé á annað borð vilji til þess, án þess að hafa svona furðulega takmörkun inni í lögnum. Það er skrítið að þetta ákvæði sé ekki afnumið.

Ég er nú að leggja síðustu hönd á ritgerð til MPA prófs í opinberri stjórnsýslu við Háskóla Íslands, en hún fjallar um lagasetningar á þessu sviði, aðdraganda að þeim og þær óvæntu afleiðingar sem þær hafa haft. Ég tel mig því hafa óvenju góða yfirsýn yfir þessi mál, en veit jafnframt, af rannsóknum mínum, að þær nefndir þingsins sem um frumvörpin hafa fjallað hafa hingað hafa til ekki lagt sig niður við að kalla á sinn fund einstaklinga sem gera athugasemdir við frumvörpin. Ég býðst engu að síður til þess að koma til fundar við nefndina eða einstaka nefndarmenn sé þess óskað.

Ég tel brýnt að þær tvær breytingar sem ég hef mest fjallað um verði framkvæmdar, þ.e. að skylduaðild verði afnumin og að fyrirtæki verði tekin út úr lögnum. Hitt er ekkert launungarmál að ég tel, ekki síst vegna þess að endurskoðun laganna hefur tekið 10 ár, að frumvarpið sé orðið þvælt af breytingartillögum hagsmunaaðila og orðið tímabært að taka lögin til gagnerrar endurskoðunar, ekki síst með tilliti til þess hversu gölluð þau hafa reynst.

Með vinsemd og virðingu,

Brynhildur Bergþórsdóttir
viðskiptafræðingur

Vesturbergi 87
111 Reykjavík

s. 868-8648

Málaskrá eftirlitsnefndar Félags fasteignasala.

E - mál. Kvörtunarmál

2010	22
2011	43
2012	23
2013	31
2014	24

Samtals: 143

- * Á pósthólf EFF berast fjöldi kvartana á ári hverju
- * Kjósi EFF að taka slík mál til meðferðar hefst stjórnslumál á hendur hlutaðeigandi fasteignasala, svokallað E-mál.

F - mál. Frumkvæðismál

2011	19
2012	22
2013	17
2014	19
2015	1

Samtals: 78

- * Um er að ræða mál sem EFF ákveður á nefndarfundum að taka sérstaklega til skoðunar.

H - mál. Heimsóknir á fasteignasölur

2011	4
2012	4
2013	40
2014	26
2015	6

Samtals: 80

- * Á EFF hvílir sú lagaskylda að heimsækja allar starfandi fasteignasölur, eigi síðar en þriðja hvert ár, sbr. 21. gr. fsl. Svo kallað reglubundið eftirlit.

- * EFF heimsækir einnig fasteignasölur í tengslum við afgreiðslu tiltekinna mála.

Tímabundnar sviptingar

- * EFF hefur eftirlit með því að sérhver fasteignasali skili til nefndar fjárvörsluyfirlýsingum eigi síðar en 1. september ár hvert.
- * Skili fasteignasali ekki umbeðnum gögnum er hann sviptur tímabundið löggildingu
- * Samtals 22 fasteignasalar fengu bréf árið 2014 og svipti EFF 5 aðila tímabundið

S - mál. Starfsábyrgðartryggingar

- * Í ágúst á hverju ári skorar EFF á alla fasteignasala að skila til nefndar afrit af gildandi starfsábyrgðartryggingum samhliða skilum á fjárvörsluyfirlýsingum.
- * Þeir sem ekki skila tryggingum sínum samhliða fjárvörsluyfirlýsingum berast bréf frá EFF
- * Einnig er þess krafist að fasteignasalar skili tryggingum í F og H málum.
- * Ennfremur krefur EFF váttryggingafélögin um upplýsingar ef þurfa þykir

T - mál. Yfirlit yfir tilkynningar EFF til stjórnvalda

- * EFF hefur kært 24 einstaklinga til lögreglunnar.
Í þeim hópi eru bæði fasteignasalar og sölufulltrúar.
- * EFF hefur að eigin frumkvæði verið í samskiptum við önnur stjórnvöld í tengslum við störf sín.
- * Auglýsingar á fasteignamarkaði hafa á undanförunum árum tekið mið af tilmælum EFF.

Fjöldi fasteignasala með löggildingu er:

263

*Miðað við uppfærðan lista sýslumannsins í Hafnarfirði hinn 1. desember 2014.

* Aðsókn í námskeið til öflunar réttinda hefur aukist umtalsvert samanborið við skráningu síðustu ára, t.d. var í byrjun árs 2013 fjöldi fasteignasala 213 talsins.

*Þetta má að hluta rekja til þeirrar áherslu sem EFF hefur lagt á að þeir sem ætli sér starfsframa í fasteignasölu hafi til þess löggildingu.

Fjöldi fasteignasala með opna starfsstöð er í kringum:

120

* Framangreindur fjöldi tekur mið af landinu öllu.

Afgreiðsla á málum getur lokið með ýmsum hætti hjá EFF:

- 1) Áskorun um að bæta vinnubrögð
- 2) Áminning - kæránleg ákvörðun
- 3) Tímabundin svipting - kæránleg ákvörðun
- 4) Heimsókn á starfsstöð
- 5) Lokun starfsstöðva
- 6) Kæra til lögreglu
- 7) Samskipti við önnur stjórnvöld
- 8) Umburðarbréf EFF

Til Efnahags og viðskiptanefndar Alþingis.

Athugasemdir við frumvarp til laga um fasteigna og skipasölu. 208. mál, lagafrumvarp. 144. löggjafarþing 2014—2015.

Það skal tekið fram strax að þetta frumvarp er að mati undirritaðs mikil framför frá öðrum framlögðum frumvörpum síðustu ára um fasteigna, fyrirtækja og skipasölu.

Skylduaðild að félagi fasteignasala er tekin út og er það skiljanlegt í ljósi hæstaréttardóms um þá aðild.

Sala fyrirtækja er tekin út úr lögnum en ekkert um það hvað kemur í staðin.

Það er athugunarefni hvort ekki eigi að vera tveir fasteignasalar um hverja einstaka sölu. Einn fyrir kaupanda og einn fyrir seljanda. Nánast alsstaðar í heiminum er sá háttur hafður á. Spurning er því um hvenær en ekki hvort þetta atriði komi til álita í endurskoðun laga og hvort eftir nokkru sé að bíða þegar endurskoðun lagana stendur yfir.

Áherslumunur er í upphafi greina 4. -15. eins og mismunandi vægi sé á því sem í greininni stendur. Þessa er getið vegna þess að þar sem stendur í upphafi greinar, „fasteignasala er skylt“, eru greinar sem óumdeilt hefur verið að fasteignasala skuli vera skylt að sinna ófrávíkjanlega. Meiri vafi hefur leikið á um aðrar greinar sem verður að teljast lausar að kveðið, fasteignasali skal. Ef ætlunin er að um ófrávíkjanlegar kröfur er að ræða á þá ekki að orða þetta eins.

1. Gr. laganna er skýr, greinileg og á að tryggja að markmið laganna sé að neytendur fái faglega þjónustu og að fasteignasalar veiti faglega þjónustu. Þessi grein setur því hreinan tón fyrir lagasetninguna.
2. Það skýtur því skökku við að í 2. gr. segir að lögmenntur sem eru hdl eða hrl geti selt fasteignir sjálfir. Í frumvarpi þessu að lögum er krafist 12 mánaða starfsreynslu fyrir fasteignasala til að öðlast löggildingu. Ekki er undirritaðum kunnugt um að lögmenntur fái sérstaka þjálfun til fasteignasölu í laganámi. Má því draga í efa þekkingu þeirra á almennum venjum og reynslu í fasteignasölu nema því aðeins að þeir hafa starfað á fasteignasölu. Annaðhvort ætti því að setja vinnuskyldu lögmanna á fasteignasölu inn í frumvarpið eða að taka vinnuskyldu til löggildingar fasteignasala út. Nær væri að setja vinnuskyldu lögmanna inn. Þeir sem annast byggingu húsa og félagssamtök hafi einnig leyfi til að selja hús sín sjálfir. Það hljómar engan veginn fagmannlega, enda hafa þessir aðilar ekki fengið neina sérmenntun eða þjálfun í að sjá um sölu eigna svo mikilvægt hverjum venjulegum manni sem það er. Þvert gegn frumvarpinu má ætla að byggingaraðilar séu ekki hlutlausir aðilar eins og fasteignasali á að vera og gæti hagsmuna beggja aðila. Neytendalög koma þó óneitanlega til hjálpar í þessu tilviki.
3. Í 3. gr. er ákvæði sem minnir um margt á Norður Kóreu eða önnur álíka lönd. Í b. lið eru ákvæði um að sá sem hefur misst bú sitt eða brotið ákvæði laga t.d. bókhaldslaga og annarra laga fái aldrei réttindi til löggildingar fasteignasala. Skiptir þá ekki máli hvort viðkomandi hefur trassað að skila inn bókhaldi til eftirlitsnefndar eða svikið fjölda manna um tugi milljóna í fasteignaviðskiptum. Þó er settur fyrirvari á þetta í greininni og sagt að hægt sé að sækja um undanþágu ef viðkomandi hafi haft forráð yfir búi sínu í a.m.k. þrjú undanfarin ár. Í fyrsta lagi getur tekið allt frá tveimur mánuðum upp í 15-20 ár að skipta búi (EG í

Bolungarvík). Þetta ákvæði hljómar ekki ósvipað og að allir fái ævilangt fangelsi en svo geti menn sótt um náðun hjá sérstakri nefnd. Þar er málið lagt undir huglægt mat. Þetta er ekki í samræmi við réttarkerfi okkar þar sem refsing á að vera í samræmi við brot. Refsidómar og fyrningar eru tímasettir og eftir ákveðinn refsitíma hafa þeir afplánað refsingu sína. Hér sitja menn með refsingu ævilangt þar til og ef nefnd tekur ákvörðun um að nú skuli náða. Einnig er t.d. gjaldþrot í dag varla mælikvarði á hæfni manna til fasteignaviðskipta og má ætla að hvati þeirra sem eru um það bil að fara í gjaldþrot eða hafa langa vanskilaská á bakinu hafi mun meiri hvata til að brjóta á viðskiptavini en þeir sem þegar hafa verið gerðir gjaldþrota. Margir hafa einnig verið gerðir gjaldþrota að undanfögnu vegna ólögmætra lána, ófyrirséðra ástæðna eins og „hrun banka“ og efnahagsbreytinga sem þeir gátu ekki haft nein áhrif á, á neinn hátt. Mörg sambærileg dæmi má nefna svo sem dæmið um konuna sem fæddi barn á Haway eyjum fyrir stuttu.

Þetta ákvæði þarf því að færa til nútímanlegri háttá. Ef áfram á að fara eftir þessari braut er mun nær að nota vanskilaskrá og sakaskrá til viðmiðunar við að úrskurða um hæfni manna til að fara með fjármuni annarra.

4. Tryggingafyrirkomulag fasteignasala þarf að taka til allsherjar endurskoðunar. Í 4. gr. Sem dæmi má nefna að ábyrgð margra einstaklinga er í húfi þegar einhver einn fasteignasali gerir mistök í starfi ef um sameiginlega tryggingu er að ræða. Tryggingafélag getur ákveður að ganga að þeim sem það vill en ekki þeim sem framdi brotið.

Í dag er ódýrara og hagstæðara að vera sölufulltrúi en löggiltur fasteignasali þó þeir gegni í öllu sama starfinu með sömu laun. Margir hafa skilað inn löggildingarréttindum til að spara fyrir fyrirtæki. Réttast væri að þegar sölufulltrúar fá leyfi til að vinna við fasteignasölu þá greiði þeir, eða þeir sem þá ráða til starfa, mun hærrí upphæð til trygginga en ef þeir ráða löggildan fasteignasala til starfa. Skilja þarf tryggingar að, svo hver og einn sé tryggður sér. Þó hver og einn fasteignasali verði tryggður sjálfstætt og óháð öðrum fasteignasala þá á það ekki að hækka meðal tryggingarupphæð fasteignasala þar sem það fyrirkomulag eykur á engan hátt heildar áhættu tryggingarfélags. Telja verður með réttu að áhætta sé í öllu falli meiri af ólærðum mönnum en af lærðum.

Þingmenn þurfa að hafa góðan skilning á hvernig þessum málum er háttað í dag.

5. Í 7. gr er tekið fyrir um hæfniskröfur eigenda og stjórnenda fasteignasölu en hvergi er að finna í frumvarpinu ákvæði um hæfniskröfur annarra starfsmanna. Nema í 8. gr. þar sem það er alfarið lagt í hendur fasteignasala að meta hæfi stafsmanna sinna þ.m.t. sölumanna.
6. Í 8. gr. 2. mgr. Þar segir m.a.: „Honum er þó heimilt að fela einstaklingum sem starfa hjá honum eða félagi hans um fasteignasölu einstök afmörkuð verkefni við sölu einstakra eigna. Tilgreina skal í reglugerð hvaða störf fasteignasali má fela þeim sem ráðnir eru til starfa hjá honum, svo sem um störf sölumanna. Við ráðningu sölumanna skal fasteignasali ávallt gæta þess að starfsmaður hafi menntun, reynslu og þekkingu er veita honum færni til að sinna starfinu. Starfsmanni er óheimilt að fela öðrum, einstaklingi eða lögaðila, að sinna verkum sem fasteignasali hefur falið honum“. Þannig er fasteignasala heimilað að ráða mann eða menn í einstök verkefni við sölu fasteigna og ákveða sjálfur menntun þeirra. Með þessu ákvæði er frumvarpið opnað fyrir því sem svo kirfilega er lokað í öðrum greinum þar að framan og gerir það sama og öll önnur frumvörp hingað til að opna löginn upp á gátt. Verður að telja að um mistök í gerð frumvarpsins sé að ræða og verði lagað í meðferð efnahags- og viðskiptanefndar. Tekið er þó fram að sett verði í reglugerð hver þessi atriði eru. Það hlýtur þó að vera vilji Alþingis að skilja ekki eftir svo opið atriði fyrir ráðherra að seta í reglugerð. Því þarf að skýra þetta betur í lögnum.

7. Næstu greinar 9-17 í II kafla eru nánast óbreyttar frá fyrri frumvörpum og ekki er undirrituðum kunnugt, að um ágreining sé að ræða með meðferð mála sem þar er getið.
8. Í kafla III eru atriði sem varða eftirlit eftirlitsnefndar með störfum fasteignasala og tel ég ekki rétt að setja fram mína skoðun á hvornig á að hafa eftirlit með t.d. mínum störfum. Það í öllum tilvikum hlýtur að vera annarra.
Það er þó eitt atriði í 20. gr. sem er mér með öllu óskiljanlegt og gott væri að fá nánari og betri skýringu á. Í greininni stendur m.a. „Eftirlitsnefnd fasteignasala skal láta í ljós álit á því hvort fasteignasali hafi átt rétt til þóknunar í því tilviki sem um ræðir og hver fjárhæð hennar skuli vera”. Skýring með greininni er ófullnægjandi og í raun óskiljanleg. Tekið er skírt fram í 9. gr. að gera skuli starfsamning (söluumboð) sem greini frá m.a. þóknun á milli fasteignasala og seljanda og kaupanda. Vil ég í því sambandi benda á samningalögin og frelsi til samninga. En ef á að fara á þær brautir að hafa áhrif og skoðun á þóknun fasteignasala þá á slík skoðun að virka í báðar áttir. Tekið skal fram að sölubóknun fasteignasala á Íslandi er með því lágsta sem þekktist í heiminum.

Ofanritað er mest ætlað til skoðunar fyrir efnahagsnefnd frekar en að í þessu felist ákveðnar tillögur til breytinga. Tvær breytingar legg ég þó til að teknar verði inn í frumvarpið eða a.m.k. teknar til alvarlegrar skoðunar. Breyting á 8. gr. tel ég að mínu leyti vera nauðsynlega ef ekki á að fara fyrir þessu frumvarpi eins og núverandi og fyrirverandi lögum að verða að lögum sem “enginn” fer eftir.

1. Í 4. gr. komi skírt fram að hver og einn fasteignasali sé sjálfstætt tryggður á sama hátt og hver fasteignasali hefur sinn eigin vörslureikning. Fasteignasali skal því tryggður persónulega og sjálfstætt. Í allri skjalagerð skal nafn fasteignasala koma fram svo greina má hver vann skjalið svo ekki komi til álita síðar hver ber ábyrgð ef krafa kemur fram um bætur. Starfsmaður eða aðstoðarmaður skal einnig vera tryggður sérstaklega en undir ákveðnum fasteignasala sem ber ábyrgð á störfum hans. Ákvæði um tryggingargreiðslur ætti að vera hvati til að ráða faglærða menn en ekki.
2. 8. gr. verði þannig að ekki leiki vafi á hvað hver á eða má vinna ákveðið starf né hvornig á að meta hæfni manna til starfans. Þessi atriði mega ekki vera á reiki og í höndum einstakra manna að velja að eigin vali hvornig meta á hæfni eða hver vinnur ákveðin verk.
Má t.d. fella inn í 8. greinina:

„Tilgreina skal í reglugerð hvaða störf fasteignasali má fela þeim sem ráðnir eru til starfa hjá honum. Sé ráðinn sölumaður til starfa á fasteignasölu skal viðkomandi ætla og hafa menntun til að hefja nám til löggildingar fasteignasala. Nám til löggildingar skal hefjast innan 12 mánaða frá starfsbyrjun. Sölufulltrúi skal ætíð merktur í störfum sínum sem aðstoðarmaður fasteignasala eða nemi. Þeir sem starfað hafa sem sölumenn við fasteignasölu sannanlega samfellt í a.m.k. fimm ár fyrir setningu þessara laga og starfa nú á fasteignasölu skulu undanþegnir því að hefja nám. Sömu kröfur skulu þó gilda að öðru leyti um þá og um löggildingu fasteignasala í 3. gr. lagana“.

Ef ekki er sett inn ákvæði sem skýrir 8. gr. verða löginn sennilega áfram vanmátta lög sem fáir fara eftir. Það er með öllu óviðunandi að hver sem er geti gengið inn af götunni og hafið störf við fasteignasölu við hlið löggilds fasteignasala í sömu störf óháð menntun, reynslu og hæfni. Þar að auki er hagkvæmara fyrir fasteignasölu að ráða sölumann í stað lögg. fasteignasala með tryggingar á bak við sig.

Það er öllum ljóst að það myndi enginn sérmenntaður maður, atvinnubílstjóri, flugstjóri, gröfumaður eða læknir eða hver einasti annar vilja að yfirmaðurinn í hverju tilviki tæki einn ákvörðun um hver vinni verk og mæti það sjálfur hvort viðkomandi væri hæfur til verksins eða ekki, algerlega óháð menntun og reynslu. Eða t.d. að þingmenn myndu vilja það að forseti eða forsætisráðherra gæti valið að eigin geðþótta 100 menn og/eða konur til viðbótar við þá 63 sem kjörnir eru á þing til að sitja líka á þingi án kosninga.

Reykjavík 21.11.2014

Einar G. Harðarson
Lögg. fasteignasali.

Athugasemdir Félags fasteignasala við frumvarp til laga um sölu fasteigna og skipa. Þingskjal 234 – 208 mál.

I. Almennt

Umsögn FF gengur fyrst og fremst út á að vernda neytendur þannig að þeir geti treyst að fasteignasali með full réttindi sé að vinna í þeirra þágu. Ekki er óalgengt að fólk skipti 3-4 sinnum um fasteign á lífsleiðinni og þá er oftast en ekki verið að höndla með aleigu fólks. Almennt gerir fólk ekki greinarmun á því hver er fasteignasali og hver er sölufulltrúi. Þannig er oft allt traust lagt á aðila sem hefur ekki menntun, reynslu, þekkingu eða tryggingar til að bera ábyrgð á viðskiptunum. Til að varpa ljósi á núverandi stöðu mála má geta örfárra dæma sem leitað hafa inn á borð Félags fasteignasala á s.l. mánuðum en mjög mikinn fjölda slíkra mála mætti nefna frá liðnum árum

Í síðasta mánuði var ráðinn sem „sölufulltrúi“ maður sem bíður þess að fara í fangelsi eftir að hafa verið dæmdur á síðasta ári fyrir tilraun til manndráps. Sami maður hefur á sér dóm fyrir skjalafals, þjófnaði og líkamsárásir. Þessi einstaklingur hóf störf í greininni. Hann skoðar eignir, fer inn á heimili fólks og kynnir sig sem sérfræðing. *Viljum við fá svona einstakling inn á heimilin okkar, jafnvel skoða hjá öldruðu fólki o.s.frv. ?*

Félagið fékk fjölda kvartana í síðasta mánuði vegna „sölufulltrúa“ sem lá yfir nauðungarsölubeiðnum og óskum um gjaldþrotaskipti einstaklinga í Lögbirtingarblaðinu. Hann hafði starfað í faginu í á þriðja mánuð og setti sig í samband við þessa einstaklinga og kynnti sem sérfræðing sem gæti aðstoðað þau við úrlausn sinna mála. Þarna er verið að ráðast til atlögu við fólk sem er oft algjörlega brotið og við það að gefast upp. *Verið að misnota sér neyð fólks með alvarlegum siðferðilegum brotum.*

Í síðasta mánuði kynnti aðili sig sem „sölufulltrúa“ á fasteignasölu. Hann komst í samband við hjón í leit að íbúð og hitti á fasteignasölu. Hjónin töldu að viðkomandi væri starfandi „sölufulltrúi“ á sölunni sem þau hittu hann á. Hann aðstoðaði þau svo við kaup á eign á annarri fasteignasölu. Þegar hjónin voru svo boðuð í kaupsamning þangað kom í ljós að þau höfðu þegar greitt þessum „sölufulltrúa“ 1,4 milljónir í innborgun á eignina. Viðkomandi vann ekki einu sinni á fasteignasölu, en hann taldi hjónunum trú um það að hann væri fasteignasali. Þau gátu því ekki keypt íbúðina og töpuðu peningunum. *Mjög auðvelt er að villa á sér heimildir í núverandi umhverfi og hafa mál er varða alvarleg svik sölumanna verið all nokkur sem FF hefur orðið að taka á.*

Félagi fasteignasala var í öllum þessum tilvikum gert viðvart eða komst að þessu. Í framhaldinu var samstundis unnið að því stoppa viðkomandi af, enda samrýmist slíkt á engan hátt siðareglum félagsins. Þetta er er umhverfið sem mætir neytendum á hverjum degi og eins þeim sem hafa menntað sig til þessara starfa og hlotið opinberan rétt til

starfars. Með þeim breytingum sem við leggjum til er tekinn af allur vafi um hver á að vinna þau störf sem fasteignasala ber að sinna og neytendur geti framvegis treyst því að það sé fasteignasalinn sjálfur enda ríkjandi ástand ekki á nokkurn hátt boðlegt lengur.

Framkvæmd eftirlits hefur verið óviðunandi í mörg ár, enda núverandi skipan eftirlits mjög óskýr og virkni lítil sem engin. Daglega kemur fjöldi minni og stærri mála beint inn á borð Félags fasteignasala og fá þar fljóta og greiða úrvinnslu. Fjöldi neytenda leitar á hverjum degi til félagsins með alls kyns mál sem tengjast viðskiptum þeirra eða almennri upplýsingagjöf. Núverandi frumvarp mun leggja af starfssemi félagsins í þeirri mynd að þjónusta við neytendur stendur ekki lengur til boða. Það sem á hinn bóginn er verra er að með breytingunum verða siðareglur valkvæðar fasteignasölum í störfum gagnvart neytendum framvegis og eins er horfið frá þeim brýna þætti sem upplýst hefur öll alvarlegustu mál gagnvart neytendum á s.l. árum.

Til að auka festu og tryggja hagsmuni neytenda horfum við mjög til þess þeirrar uppbyggingar sem lögmenn búa við og hefur sýnt sig og sannað að vera mjög heppilegt. Ekki er þörf að vera endalaust að finna upp hjólið. Leggjum við mikla áheyrslu að tekið sé upp skilvirkt og gott kerfi sem þegar hefur sannað sig og mjög auðvelt er að innleiða hjá stétt sem hefur stöðu opinberra sýslunarmanna við störf sín eins og lögmenn.

Þetta eru stóru atriðin sem Félag Fasteignasala leggur mesta áherslu á við breytingar á frumvarpinu. Vissulega eru fleiri atriði sem er mikilvægt að skoða, eins og endurmenntun, tryggingamál, réttindi til leigumiðlunar, undanþágu lögmanna o.fl.

II. Réttur neytenda að fólk með réttindi sinni þeim störfum sem löggildingin tekur til

Í frumvarpinu er víða mælt fyrir um skyldu fasteignasala persónulega að sinna þeim störfum sem löggildingin tekur til til tryggingar hagsmunum neytenda. Einn helsti galli núgildandi laga er að skilið var eftir opið hvaða störf það væru sem löggilding fasteignasala tæki til en það hefur leitt til alvarlegrar óvissu s.l. ár. Frumvarpið tekur lítið og illa á þessu. Brýnt er að Alþingi kveði með skýrum hætti á um þetta grundvallaratriði þ.e. hvaða störf það eru sem frumvarpið og athugasemdir með frumvarpinu kveða á um að fasteignasalar eigi að sinna.

Tillögur að breytingum:

6. gr breytist og orðist svo:

Skylda fasteignasala til starfa

Óheimilt er fasteignasala, í öðrum mæli en heimilað er með lögum þessum að fela öðrum að vinna þau störf er löggilding hans nær til. Nær skylda fasteignasala persónulega til að sinna:

- a. Ráðgjöf til kaupanda og seljanda í gegnum allt ferli fasteignaviðskipta
- b. Annast alla meginskjalagerð svo sem: samningu söluumboða, gerðar söluyfirlits, tilboðsgerðar,kaupsamningsgerðar og afsalsgerðar.
- c. Til setu á fundum þar sem kaupendur eða seljendur undirrita skjöl.

d. Gerð verðmata, skoðanir fasteigna og fjárhagslegra uppgjara.

e. Auglýsa eftir og taka eignir til sölumeðferðar

f. Önnur störf sem löggildingin nær til.

Fasteignasala er heimilt að fela aðstoðarfólki að sinna einföldum almennum störfum sem ná ekki til þeirra starfa er löggilding fasteignasala nær til. Nánar skal kveðið á um þau störf sem aðstoðarfólki er heimilt að sinna og hæfi í reglugerð.

Fasteignasali ber skaðabótaábyrgð á tjóni sem þeir valda er starfa í hans þágu við fasteignasöluna.

2.mgr 8 gr falli brott

II. Nauðsyn breytts eftirlitskerfis

Í kafla III í frumvarpinu er lagt til að óskilvirku eftirlitskerfi sem litlu sem engu hefur skilað s.l. 10 ár verði haldið áfram í nánast óbreyttri mynd.

Þá er er lagt til að kastað verði fyrir róða þeim farvegi sem leitt hefur til að öll alvarlegustu mál gagnvart neytendum s.l. 10 ára hafa komist upp og snúa að skyldu Félags fasteignasala að tilkynna um brot félagsmanna sinna. Þessu hafa allir félagsmenn orðið að sæta og enginn getað komið sér undan því.

Með þeim breytingum sem lagðar eru til í frumvarpinu mun verða til tvenns konar eftirlit. Annars vegar af hálfu eftirlitsnefndar og hins vegar Félags fasteignasala með skoðun á brotum gegn siðareglum eða lögbrotum hluta fasteignasala þ.e félagsmanna . Slík tvöföld skipan eftirlitsmála er beinlínis hættuleg.

Neðangreind skipan sem lögð er til tekur á þeim vandamálum sem blasa við og er nánast alfarið í samræmi við skipan LMFÍ sem gilt hefur undanfarin 15 ár og reynst nánast óumdeild. Lögboðin skoðun sem átti að fara fram á reynslu núgildandi eftirlitskerfis með fasteignasölum hefur ekki verið hirt um að framkvæma. Slíkt ætti að vera þingnefndinni alvarlegt athugunarefni og krefjast sérstakrar skoðunar hvað valdi. Mikilvægt er að sú leið sem Alþingi taldi rétt að lögfesta gagnvart lögmönnum verði skoðuð alvarlega út frá einkar góðri reynslu þess kerfis s.l. 15 ár.

Tillögur að breytingum:

Kafla III, falli brott og í staðinn komi eftirfarandi kafla:

III. kafla. Félag fasteignasala og kærunefnd fasteignasala

18. gr.

Fasteignasalar skulu hafa með sér félag sem nefnist Félag fasteignasala. Er þeim öllum skylt að vera þar félagsmenn.

Félag fasteignasala setur sér samþykktir. Það skal ekki hafa með höndum aðra starfsemi en þá sem sérstaklega er mælt fyrir um í lögum, sbr. þó 5. mgr.

[Í tengslum við Félag fasteignasala skal starfa sjálfstæð kærunefnd fasteignasala sem leysir úr málum eftir ákvæðum þessara laga. Kærunefndin hefur lögsögu yfir

fasteignasölum sem starfa hér á landi. Skal nefndin skipuð þremur mönnum og jafnmörgum til vara. Einn nefndarmaður skal skipaður af Félagi fasteignasala og vera fasteignasali, einn skal skipaður af ráðherra og einn skipaður af Neytendasamtökunum. Nefndin kys sér sjálf formann til eins árs í senn.

Félag fasteignasala ber kostnað af þeim störfum sem því og kærunefnd fasteignasala eru falin með lögum. Getur félagið lagt á félagsmenn árgjald til að standa straum af þeim kostnaði.

Félagi fasteignasala er heimilt að starfrækja í öðru skyni en að framan greinir sérstaka félagsdeild, eina eða fleiri, sem fasteignasölum er fjálst að ákveða hvort þeir eiga aðild að. Skal fjárhagur slíkra félagsdeilda aðgreindur frá fjárhag félagagsins.

19. gr.

Félag fasteignasala kemur fram fyrir hönd fasteignasala gagnvart dómstólum og stjórnvöldum um þau málefni sem stétt þeirra varða.

Félag fasteignasala setur siðareglur fyrir fasteignasala

20. gr.

Félag fasteignasala hefur eftirlit með því að fasteignasali uppfylli ávallt skilyrði fyrir réttindum til löggildingar skv. 3. gr.

Fasteignasali skal fyrir 15. október ár hvert senda Félagi fasteignasala á þar til gerðu eyðublaði yfirlýsingu löggilts endurskoðanda um að meðferð hans á fjármunum viðskiptamanna hans undangengið reiknisár sé í samræmi við lög þessi og reglur um vörslufjárreikninga. Við innlögn starfsréttinda skal fasteignasali skila til félagsins sambærilegri yfirlýsingu fyrir það tímabil sem viðkomandi aðili starfaði sem fasteignasali.

Fasteignasala er skylt að veita Félagi fasteignasala eða löggiltum endurskoðanda, sem félagið tilnefnir í því skyni, allar nauðsynlegar upplýsingar til að metið verði hvort hann fullnægi þeim skyldum sem mælt er fyrir um í 17. gr. Ber sá sem gegnir eftirliti þagnarskyldu um það sem hann kemst að raun um, að því leyti sem það varðar ekki tilgang eftirlitsins. Ákveði stjórn félagsins að fela endurskoðanda félagsins að rannsaka fjárreiður fasteignasala er félaginu heimilt að krefja fasteignasalann um greiðslu kostnaðar við rannsóknina, enda hafi hún verið verulega yfirgripsmikil og leiði í ljós misfellur í starfi.

Komi fram við eftirlit skv. 1. mgr. að fasteignasali fullnægi ekki þeim skilyrðum sem þar greinir ber Félagi fasteignasala að leggja til við ráðherra að réttindi hans verði felld niður. Skal ráðherra taka rökstudda afstöðu til slíkrar tillögu innan tveggja mánaða frá því að hún berst honum.

Hafi fasteignasali ekki skilað Félagi fasteignasala yfirlýsingu um stöðu vörslufjárreiknings fyrir 15. október ár hvert, eða slík yfirlýsing hefur ekki reynst fullnægjandi, ber Félagi fasteignasala að leggja til við ráðherra að réttindi hans verði felld niður. Skal ráðherra taka rökstudda afstöðu til slíkrar tillögu innan tveggja mánaða frá því að hún berst honum.

21. gr.

Nú berst kærunefnd fasteignasala kvörtun á hendur fasteignasala og telur sýnt að hann hafi í störfum sínum brotið svo mjög eða ítrekað gegn lögum eða þeim reglum sem um

getur í 2. mgr. 19. gr. að ekki verði við unað að hann hafi áfram réttindi til að vera fasteignasali. Getur þá nefndin í rökstuddu álitu lagt til við ráðherra að réttindi fasteignasalans verði felld niður tímabundið eða hann sviptur réttindum ef sakir eru miklar. Nefndin getur lagt til niðurfellingu eða sviptingu þó svo að fasteignasalinn hafi lagt réttindi sín inn til sýslumanns og þau hafi verið lýst óvirk.

Ráðherra ber að taka afstöðu til tillögu skv. 1. mgr. innan tveggja mánaða frá því að hún berst honum.

22. gr.

Nú telur einhver að fasteignasali hafi í starfi sínu gert á sinn hlut með háttsemi sem stríði gegn lögum eða reglum skv. 2. mgr. 19. gr. og getur hann þá lagt fyrir kærunefnd fasteignasala kvörtun á hendur fasteignasalanum. Nefndin vísar kvörtun frá sér ef lengri tími en ár er liðið frá því að kostur var á að koma henni á framfæri.

Í máli skv. 1. mgr. getur kærunefndin fundið að vinnubrögðum eða háttsemi fasteignasala eða veitt honum áminningu. Ef sakir eru miklar eða fasteignasali hefur ítrekað sætt áminningu getur nefndin brugðist svo við sem um ræðir í 1. mgr. 21. gr.

Berist Félagi fasteignasala trúverðug ábending um misfellur í starfssemi fasteignasala skal félagið þegar tilkynna það kærunefnd sem tekur málið til skoðunar.

Kærunefndin getur tekið mál til meðferðar að eigin frumkvæði ef það hefur ástæðu til að ætla að fasteignasali hafi brotið gegn lögum þessum eða þeim reglum sem um getur í 2. mgr. 19. gr eða öðrum reglum sem taka til starfa fasteignasala eða góðra fasteignasöluháttá.

Kærunefnd er heimilt ef sérstaklega stendur á að skylda málsaðila til að greiða gagnaðila sínum málskostnað vegna rekstrar máls fyrir úrskurðarnefnd eða að skylda fasteignasala til að greiða kostnað af rannsókn og meðferð máls séu brot sérstaklega alvarleg.

23. gr.

Kærunefnd skal láta í ljós álit á því hvort fasteignasali hafi átt rétt til þóknunar í því tilviki sem um ræðir og hver fjárhæð hennar skuli vera. Nefndin skal einnig, þegar þess er óskað, láta í ljós álit á því hvort sá er kvartar hafi orðið fyrir tjóni vegna starfa fasteignasala, eða þeirra er starfa á hans vegum, hver fjárhæð tjónsins er, ef unnt er, og hvort því hafi verið valdið með háttsemi sem leiði til skaðabótaskyldu fasteignasala.

Kærunefnd skal leitast við að skila skriflegu álitu sem fyrst og ekki síðar en þremur mánuðum eftir að gagnaöflun er lokið af hálfu nefndarinnar.

Sá er kvartar til kærunefndar skal greiða kærugjald sem ráðherra ákveður í reglugerð. Kærugjald skal endurgreitt ef fallist er í heild eða að hluta á kröfur þess er kvörtun ber fram.

Niðurstöðum kærunefndar í kvörtunarmálum verður ekki skotið til annarra stjórnvalda en aðilar geta lagt ágreining sinn fyrir dómstóla með venjulegum hætti.

Ráðherra er heimilt að setja með reglugerð nánari ákvæði um valdsvið kærunefndar, kærugjald, málsmeðferðarreglur fyrir nefndinni og störf hennar að öðru leyti.

24. gr. *Málskot til [ráðherra].¹⁾*

Fasteignasali getur skotið ákvörðun kærunefndar um að veita honum áminningu og

um greiðslu málskostnaðar til ráðherra.

Fasteignasali getur skotið til ráðherra ákvörðun kærunefndar um tímabundna sviptingu eða endanlega sviptingu á löggildingu, svo og ákvörðun nefndarinnar um málskostnað.

Kærunefnd getur skotið máli fasteignasala, sem sviptur hefur verið tímabundið löggildingu til fasteignasölu, til ráðherra. Getur nefndin m.a. gert kröfu um að ráðherra mæli fyrir um ótímabundna sviptingu löggildingar. Þrátt fyrir ákvæði 2. mgr. 21. gr. helst svipting löggildingar til fasteignasölu meðan mál er til meðferðar hjá ráðherra.

Frestur til þess að skjóta máli til ráðherra skv. 1.–3. mgr. er 30 dagar frá því að ákvörðun var tilkynnt fasteignasala.

Ráðherra getur ákveðið að fella úr gildi ákvörðun um tímabundna sviptingu löggildingar, breytt þeim tíma sem sviptingin skal standa, staðfest ákvörðun um tímabundna sviptingu löggildingar eða ákveðið að hún skuli vera ótímabundin. Jafnframt getur ráðherra staðfest eða breytt ákvörðun eftirlitsnefndar um málskostnað og greiðslu hans.

Sé máli um áminningu fasteignasala, tímabundna sviptingu löggildingar skotið til ráðherra skal hann tilkynna eftirlitsnefnd um málalyktir.

Kærunefnd skal auglýsa í Lögbirtingablaði ákvörðun um tímabundna og ótímabundna sviptingu löggildingar til fasteignasölu.

Málsmeðferð samkvæmt þessari grein skal vera samkvæmt stjórnsýslulögum.

Heimilt er fasteignasala að leita úrlausnar dómstóla um ákvörðun ráðherra.

25. gr *Fasteignasala án réttinda.*

Ef kærunefnd fasteignasala berast upplýsingar um að maður sem hefur ekki fengið löggildingu til fasteignasölu stundi slíka starfsemi eða að fasteignasali fullnægi ekki lengur lögmæltum skilyrðum til löggildingar sem fasteignasali en starfi þó áfram sem slíkur er nefndinni heimilt að óska þess við sýslumann að starfsstöð viðkomandi verði lokað _____ þegar _____ í _____ stað.

26. gr. h liður

Í stað eftirlitsnefnd fasteignasala komi **kærunefnd fasteignasala**

Fylgiskjal:

Endurmenntun fasteignasala

Í frumvarpinu er mikið lagt upp úr gæðum starfa fasteignasala til tryggingar öryggi neytenda í almennt stærstu viðskiptum sem fólk á í.

Viða í athugasemdum með frumvarpinu er kveðið á um ríkar skyldur fasteignasala sem opinberra sýslunarmanna að veita *trausta ráðgjöf á mörgum sviðum fasteignaviðskiptanna. Eitt af því er t.d. athugasemdir um mikilvægi hlutlausrar ráðgjafar fasteignasala um kosti og galla lána sem fólk stendur frammi fyrir að taka eða yfirtaka. Fram kemur að slík ráðgjöf sé mjög mikilvæg neytendum þar sem margháttaður munur er á skilmálum m.a. vöxtum, heimildum til skuldskeytinga, kostnaðar auk fjölda marg annars sem neytendur standa frammi fyrir þegar verið er að gera tilboð í fasteign.*

Stöðug þróun er á þessu mikilvæga sviði lánamála og hverjum fasteignasala nauðynlegt að þekkja rækilega til og halda þekkingu sinni stöðugt við til að uppfylla þær skyldur sem löggjafinn gerir og tryggja þannig hagsmuni neytenda.

Þeir sem fá réttindi frá hinu opinbera að sinna þessum störfum í almannabágu eiga ekki að hafa um það fullt frelsi hvort þeir sinni brýnni endurmenntun.

Þess má geta að m.a. í Noregi sem býr við nánst sömu lagaskipan og hér var slík endurmenntunarskylda tekin upp gagnvart fasteignasölum á árinu 2007 og færð mikilvæg rök fyrir þeirri tilhögun.

Sala banka og annarra á eignum sem þeir hafa leyst til sín

Upp hefur komið eftir fall bankana að þeir hafa ásamt öðrum staðið í talsvert umfangsmikilli fasteigna, fyrirtækja og skipasölu. Nokkuð óskýrt er í lögum hver heimild banka er til sölu eigna sem þeir hafa leyst til sín. Bankar eru ekki bundir af neinum reglum frumvarpsins m.a um mikilvæga vernd neytenda. Þannig er þeim unnt að komast fram hjá fjölda mikilvægra sjónarmiða til verndar neytendum t.d. er engin hagsmunagæsla neytenda áskilin, skylda að útbúa söluyfirlit með öllum þeim brýnu atriðum sem þurfa að liggja fyrir er ekki til staðar, engar kröfur eru um nauðsynleg atriði sem gæta þarf að í skjalagerð, engin skylda er á að nauðsynlegar tryggingar vegna tjóns er upp kann að koma sé til staðar, ekkert eftirlit virðist vera um þessa starfssemi auk margs annars. Brýnt er að þetta sé skoðað rækilega.

Tryggingamál fasteigna

Í frumvarpinu er gert ráð fyrir að fasteignasalar hafi tryggingar til að mæta tjóni. Varhugavert er að fasteignasali sem einstaklingur í starfi hjá fasteignasölu beri þunga fjárhagslega ábyrgð vegna mistaka. Nær er að kveða skýrar á um ábyrgð fasteignasölufyrirtækis á tjóni sem verður þannig að einstakur starfsmaður sé ekki settur í þá stöðu að bera skaðabótaábyrgð og hægt sé að ganga að öllum hans eigum fari tjón yfir lögboðna hámarkstryggingu. Slíkur aðili lítur húsbóndaábyrgð eins eða fleiri fasteignasala sem eiga viðkomandi fasteignasölufyrirtæki skv. 7. gr. frumvarpsins.

Réttindi til leigumiðlunar

Undanfarin ár hafa eignir í sölumeðferð verið settar í leigu um óákveðinn tíma. Þörf er á að bæta inn í réttindi fasteignasala réttindum til leigumiðlunar fasteigna enda það efni sem leigumiðlarar þurfa að kunna skil á nánast alfarið kennt í námi til löggildingar í fasteignasölu.

Sala byggingaverktaka og félagasamtaka

Fullkomlega óeðlilegt er hafa ákvæði er varðar skyldur þeirra fasteignasala er hafa milligöngu um sölu fyrir þessa aðila minni og um margt óljósari en við almenn fasteignaviðskipt. Fram kemur að skyldur fasteignasala er varða þennan hóp eigi einungis við eftir því sem við á. Með þessu er óljóst hvert sé verið að fara..

Undanþága lögmanna til að sækja menntun til löggildingar

Lögmenn njóta undanþágu að hafa að baki nauðsynlega menntun til að öðlast löggildingu til fasteignasölu. Fyrir liggur að með umfangsmiklum breytingum sem hafa orðið á námi til löggildingar í fasteignasölu hin síðari ár og meiri kröfum að lögmenn hafa einungis lögfæðilegan hluta námsins að baki en ekki allar aðrar þær kröfur sem að gerðar eru í námi til löggildingar í fasteignasölu og þeir sem útskrifast þurfa að kunna skil á.

Rök að baki því að lögmenn fái sjálfkrafa réttindi eru mjög hæpin og engan veginn í samræmi við þær kröfur sem gerðar eru til kunnáttu fasteignasala og útgáfu löggildingar til starfans. Þess má geta að fyrir nokkrum árum nutu viðskiptafræðingar sömu heimildar og lögmenn með að fá sjálfkrafa réttindin en sú heimild var felld brott.

Sala fasteigna erlendis.

Ekki er tekið á reglum um hvernig með eigi að fara varðandi sölu fasteigna erlendis sem fram fer hér á landi. Nokkur óvissa hefur ríkt í því sambandi sem að er einkar óheppileg.

MINNISBLAÐ

Til: Grétars Jónssonar, framkvæmdastjóra Félags fasteignasala

Frá: ADVEL lögmönnum slf., - Anton B. Markússon hrl.

Dags.: 28. janúar 2015

Efni: Hæstaréttardómur í máli nr. 144/2014:

Félag fasteignasala

gegn

Brynhildi Berþórsdóttur

I

Inngangur

Félag fasteignasala (hér eftir nefnt FF eða félagið) hefur óskað eftir lögfræðilegu álitum ADVEL lögmanna á forsendum og niðurstöðu Hæstaréttar Íslands í ofangreindu máli og þá einkanlega hvað rétturinn taldi á skorta til að skylduaðild að félaginu stæðist gagnvart félagafrelsisákvæði 2. mgr. 74. gr. stjórnarskrárinnar.

II

Um forsendur og niðurstöðu Hæstaréttar Íslands

Í tilvitnuðu máli var tekist á um það álitaefni hvort sú skylduaðild að FF sem kveðið var á um í 1. mgr. 18. gr. laga nr. 99/2004, um sölu fasteigna, fyrirstækja og skipa, bryti í bága við félagafrelsisákvæði 2. mgr. 74. gr. stjórnarskrárinnar. Málavextir voru í stuttu máli þeir að BB fékk 11. mars 2009 löggildingu samkvæmt 6. gr. laga nr. 99/2004 til að vera fasteigna-, fyrirtækja- og skipasali. Í kjölfarið var hún krafin um félagsgjald til FF sem hún neitaði að greiða á þeim grundvelli að sér væri óskýlt að vera þar félagsmaður. Áfram var hún krafin um sömu gjöld sem hún neitaði einnig að greiða, þar til FF höfðaði mál til heimtu umræddra félagsgjalda. BB tók til varna og höfðaði jafnframt gagnsök þar sem hún krafðist viðurkenningar á því að sér væri óskýlt að vera félagsmaður í FF.

Í dómsforsendum Hæstaréttar Íslands er farið yfir hlutverk FF og skipan þess samkvæmt lögum nr. 99/2004. Sérstaklega er fjallað um eftirlitshlutverk félagsins. Í því sambandi tekur Hæstiréttur fram, að í upphaflegri mynd frumvarps sem varð að lögunum, hafi verið kveðið á um að eftirlitsnefnd Félags fasteignasala skyldi starfa í tengslum við FF og á kostnað þess. Hafi einnig verið gert ráð fyrir því að FF legði nefndinni til starfsmann. Síðan segir orðrétt:



„Við meðferð frumvarpsins á Alþingi var því breytt þannig að fallið var frá því að eftirlitsnefndin starfaði á kostnað áfrýjanda [FF], en þess í stað skyldu fasteignasalar greiða sérstakt eftirlitsgjald til að standa straum af kostnaði af starfi nefndarinnar, sbr. nú 2. mgr. 19. gr. laganna. Áfrýjanda var með sömu málsgrein falið að innheimta gjaldið og standa skil á því til nefndarinnar, en með 1. gr. laga nr. 50/2013 var þeirri skipan breytt og rennur eftirlitsgjaldið nú í ríkissjóð, sem ber jafnframt kostnað af störfum nefndarinnar“.

Sú ályktun verður dregin af athugasemdum við það frumvarp sem varð að lögum nr. 99/2004 að skylduáðild að FF hafi í upphafi verið rökstudd með vísan til þess að eftirlitsnefnd um störf fasteignasala yrði nátengd félaginu og starfaði á kostnað þess. Líkt og framan er rakið var ákvæðum frumvarpsins um þetta efni breytt í meðförum Alþings á þá leið að eftirlitsnefnd var komið á fót sem sjálfstæðri úrskurðarnefnd sem fjármögnuð skyldi með sérstöku gjaldi. Jafnframt var gengið út frá því að umrætt eftirlitsgjald og árgjald til FF væri ólíks eðlis og þannig kveðið á um heimild til aðfarar, án undangengins dóms, eingöngu til fullnustu fyrrnefnda gjaldsins.

Ljóst er, að ein meginforsenda skylduáðildar að FF samkvæmt því frumvarpi sem varð að lögum nr. 99/2004, voru nán tengsl félagsins við eftirlitsnefndina og sameiginlegur fjárhagur. Að sama skapi er deginum ljósara að hefði ekki verið skilið milli FF og eftirlitsnefndarinnar, bæði fjárhagslega og stjórnsýslulega, líkt og gert var í meðförum Alþingis, hefði staða FF til eftirlits með löggiltum fasteignasölum verði nákvæmlega sú sama og staða Lögmannafélags Íslands gagnvart lögmonnum sem fjallað var um í dómi Hæstaréttar Íslands 19. febrúar 1998 í máli nr. 259/1997.

Að mati undirritaðs er sú breyting sem gerð var á störfum og hlutverki eftirlitsnefndarinnar, aðalástæða þess að skylduáðild að FF var talin stangast á við félagafrelsisákvæði stjórnarskrárinnar.

Þegar þessu atriði sleppir taldi Hæstiréttur að ekki væri unnt að horfa til annarra atriða varðandi hlutverk FF en þeirra sem mælt er fyrir um í lögum. Jafnframt yrði með vísan til meginreglu íslenskrar stjórnskipunar um meðalhóf að gæta að því hvort lagaboð íþyngdi mönnum að óþörfu og unnt væri að ná sama markmiði með öðru og vægara móti. Í kjölfarið fór Hæstiréttur yfir lögbundið hlutverk FF lið fyrir lið og komst að þeirri niðurstöðu að ekkert þeirra gæti talist þess eðlis að nauðsyn bæri til að fasteignasalar væru skyldir að lögum til að vera félagsmenn í FF.

Þessu næst tekur Hæstiréttur til skoðunar þýðingu og gildi siðareglna og eftirlitshlutverk FF. Um fyrrnefnda atriðið, þ.e. siðareglurnar, segir svo í dómi Hæstréttar:

„Samkvæmt 3. mgr. 18. gr. laga nr. 99/2004 skal áfrýjandi setja siðareglur fyrir fasteignasala og ber honum að senda þær ráðherra, sbr. 4. mgr. sömur lagagreinar. Þótt reglur sem þessar geti haft verulegt gildi fyrir starfshætti fasteignasala og eftirlit með þeim og aukið jafnframt vernd neytenda í fasteignaviðskiptum, verður að gæta að því að samkvæmt 1. mgr. 20. gr. laganna á eftirlitsnefnd meðal annars að hafa eftirlit með því að fasteignasalar starfi í samræmi við siðareglur áfrýjanda. Sú lagaregla stæði óhöggugu þótt lög myndu ekki skylda fasteignasala til að vera félagsmenn í áfrýjanda. Þetta hlutverk hans getur því ekki haft



frekara vægi við mat á því hvort skilyrðum 2. mgr. 74. gr. stjórnarskrárinnar sé fullnægt til að leggja þessa skyldu á fasteignasala“.

Um rökstuðning Hæstaréttar er það eitt að segja að stenst enga lögfræðilega skoðun, eða hvernig geta síðareglur, sem FF setur og er ætlað að mæla fyrir um góða og gegna starfshætti fasteignasala, náð markmiði sínu þegar búið er að afnema skylduaðild að FF? Það eina sem fasteignasali þarf að gera er að segja sig úr FF. Þar með ná síðareglurnar ekki lengur til hans. Það er til lítills að setja síðareglur sem fyrst og síðast er ætlað að vernda neytendur og þar með almannahagsmuni, ef engum ber að hlíta þeim.

Má segja að með dómi sínum hafi Hæstiréttur í raun gert reglu þá sem fram kemur í 3. mgr. 18. gr. laga 99/2004 marklausa.

Hæstiréttur Íslands taldi eftirlitslutverk FF takmarkast við að tilkynna eftirlitsnefndinni um trúverðugar ábendingar, sem félaginu bærst um misfellur í starfi þeirra. Í því sambandi yrði að líta til þess, að í lögskýringargögnum um ákvæðið kæmi fram að eftirlitsnefndinni bæri að leggja mat á tvennt er varðaði það álitæfni hvort ábendingar teldust trúverðugar áður en hún tæki mál til rannsóknar, annars vegar hvort tilefni ábendingarinnar væri málefnanlegt og hins vegar hvort hún myndi að líkindum leiða til áminningar eða sviptingar löggildingar ef rétt reyndist. Fékk Hæstiréttur ekki séð að hlutverk FF, eins og því var að þessu leyti lýst í lögum, gæti staðið til þess að nauðsynlegt væri að skylda fasteignasala til aðildar að félaginu á grundvelli almannahagsmuna.

Komst Hæstiréttur Íslands að þeirri niðurstöðu að skylduaðild að FF samkvæmt síðari málslið 1. mgr. 18. gr. laga nr. 99/2004 bryti gegn félagfrelsisákvæði 2. mgr. 74. gr. stjórnarskrárinnar.

Þá taldi Hæstiréttur rétt að málskostnaður í héraði og fyrir Hæstarétti félli niður.

III

Hvað skorti að mati Hæstaréttar Íslands á til að skylduaðild að Félagi fasteignasala stæðist félagafrelsisákvæði 2. mgr. 74. gr. stjórnarskrárinnar?

Ef leitast er við að draga ályktanir af dómsforsendum Hæstaréttar Íslands í málinu og þá með það fyrir augum að greina hvað hafi skort á til að skylduaðild að félaginu stæðist félagafrelsisákvæði 2. mgr. 74. gr. stjórnarskrárinnar er einkum tvennt sem má benda á:

1. Sem fyrr segir var það ein meginforsenda skylduaðildar að FF, samkvæmt því frumvarpi sem varð að lögum nr. 99/2004, náin tengsl hans og sameiginlgur fjárhagur við eftirlitsnefndinna. Eftir breytingar sem gerðar voru á hlutverki og starfi eftirlitsnefndarinnar í meðförum Alþings er ljóst að staða FF varð allt önnur og veigaminni en upphaflega var gert ráð fyrir.
2. Hæstiréttur Íslands telur áskilnaði 2. mgr. 74. gr. um almannahagsmuni fullnægt í málinu. Að því leyti tekur rétturinn undir aðra af tveimur meginmálsástæðum sem félagið tefldi fram í málinu til stuðnings kröfu sinn um skylduaðild. Hins vegar taldi Hæstiréttur, eftir að hafa farið yfir lögbundið hlutverk FF, að unnt yrði að ná sama



markmiði með öðru og vægara móti heldur en með skylduaðild og það þrátt fyrir að rétturinn teldi að játa yrði löggjafanum rýmri heimild til að leggja byrðar á þá sem heyra til þessara starfsstéttar. Í því sambandi ræður mestu sú afstaða réttarins að samkvæmt ákvæðum III. kafla laga nr. 99/2004 væri hlutverk FF í umræddu eftirlitshlutverki einungis til fyllingar og yrði að skoðast sem óverulegur hluti þess.

Að mati undirritaðs er nauðsynlegt að breyta framangreindri afstöðu til eftirlitshlutverks FF. Það verður einungis gert með því að fela félaginu ríkara eftirlitshlutverk að lögum. Staðreyndin er sú að daglegt eftirlit, ef svo má að orði komast, er alfarið í höndum FF. Á það var bent að fyrirkomulagið hefði haft tilætluð varnaðaráhrif, sem lýstu sér í því að meirihluti þeirra mála, 80-90%, sem leitt hefðu í ljós alvarlegar misfellur gagnvart neytendum, hefðu komið upp eftir sérfræðiskoðun FF og í framhaldi þess rannsókn eftirlitsnefndarinnar. Jafnframt var bent á að yrði skylduaðildin afnumin myndi það óhjákvæmilega leiða til þess, að hið virka eftirlit sem fælist í tilkynningaskyldu og hefði skapað festu og um leið öryggi fyrir neytendur á fasteignamarkaði yrði þýðingarlaust með öllu, enda FF ekki í neinni aðstöðu til að senda eftirlitsnefndinni ábendingar um misfellur í störfum fasteignasala. Það kynni svo aftur að leiða til þess að hagsmunum neytenda yrði stefnt í tvísýnu, og það sem verra er, tjóns enda viðbúið að alvarlegar misfellur uppgötvuðust of seint með tilheyrandi afleiðingum.

IV

Mikilvægi skylduaðildar

Undirritaður telur að breyta verði hlutverki FF eins og því er lýst í núgildandi lögum, í þá veru að nauðsynlegt er að skylda fasteignasala til aðildar að því á grundvelli almannahagsmuna. Útgangspunkturinn í því sambandi er sá að auka eftirlitshlutverk félagsins við mat á því hvort skilyrðum 2. mgr. 74. gr. stjórnarskrárinnar sé fullnægt til að leggja skylduaðild á fasteignasala. Varðandi mikilvægi skylduaðildarinnar ber að leggja höfuðáherslu á þá gríðarlegu réttaróvissu sem dómur Hæstaréttar í umræddu máli hefur haft í för með sér, nú þegar hann hefur gert fasteignasölum kleift að sniðganga siðareglur í störfum sínum. Að sama skapi að varpað verði fyrir róða þeim yfirlýsta tilgangi sem að var stefnt með hinu herta regluverki í lögnum og fólst í fyrirbyggjandi eftirliti.

Þá er mikilvægt að hafa í huga að stjórnvöld leita alloft samvinnu við FF vegna mála er varða brýna vernd neytenda í fasteignaviðskiptum. Um er að ræða margháttuð tilvik undanfarin ár. FF kemur ávallt að slíku enda hluti af lögbundnu hlutverki þess.

Í kjölfar þeirrar samvinnu er úr verður milli viðkomandi stjórnvalds og FF kynnir félagið öllum fasteignasölum (félagsmönnum) á landinu niðurstöður brýnna mála er varða almenning og fasteignaviðskipti þeirra.

Nýjasta dæmið eru ýmsar beiðnir stjórnvalda til FF um samvinnu til að tryggja rétt fólks sem óskað hefur skuldaleiðréttinga og á í fasteignaviðskiptum. Þar hafa ýmis álitamál komið upp og FF í kjölfar þeirrar samvinnu sem stjórnvöld hafa leitað eftir sent bæði bréf með brýnum atriðum og í framhaldi þess mjög mikilvæga staðlaða samningskilmála. Upplýsingaskyldan er afar mikilvæg þar sem alger nauðsyn er að allir félagsmenn FF þekki



rækilega til vandamála sem uppi eru og geti tryggt hagsmuni almennings eins og þeim ber lögboðin skylda til.

Með afnámi skylduaðildar er allsendis óvíst að brýn atriði sem err afsprengi samvinnu stjórnvalda og FF og sem ætlað er að tryggja hagsmuni almennings í fasteignaviðskiptum berist nema hluta löggiltra fasteignasala.

Virðingarfyllst,

Anton B. Markússon hrl.

FYRIRVARI – Minnisblað þetta er byggt á þeim gögnum, upplýsingum og þeim réttarheimildum sem vísað er til og í gildi eru þegar það er ritað og takmarkast við íslenskan rétt. Þær niðurstöður og ályktanir sem fram eru settar í minnisblaðinu byggjast á því að þau gögn og þær upplýsingar sem það grundvallast á séu fullnægjandi og réttar. Minnisblaðið á einvörðungu við um þá aðila, samninga og afmarkaða réttarágreining og/eða álitafni, sem sérstaklega eru tilgreind í efni þess. Ekki er rétt að byggja á efni þess einu og sér við ákvarðanatöku um málefni þau sem minnisblaðið fjallar um. Minnisblaðið má því ekki nota í nokkrum öðrum tilgangi en í tengslum við framangreint.



Félag löggiltra
endurskoðenda

Reykjavík 4. nóvember 2014
Tilvísun FLE 19-2014

Nefndasvið Alþingis
Austurstræti 8-10
150 Reykjavík
b/t Sigrúnar Helgu Sigurjónsdóttur

Málefni: Frumvarp til laga um sölu fasteigna og skipa, 208. mál.

Með tölvupósti dags. 30. október s.l. óskaði Efnahags- og viðskiptanefnd Alþingis eftir umsögn Félags löggiltra endurskoðenda (FLE) um ofangreint málefni.

Samkvæmt samþykktum félagsins sendi stjórnin ofangreint erindi til Álitsnefndar sem tóku málið til umfjöllunar.

Álitsnefndin vill koma eftirfarandi á framfæri:

Almennar ábendingar:

Álitsnefndin vill koma á framfæri ánægju sinni með frumvarpið og fagnar því sérstaklega að lagt sé til að afnema einkarétt fasteignasala til að hafa milligöngu um sölu fyrirtækja, sem veitir þar með öðrum hæfum ráðgjöfum, s.s. endurskoðendum, lagalega heimild til að veita slíka þjónustu.

Virðingarfyllst,

f.h. Félags löggiltra endurskoðenda

Sigurður B. Arnþórsson
Framkvæmdastjóri FLE

Alþingi 5.5.2015

Málsnr.: 14 10 055

Málalykill: 0343



Lögmannafélag
Íslands

Det Islandske Advokatsamfund
The Icelandic Bar Association

Efnahags- og viðskiptanefnd Alþingis
Frosti Sigurjónsson, formaður
Alþingi v/Austurvöll
150 Reykjavík

Reykjavík 30. apríl 2015

Frumvarp til laga um sölu fasteigna og skipa - mál nr. 208/Þingskjöl 234, 1234 & 1235.

Í tilefni af nefndarálitum efnahags- og viðskiptanefndar í framhaldi af meðferð ofangreinds frumvarps fyrir nefndinni og breytingartillögu sem nefndin hefur lagt fram í framhaldi af því, óskar Lögmannafélag Íslands eftir að koma á framfæri eftirfarandi athugasemdum:

Til að öðlast leyfi til málflutnings í héraði og fyrir Hæstarétti þurfa lögmennt að fullnægja ríkum kröfum, bæði varðandi menntun og reynslu af málflutningi. Því má fullyrða að þekking lögmanna á vandasömum álitamálum sem tengjast viðskiptum sé langt umfram þær kröfur sem gerðar eru til löggiltra fasteignasala. Reyndar er það svo að í hlut lögmanna kemur iðulega að leysa úr ágreiningsmálum sem varða fasteignakaup og bera undir dómstóla. Til þess hafa löggiltir fasteignasalar enga faglega þekkingu né getu.

Því sætir furðu að í 1. lið breytingartillögu á þingskjali 1235 er ráðgert að lögmennt eigi ekki áfram rétt til að starfrækja fasteignasölu líkt og verið hefur svo lengi sem elstu menn muna, án þess að sérstök vandkvæði hafi hlotist af. Rök í nefndarálitum á dskj. 1234 fyrir þessu fyrirkomulagi eru fátækleg og svo virðist sem enginn gaumur hafi verið gefinn þeim sjónarmiðum sem rakin eru hér að framan.

Athygli vekur að í 5. gr. reglugerðar nr. 837/2004 um námskeið og prófraun til að öðlast löggildingu til sölu fasteigna, fyrirtækja og skipa, sbr. reglugerð nr. 112/2009, er ekki að finna námslið sem lögmennt skortir þekkingu á. Þetta á augljóslega við um I. og II. hluta námsins og 1.-3. lið III. hluta. Í sambandi við IV. hluta er rétt að vekja athygli á því að leggja verður til grundvallar að lögmennt sem hafa heimild til að bjóða almenningi þjónustu sína með sjálfstæðum atvinnurekstri hafi nægjanlega þekkingu á bókhaldi, reikningsskilum og skattskilum. Í því samhengi þykir rétt að benda á að meðal kennslugreina á námskeiðum til öflunar réttinda til að vera héraðsdómslögmaður er rekstur lögmennsstofa. Þá leiða kröfur til skoðunar eigna og öflun upplýsinga um þær af lögum og eru oft og einnig tilefni ágreiningsmála. Lögmennt eru því líklegir til að hafa meiri reynslu og þekkingu á þessum kröfum en þeir sem taka námskeið til löggildingar í fasteignasölu. Þá má álíta ljóst að raunhæf verkefni á slíku námskeiði yrðu veigalítill fyrir lögmennt sem hafa beina reynslu af úrlausn slíkra verkefna.

Hið eina sem mögulega gæti hér skipt máli er 4. liður III. hluta námsins um verðmat. Þetta virðist vera 1/16 hluti námsins, en ekki 3/4 hluti, eins og nefndin miðar við í álitum sínum. Verðmat fasteigna er tiltölulega einfalt eins og sést af litlu vægi þess í námi löggiltra fasteignasala. Í störfum lögmanna reynir iðulega á mat verðmætis. Þannig eru andlög dómsmála iðulega metin til verðs og mat þess er gjarnan mun flóknara en mat fasteigna. Þannig reynir á verðmat ýmissa skilyrtra krafna, sem ýmist gefa af sér fjárstreymi eða ekki. Því er rakalaust að að lögmennt geti ekki verðmetið fasteignir til jafns við fasteignasala, hvort sem þeir hafa setið námskeið eða ekki.



Með vísan til þessa fer Lögmannafélag Íslands fram á það að nefndin endurskoði afstöðu sína til þessa álitamáls og geri tillögu um að 3. mgr. 3. gr. frumvarpsins standi óbreytt eins og hún hljóðaði við framlagningu þess. Þá óskar Lögmannafélag Íslands þess að fulltrúar félagsins fái að koma fyrir nefndina næst þegar hún tekur málið fyrir til að kynna betur sjónarmið félagsins.

Vanfundin eru fordæmi þess að atvinnuréttindi starfsstéttar séu skert með jafn veigamiklum hætti án þess að fulltrúum stéttarinnar gefist viðhlítandi tækifæri til að skýra sín sjónarmið.

Virðingarfyllst,

F.h. stjórnar LMFÍ


Ingimar Ingason, framkv.stj.

Nefndasvið Alþingis
b.t. allsherjar- og menntamálanefndar
Kirkjustræti
101 Reykjavík

Reykjavík, 13. nóvember 2014

Efni: Umsögn laganefndar Lögmannafélags Íslands vegna frumvarps til laga um sölu fasteigna og skipa

Íslands er til erindis nefndasviðs Alþingis frá 30. október 2014 þar sem óskað var umsagnar laganefndar Lögmannafélags Íslands („laganefnd“) um frumvarp til laga um sölu fasteigna og skipa. Laganefnd hefur tekið frumvarpið til skoðunar og lætur í té eftirfarandi umsögn.

Um einkarétt til sölumeðferðar fyrirtækja

Með frumvarpinu er fyrirhugað að afnema einkarétt fasteignasala til sölumeðferðar fyrirtækja. Rökin fyrir afnámi einkaréttarins eru samkvæmt athugasemdum með frumvarpinu þau að ekki þyki rétt að útiloka aðra sérfræðinga frá sölu fyrirtækja, svo sem endurskoðendur og viðskiptafræðinga.

Í þessu sambandi vill laganefnd benda á að viðskipti með fjármálagerninga geta verið starfsleyfis skyld samkvæmt ákvæðum 3. gr. laga nr. 161/2002 um fjármála fyrirtæki. Þar sem viðskipti með fyrirtæki fela gjarnan í sér framsal hlutafjár í félögum sem eiga fyrirtæki kann aðkoma sérfræðinga sem starfa án starfsleyfa einungis að vera heimil á afar takmörkuðu sviði verði frumvarpið samþykkt óbreytt.

Auk þess vill laganefnd benda á að þótt heppilegt kunni að vera að leyfa öðrum sérfræðingum að selja fyrirtæki þá er oft um mikla hagsmuni að tefla fyrir aðila viðskiptanna. Í mörgum tilfellum er einstaklingur sem kaupir fyrirtæki að fjárfesta í atvinnu fyrir sjálfan sig. Þá getur samningsgerð við sölu fyrirtækja verið flókin og útheimt sérstaka þekkingu á þeim lögum og reglum sem máli skipta. Þetta eru samsvarandi rök og almennt eru talin mæla með leyfisbindingu starfsemi fasteigna- og skipasala.

Nám til löggildingar

Í d. lið 1. mgr. 3. gr. frumvarpsins er það gert að skilyrði til löggildingar að viðkomandi hafi lokið 90 eininga námi sem er ætlað fasteignasölum. Laganefnd telur þörf á að skilgreina betur hvað átt er við hér. Þannig er óljóst hvort um sé að ræða 90 ECTS einingar eða annars konar námseiningar. Einnig er óljóst hvaða námsstofnunum verður heimilt að bjóða upp námið.

Laganefnd telur því þörf á að skilgreina betur í lögnum hvers eðlis námið er, t.d. hverjum verður heimilt að bjóða upp á það. Í athugasemdum með frumvarpinu

kemur fram að lagt sé til með frumvarpinu að háskólum verði falið að hafa umsjón með námi fasteignasala og framkvæmd prófa. Ekki verður hins vegar séð að það komi fram í frumvarpinu sjálfu.

Virðingarfyllst,

f.h. laganefndar Lögmannafélags Íslands

Reimar Pétursson hrl., formaður

Nefndasvið Alþingis
Efnahags- og viðskiptanefnd
Austurstræti 8-10
150 Reykjavík

Reykjavík, 11. nóvember 2014.

Umsögn Neytendasamtakanna um frumvarp til laga um sölu fasteigna, fyrirtækja og skipa, 208. mál.

Árlega berast Neytendasamtökunum töluverður fjöldi erinda vegna starfa fasteignasala og fagna samtökin því tækifærum til að gera athugasemdir, byggðar á reynslu sinni, við ofangreint frumvarp. Eftirfarandi athugasemdir eru jafnframt að nokkru leyti hinar sömu og samtökin sendu frá sér hinn 13. apríl 2010 og 5. maí 2008. Þá sendu samtökin jafnframt athugasemdir við frumvarp þetta hinn 6. febrúar 2013 og aftur 4. febrúar 2014. Er þetta því í raun í fimmta sinn sem mörgum þeirra athugasemda sem hér fara á eftir er komið á framfæri við Alþingi. Jafnframt var fulltrúa Neytendasamtakanna boðið á fund efnahags- og viðskiptanefndar til að ræða umsögn samtakanna síðast þegar frumvarpið var lagt fram auk þess sem fulltrúi samtakanna var boðaður sérstaklega til fundar í atvinnuvega- og nýsköpunarráðuneytinu um svipað leyti vegna þessa máls.

Þó verður ekki séð að tekið hafi verið tillit til athugasemda samtakanna svo neinu nemi í því frumvarpi sem nú liggur fyrir og verður því talin þörf á að ítreka þær. Jafnframt verða sett fram andsvör við athugasemdum sem atvinnuvega- og nýsköpunarráðuneytið gerði við síðustu umsögn Neytendasamtakanna í afar ítarlegu og vönduðu minnisblaði til efnahags- og viðskiptanefndar dags. 19. febrúar sl., eftir því sem tilefni og ástæða er til.

Dómsmál vegna þjónustu fasteignasala

Í minnisblaði atvinnuvega- og nýsköpunarráðuneytisins kemur m.a. fram að „*dómsmál sem rekin eru gegn fasteignasölum eru fátíð og bendir það ekki til þess að alvarlegir gallar séu á framkvæmd*“. Jafnframt kemur fram í athugasemdum við frumvarpið að fá dómsmál, eða um tíu, séu rekin gegn fasteignasölum vegna þjónustu þeirra árlega. Neytendasamtökin vilja vara sérstaklega við því að of viðamiklar ályktanir séu dregnar af þessum málafjölda. Mjög kostnaðarsamt er að reka dómsmál og þurfa fjárhagslegir hagsmunir því að vera umtalsverðir. Þannig er afar hæpið að það hvarfli að þeim sem eru ósáttir við þá framkvæmd fasteignasala að t.a.m. gefa upp sölubóknun án virðisaukaskatts eða gera „samning“ um umsýslugjald með þeim hætti að stöðluðum texta sé lætt inn í kaupþilboð, að leita réttar síns fyrir dómstólum. Gera má ráð fyrir að þeir sem leita t.a.m. til Neytendasamtakanna, Neytendastofu, Félags Fasteignasala og Húseigendafélagsins með fyrirspurnir og kvartanir vegna þjónustu

fasteignasala láti flestir þar við sitja en reki mál sín ekki fyrir dómstólum. Af því má hins vegar ekki draga þá ályktun að bein fylgni sé milli fárra dómsmála og góðrar framkvæmdar.

Um d-lið 1. mgr. 3. gr.:

Neytendasamtökin hafa ítrekað lýst yfir vonbrigðum sínum með að ekki séu gerðar tillögur um umfangsmeira nám til löggildingar fasteignasala. Sala og kaup fasteigna eru alla jafna mikilvægustu samningarnir sem fólk gerir um ævina og oftast en ekki er um aleigu fólks að ræða. Hlýtur því að varða miklu að þeir sem sjái um sölufæri og samningsgerð í slíkum tilfellum hafi staðgóða menntun. Neytendasamtökin telja að til að hægt sé að sinna starfanum sem skyldi þurfi viðkomandi a.m.k. að hafa menntun sem svarar til BA-gráðu. Neytendasamtökin hvetja því til þess að þetta ákvæði verði endurskoðað enda krefst samningsgerð vegna fasteignakaupa þess að viðkomandi hafi staðgóða þekkingu og menntun, m.a. hvað varðar lagaleg álitafæni, fjármögnun, reglur um yfirtöku lána og útreikning vegna skiptingar kostnaðar og ekki síður hvað varðar byggingargerð, lagnir og þvíumlíkt er varðar ástand fasteigna. Þurfa fasteignasalar þannig að hafa mjög haldgóða þekkingu á hinum ýmsu sviðum lögfræði og viðskipta.

Í minnisblaði ráðuneytisins er ekki fallist á þessar röksemdir samtakanna. Kemur þar m.a. fram að „*margin fasteignasalar eru viðskiptafræðingar, lögfræðingar, endurskoðendur eða hafa aðra sambærilega menntun.*“ Neytendasamtökin geta að fullu fallist á að þeir aðilar er hafi slíka menntun skuli fá hana metna til eininga eftir því sem við á þegar kemur að því að öðlast réttindi til fasteignasölu. Það breytir hins vegar ekki þeirri skoðun samtakanna að námið sem slíkt skuli vera umfangsmeira.

Þá kemur jafnframt fram í minnisblaði ráðuneytisins að starfsmenn fasteignasölu stundi námið oft meðfram vinnu og þurfi að leggja mikið á sig til að öðlast réttindin og jafnframt að kvartað sé undan því að prófin séu of þung. Það er álit samtakanna að við nám sem veitir fólki starfsréttindi, að ekki sé talað um þegar starfinn felur í sér umsýslu með aleigu fólks, eigi námið að vera þess eðlis að fólk þurfi að leggja mikið á sig.

Þá er einnig tekið fram í minnisblaði ráðuneytisins að námskeið sem sækja þarf til að öðlast fasteignasöluréttindi taki til þeirra atriða sem Neytendasamtökin hafi bent á að fasteignasalar þurfi að kunna skil á. Því er í sjálfu sér ekki mótmælt að um afar fjölbreyttar og yfirgripsmiklar námsgreinar er að ræða en þess þá heldur telja samtökin tilefni til að efast um að raunhæft sé að ætla að nemendur nái viðhlítandi tókum á öllum þessum greinum á námskeiði sem er aðeins 90 einingar, eða sem svarar einu og hálfu námsári á háskólastigi.

Um 8. gr.:

Ofangreindar athugasemdir þarf jafnframt að skoða í tengslum við 8. gr. frumvarpsins en þar kemur m.a. fram að heimilt sé að fela starfsmönnum sem starfa hjá fasteignasala afmörkuð verkefni við sölu einstakra eigna. Miðað við þau erindi sem Neytendasamtökunum berast er talsvert um að samskipti seljenda og kaupenda fari að langmestu leyti fram í gegnum sölumenn, en löggiltir fasteignasalar sjái einvörðungu um skjalagerð. Þá er mjög misjafnt hvaða reynslu og menntun slíkir sölumenn hafa.

Að mati samtakanna er því nauðsynlegt að sölumönnum sé einnig gert að sækja einhvers konar námskeið eigi þeir að hafa milligöngu um sölu fasteigna í nafni löggilta fasteignasala. Í öllu falli er að mati samtakanna afar mikilvægt að reglugerð skv. c-lið 26. gr. verði sett og að eftirlit með henni verði virkt. Raunar hafa samtökin ákveðnar efasemdir um að heimildarákvæði 2. mgr. 8. gr. um að fela megi ómenntuðum sölumönnum ákveðin

verkefni eigi yfirleitt rétt á sér, verði ákvæði d-liðar 1. mgr. 3. gr. óbreytt að lögum. Er þá litið til þess að nám til að öðlast löggildingu er það stutt að það ætti ekki að vera þröskuldur fyrir þá aðila sem á annað borð vilja sinna sölu fasteigna og ættu þá að sama skapi að vera reiðubúnir að sækja sér viðhlítandi menntun.

Fram kemur í fyrirnefndu minnisblaði að drög að reglugerð á grundvelli c-liðar 26. gr. liggja þegar fyrir. Því ber í sjálfu sér að fagna. Hins vegar gera Neytendasamtökin ákveðnar athugasemdir við umrædd drög og telja þau ekki takmarka nægilega þau verkefni sem heimilt er að fela almennum starfsmönnum. Þannig segir t.a.m. í 1. mgr. 3. gr. draganna: *Fasteignasala er heimilt að fela sölumönnum aðstoð við undirbúning kauptilboða um kaup og sölu fasteigna eða skipa en ber ávallt að yfirfara sjálfum framkomid kauptilboð áður en því er veitt samþykki. Fasteignasala ber að staðfesta með undirritun sinni samþykkt kauptilboð.*

Í 2. mgr. 3. gr. umræddra reglugerðardraga segir svo:

Fasteignasala er heimilt að fela sölumönnum aðstoð við undirbúning kaupsamninga um kaup og sölu fasteigna eða skipa en ber ávallt að yfirfara sjálfum kaupsamning áður en harn er undirritaður af aðilum.

Ekki verður annað séð en hreinlega sé gert ráð fyrir að sölumönnum sé beinlínis heimilt að annast gerð kauptilboða og kaupsamninga að því gefnu að fasteignasali yfirfari umrædda gerninga og staðfesti þá með undirritun sinni. Þarna er að mati Neytendasamtakanna töluvert langt seilst enda er skjalagerð með mikilvægari þáttum í fasteignakaupum og í 1. mgr. 16. gr. frumvarpsins segir „Fasteignasala er skylt að annast alla skjalagerð við sölu fasteigna.“ Að mati Neytendasamtakanna er því eðlilegt að einungis löggiltir fasteignasalar annist slíka skjalagerð, en ekki starfsmenn þeirra.

Samtökin vænta þess að fá umrædd reglugerðardrög til umsagnar á síðari stigum og áskilja sé rétt til frekari athugasemda þá, en standa að öðru leyti við áður framkomnar athugasemdir sínar um 8. gr. frumvarpsins.

Um 9. gr.

Umsýslugjald

Neytendasamtökin hafa lengi gagnrýnt svokallað umsýslugjald, sem felst í því að ákveðin þóknun er innheimt af kaupanda fasteignar m.a. vegna skjalagerðar og/eða þinglýsingar skjala (og er þá ekki átt við þinglýsingargjöld til ríkissjóðs sem kaupanda bera vissulega að standa skil á heldur gjaldtöku fasteignasala fyrir að láta þinglýsa umræddum skjölum). Þetta fyrirkomulag er í mótsögn við þá meginreglu kröfuréttar að sá er biður um, og gerir samning um, ákveðna þjónustu skuli greiða kostnað við hana.

Þá er í mörgum tilvikum örðugt að sjá að sérstakur samningur sé gerður við kaupanda um umframþjónustu, heldur er í flestum tilvikum um að ræða klausu í stöðluðum samningi, sem væntanlegur kaupandi á litla möguleika á að mótmæla. Því fallast samtökin ekki á að um umframþjónustu við kaupanda sé að ræða þegar fasteignasali tekur að sér venjubundin verkefni er varða sölu, heldur séu slík viðvik innifalin í samningi við seljanda. Það er enda eðli sölu að til þess að hún fari fram verður að vera kaupandi, og það að kaupandi geri kauptilboð í gegnum þá fasteignasölu sem hefur tiltekna eign til sölumeðferðar þýðir ekki að hann sé að „leita til fasteignasala“ eftir ákveðinni þjónustu, heldur er sú þjónustu einfaldlega hluti sölufelisins og skal sem slík greiðast af sölulaunum. Rétt er þó að áréttu að samtökin sjá í sjálfu sér ekkert óeðlilegt við það að kaupendur leiti til fasteignasala varðandi ákveðin verkefni er varða kaupin en þá þarf að vera tryggt að um frjálsa samninga sé að ræða og að kaupendur séu í raun að óska eftir einhverri þjónustu.

Eftir lauslega skoðun á fasteignaauglýsingum verður svo ekki annað séð en hið svokallaða umsýslugjald sé þar í mörgum tilvikum talið upp sem fastur kostnaður sem kaupendum beri að greiða, rétt eins og þinglýsingar- og lántökugjald, í einhverjum tilvikum er umrætt umsýslugjald sagt nema allt að 50.000 kr. auk virðisaukaskatts, sem verður að telja umtalsverða fjárhæð fyrir þjónustu sem kaupandi biður í raun ekki um, enda er framkvæmdin iðulega sú að staðlað ákvæði er sett í kauptilboð um skyldu til greiðslu gjaldsins, án þess að neinn samningur um þjónustu hafi verið gerður. Í öðrum tilvikum kemur fram í fasteignaauglýsingum að kaupandi skuli greiða umsýslugjald „samkvæmt kauptilboði“ enda framkvæmdin iðulega sú að ákvæði um umsýslugjald er sett inn í staðlað kauptilboð og á væntanlegur kaupandi þá litla möguleika á að mótmæla gjaldtökunni. Ekki er að sjá að í auglýsingum þessum, né í stöðluðum samnings-skilmálum fasteignasala, komi fram að kaupanda sé t.a.m. frjálst að sjá sjálfur um þinglýsingu og að honum sé ekki skylt að gera samning við fasteignasala. Eftir því sem Neytendasamtökin komast næst er væntanlegum kaupendum því yfirleitt gefið í skyn að greiðsla umsýslugjalds sé ófrávíkjanleg skylda. Er því ljóst, þrátt fyrir ákvörðun Neytendastofu nr. 12/2006, að einhver misbrestur hefur verið á því að fasteignasölur fari rétt að í þessum málum.

Á ofangreind sjónarmið er í raun fallist í athugasemdum með 9. gr. frumvarpsins. Að mati Neytendasamtakanna er þó nauðsynlegt að kveða mun skýrar að orði í lagatextanum sjálfum eigi að koma í veg fyrir þá starfshætti sem hafa verið tíðkaðir í sambandi við umsýslugjöld kaupenda. Verður þannig engan veginn séð, þrátt fyrir orðalag í greinargerð með frumvarpsgreininni, hvernig orðalag 9. gr., verði frumvarpið að lögum, taki fyrir það að klausu um umsýslugjald úr hendi kaupanda sé bætt inn í kaupsamning án þess að sérstakur samningur um þjónustu sé í raun gerður við kaupanda, eða að beiðni um slíka þjónustu stafi í raun frá kaupanda.

Þá skýtur það töluvert skökku við að í e-lið 2. mgr. 11. gr. um efni söluyfirlits sé umsýslukostnaður talinn upp meðal kostnaðar sem kaupandi hafi af kaupunum, þrátt fyrir að tekið sé fram í greinargerð að skylt sé að gera sérstakan samning þess efnis.

Neytendasamtökin gera því þá kröfu að 9. gr. frumvarpsins verði breytt á þann veg að skýrt komi fram að fasteignasala sé óheimilt að áskilja sér einhliða þóknun af gagnaðila fyrir þá umsýslan sem er eðlilegur þáttur samningsgerðar við kaup og sölu fasteigna. Neytendasamtökin leggja af þeim sökum, fram þá tillögu að við 9. gr. bætist ný málsgrein: Fasteignasala er einungis heimilt að áskilja sér þóknun úr hendi kaupanda fyrir þjónustu sem kaupandi óskar eftir sérstaklega og er óheimilt að áskilja sér þóknun úr hendi kaupanda fyrir þjónustu sem nauðsynleg er til samningsgerðar.

Neytendasamtökin ítreka enn þessar athugasemdir og áréttu að í núgildandi lögum segir einnig að fasteignasali skuli „gera skriflegan samning við þann sem til hans leitar“. Því miður hafa fasteignasalar í miklum mæli túlkað þetta ákvæði sem svo að áskilnaði um „skriflegan samning“ sé fullnægt með því að kaupandi skrifi undir kaupsamning þar sem ákvæði um umsýslugjald er að finna. Ördugt er að sjá að með því að bætt sé í lagatexta ákvæði um að það gildi einu hvort viðsemjandi sé kaupandi eða seljandi girði fyrir þá framkvæmd sem tíðkast hefur, enda hætt við að með því að fá undirskrift kaupanda á kauptilboð telji fasteignasalar sig eftir sem áður hafa gert skriflegan samning um starfann.

Í minnisblaði ráðuneytisins er í raun fallist á að þetta sé framkvæmdin en talið er að þurfi að bregðast við því með „vitundarvakningu meðal neytenda og eftirliti“. Neytendasamtökin eru ekki sammála þessari afstöðu og telja einfaldara og áhrifaríkara að taka af öll tvímæli í lagatextanum sjálfum. Það ætti jafnframt að leiða til ákveðinnar vitundarvakningar þeirra sem kynna sér lögin, þ.e. fasteignasala, kaupenda og seljenda, um það hver réttarstaðan er í þessum efnunum. Rétt er svo að taka fram að það að kaupendur geri

sér grein fyrir að þeim er ekki skylt að greiða umrætt umsýslugjalds án sérstaks samnings er alls engin trygging fyrir því að fasteignasali fallist á að fella gjaldið niður eða gera um það sérstakan samning. Þegar komið er að því að undirrita kaupsamning um fasteign sem væntanlegur kaupandi hefur einsett sér að eignast er samningsstaða hans að þessu leyti heldur ekki sérlega góð, enda hann væntanlega afar ófús til að stíga frá samningsborðinu. Því er það mat Neytendasamtakanna að „vitundarvakning meðal neytenda“ breyti litlu í þessum efnum.

Eftirlit er vitaskuld af hinu góða og full þörf á að efla það, m.a. með auknum fjármunum, en hins vegar fá samtökin ekki séð af hverju það má ekki gerast samhliða skýrum lagatexta.

Verð

Hvað varðar verð fyrir þjónustu fasteignasala er það svo að flestir fasteignasalar gefa upp prósentutölu án virðisaukaskatts, sem er í andstöðu við þá skýru reglu að uppgefið verð til neytanda skuli innihalda öll opinber gjöld, þ.m.t. virðisaukaskatt, sbr. 2. gr. reglna um verðmerkingar og aðrar verðupplýsingar nr. 537/2011, sbr. og 5. tl. 3. gr. laga nr. 57/2005. Einnig má vísa til 9. og 10. gr. sömu laga, en þar er m.a. kveðið á um að í auglýsingum og öðrum upplýsingum skuli tilgreina endanlegt verð með virðisaukaskatti, en fullljóst er að þau lög gilda m.a. um starfsemi fasteignasala.

Neytandi, sem leitar eftir þjónustu fasteignasala hefur því þær réttmætu væntingar að sú prósentutala sem gefin er upp við samningsgerð sé með virðisaukaskatti. Þá er það ekki svo að seljendur fasteigna geti almennt fengið virðisaukaskatt endurgreiddan svo engin rök standa til þess að gefa ekki upp verð með virðisaukaskatti við samningsgerð. Vissulega er það svo að það er erfitt, þegar nákvæmt söluverð eignar er ekki vitað, að gefa upp nákvæmt verð en hins vegar er 2% sölubóknun (sem virðist algeng) nær 2,5% að teknu tilliti til virðisaukaskatts og það er sú prósentutala sem seljandi eignar að lokum greiðir. Neytendasamtökin fá hins vegar iðulega erindi frá seljendum fasteigna sem hefur brugðið illilega í brún þegar reikningurinn hljóðar ekki upp á umsamin 2% heldur 2% auk virðisaukaskatts, eða ríflega 2,5% af söluverðmæti eignar.

Á ofangreind sjónarmið er í raun fallist í athugasemdum með 9. gr. frumvarpsins en þó tekið fram að ekki sé lagt til að áskilnaður um að gefið skuli upp endanlegt verð með virðisaukaskatti skuli bundinn í þessi lög. Neytendasamtökin eru ekki sammála þeirri niðurstöðu og telja raunar fráleitt í ljósi reynslunnar að nægilegt sé að telja upp í athugasemdum með lagafrumvarpi að í raun sé um ólöglega tilhögun að ræða en samt sé óþarfi að taka fram í lögum hver hin rétta framkvæmd sé. Þvert á móti ætti sú staðreynd að framkvæmdin er andstæð lögum og reglum að sýna fram á nauðsyn þess að skerpa frekar á þessum reglum í lögum sem fasteignasölum ber að kynna sér. Áður hefur verið bent á þetta í fyrri umsögnum samtakanna.

Þá verður að telja að sú tilhögun að gefa ekki upp verð með virðisaukaskatti sé til þess fallið að blekkja neytendur, og svo má ráða af athugasemdum með 7. gr. frumvarpsins að frumvarpsnefndin hafi jafnframt látið blekkjast, en þar er að finna tölurverða umfjöllun um hve þjónusta fasteignasala hér á landi sé í raun ódýr, eða yfirleitt um 1,5%. Gleymist þar að taka tillit til þess virðisaukaskatts sem bætist ofan á, og leiðir til þess að sölubóknun sem er gefin upp sem 1,5% er í raun 1,88%.

Neytendasamtökin gerðu, fyrir nokkru síðan, lauslega könnun á uppgefni sölubóknun fasteignasala samkvæmt verðskrár sem birtar eru á heimasíðum. Raunar virðist heyra til algerra undantekninga að verðskrár séu aðgengilegar á heimasíðum fasteignasala, sem gerir verðlagninguna enn ógagnsærri og neytendum erfiðara um vik að bera saman verð. Hins vegar vekur athygli að á flestum heimasíðum fasteignasala er væntanlegum seljendum

boðið upp á að skrá eignir sínar í sölu með rafrænum hætti, án þess að á síðunum sé að finna upplýsingar um verð slíkrar þjónustu. Virðist því vera fullt tilefni til að efla stórlega eftirlit með verðupplýsingum fasteignasala.

Af hátt í eitt hundrað heimasíðum sem samtökin skoðuðu var verðskrá aðeins aðgengileg í 8 tilvikum. Í einu tilvikanna var gefin upp föst sölubóknun með virðisaukaskatti. Í engum hinna tilfellanna var uppgæfið verð með virðisaukaskatti. Verð vegna einkasölu var sagt á bilinu 1,95% til 2,95% (réttilega 2,45% til 3,7% væri verð gefið upp með löglegum hætti) en verð vegna almennrar sölu var á bilinu 2,5% til 3,5% (réttilega 3,14% til 4,4% væri verð gefið upp með réttum hætti). Verður því ekki fallist á þau ummæli sem fram koma í athugasemdum við 7. gr., þ.e. að um „lága“ bóknun sé að ræða og verður raunar ekki séð að sú staðhæfing að „sölubóknun sé almennt um 1,5%, stundum lægri og stundum hærri“, standist nánari skoðun.

Má svo raunar velta fyrir sér réttmæti þess yfirleitt að krefjast hlutfallslegrar bóknunar í stað fastrar krónutölu vegna veittrar þjónustu, en örðugt er að koma auga á hvernig vinna við sölu dýrrar fasteignar geti verið margfalt meiri, og þar með réttlætt margfalt hærri bóknun, en vinna við sölu minni og ódýrari eignar. Þá má jafnframt velta fyrir sér hvernig fasteignasala er fært að rækja skyldur sínar skv. 15. gr. frumvarpsins, þ.e. að gæta hagsmuna beggja aðila, þegar afkoma hans sjálfs er beinlínis háð því að sem mest fáið fyrir eignina.

Um þessi atriði er fjallað í áðurnefndu minnisblaði ráðuneytisins og segir þar m.a.: „Það að áréttu bann samkvæmt öðrum lögum er einn möguleiki sem stendur til boða, eins og Neytendasamtökin stinga upp á. Þá er hins vegar spurning hvort það sé æskilegt að útbúa bandorm, þar sem samskonar ákvæði er bætt inn í lög þar sem möguleiki er á því að menn auglýsi þannig að það brjóti gegn fyrrgreindum lögum nr. 57/2005. Ráðuneytið leggst ekki gegn því að bætt verði inn í frumvarpið að fasteignasali skuli taka fram í auglýsingu hvort virðisaukaskattur sé innifalinn í verði eða ekki, sé það vilji nefndarinnar, hins vegar telur ráðuneytið það óþarfi [sic] og bendir á að þá gæti þurfi að setja slíkt ákvæði í fleiri lög.“

Neytendasamtökin telja það alls ekki óþarfa að áréttu þennan áskilnað í frumvarpinu, enda virðist það regla, en ekki undantekning, að fasteignasalar gefi upp verð án virðisaukaskatts. Hins vegar telja samtökin ekki nægilegt að tekið sé fram að í auglýsingu skuli koma fram hvort virðisaukaskattur sé innifalinn í verði, enda raunin sú að það er ekki aðeins í auglýsingum sem ekki er gætt að því að uppgæfið verð til neytenda skuli innihalda öll opinber gjöld (skylda en ekki valkvætt og því ekki nægilegt að taka fram í auglýsingu hvort virðisaukaskattur sé innifalinn) heldur á þetta einnig við um samninga sem gerðir eru við seljendur fasteigna, þar sem prósentutala án virðisaukaskatts er þá gefin upp en annars staðar tekið fram að skattur bætist við bóknunina. Oft kemur þetta seljendum í opna skjöldu þegar kemur að uppgjöri við fasteignasöluna. Þá telja Neytendasamtökin að þetta vandamál sé ekki nándar nærri eins útbreitt þegar kemur að annars konar neytendaviðskiptum.

Neytendasamtökin ítreka því kröfu sína um að orðalagi 9. gr. sé breytt á þann veg að skýrt sé tekið fram að bóknun fasteignasala skuli gefin upp með virðisaukaskatti.

Um sölufirlit og upplýsingagjöf

Almennt um sölufirlit.

Fæstir eru sérfróðir um fasteignir og flestir stunda fasteignakaup aðeins örfáum sinnum á lífsleiðinni. Samt er það svo að neytendur gefa sér oft meiri tíma til að skoða og prófa og spyrjast fyrir um tiltölulega ódýra hluti á borð við húsgögn og bifreiðar en fasteignina sem aleigan er sett í og á að verða framtíðarheimili fjölskyldunnar. Þrátt fyrir að húsnæðisbólán sé

hjööðnuð að sinni berast þannig oft fréttir af því að fasteignasalar beiti fólk í raun ákveðnum þrýstingi við ákvarðanatöku, t.a.m. með því að hringja í fólk skömmu eftir skoðun með fréttum af öðrum „tilboðum“ (sem engum frekari gögnum er þó framvísað um og því engin leið til að ganga úr skugga um hvort hafi í raun borist) og að nú verði fólk að bregðast við því það sé mikill áhugi o.s.frv.

Í minnisblaði ráðuneytisins segir m.a. um þetta atriði: „...kann að vera mögulegt að kveða sérstaklega á um að óheimilt sé að beita þrýstingi til að ná fram sölu, eða að óheimilt sé að vitna í önnur tilboð, án þess að framvísa þeim.“

Neytendasamtökin fagna þessari hugmynd og hvetja til þess að ákvæði í þessa vegu verði bætt við frumvarpið, þó þannig að kveðið sé á um hvort tveggja; þ.e. að bæði sé óheimilt að beita þrýstingi og að óheimilt sé að vitna í önnur tilboð án þess að framvísa þeim.

Kaup á fasteign eru í eðli sínu afar mikilvæg viðskipti sem skipt geta sköpum um afkomu fólks og því ætti að vera sérstaklega brýnt að stunda þau af yfirvegun en ekki með æsingi. Vegna þessa er líka sérstaklega brýnt að upplýsingar um eignina í söluþfirliti séu ítarlegar og vel unnar.

Því miður virðist þó framkvæmdin iðulega sú að söluþfirlit bæta í raun litlu við lýsingu eignar eins og hún kemur fyrir í auglýsingum, utan þess að fram koma í yfirlitinu upplýsingar um seljendur og stöðu áhvílandi lána. Þannig samanstendur söluþfirlit jafnan mestmegnis af lýsingum á innra skipulagi og herbergjaskipan, sem þeir sem skoða eignina og æskja söluþfirlits, ættu þó að geta kynnt sér af eigin raun, ólíkt því sem gildir um flóknari atriði. Hvað varðar galla kemur iðulega aðeins fram að „seljanda sé ekki kunnugt um galla“ eða að „söllumanni hafi ekki verið bent á galla“. Um ástand raf- og pípulagna, byggingarlag, glugga og ytra byrðis húss, en allt eru þetta mikils verð atriði sem varðar kaupendur miklu fjárhagslega, er iðulega litlar upplýsingar að finna í söluþfirliti.

Kaupendur og seljendur eigna ættu að mega treysta því að skoðun fasteignasala á eign, áður en hún er tekin til sölu meðferðar, sé ekki yfirborðskennd og framkvæmd í flýti, heldur komi fram í söluþfirliti upplýsingar sem byggja á sérþekkingu fasteignasalans um ástand fasteigna. Það ætti því að mati Neytendasamtakanna að kveða mun skýrar að orði varðandi það hvað skuli koma fram í söluþfirliti. Þá er í 1. mgr. 12. gr. frumvarpsins kveðið á um að fasteignasali skuli af eigin raun kynna sér „ástand fasteignar, gerð hennar og búnað“.

Að mati samtakanna þarf að skýra mun betur hvað felst í þessari skoðunarskyldu fasteignasala, og hvers kyns skoðun hann skuli sjálfur framkvæma.

Upplýsingar við neytendakaup.

Upplýsingum er svo sérstaklega ábótavant þegar seljandi er banki eða annar aðili sem eignast hefur eignina í skuldaskilum en þá er í auglýsingum iðulega að finna fyrirvara í þessa veru: „Kaupanda er kunnugt um að seljandi eignaðist hina seldu eign í skuldaskilum og að seljandi getur því ekki uppfyllt upplýsingaskyldu sína. Seljandi bendir því kaupanda á að gæta sérstakrar árvekni við skoðun á eigninni og að kaupandi leiti sér aðstoðar sérfræðinga til að meta ástand eignarinnar. Seljandi veitir kaupanda allan nauðsynlegan aðgang til að meta og skoða hina seldu eign. Kaupverð tekur mið af ástandi eignarinnar sem selst í því ástandi sem hún var í við nákvæma skoðun kaupanda og hann sættir sig við að öllu leyti.“ Neytendasamtökin telja fyrirvara af þessu tagi algerlega óásættanlega. Í þeim tilvikum sem neytandi kaupir eign af fjármálaþfirtæki er enda um neytendakaup, sbr. 6. gr. laga nr. 40/2002 um fasteignakaup að ræða og því óheimilt að semja um skilmála sem brjóta í bága við lögin þannig að réttur neytenda sé fyrir borð borinn, sbr. 2. mgr. 5. gr. sömu laga. Þá leiðir 28. gr. sömu laga til þess að almennur þfirtvari um að eign „sé seld í núverandi ástandi“ leiðir ekki

endilega til réttindamissis fyrir kaupanda komi upp galli á eigninni. Þá vakna einnig upp ákveðnar spurningar um ábyrgð fasteignasala í þessum tilvikum, enda bera þeir ákveðnar skyldur og jafnvel skaðabótaábyrgð þegar kemur að ófullnægjandi upplýsingagjöf.

Telja Neytendasamtökin brýnt að tekið verði á þessum atriðum í nýjum lögum um sölu fasteigna, og þar sem um neytendakaup er að ræða kaupi einstaklingar íbúðarhúsnæði af fjármálaþyrirtækjum, telja samtökin í raun eðlilegt að ríkari skyldur til upplýsingagjafar verði lagðar á herðar slíkra þyrirtækja en almennra seljenda. Þannig ætti það t.a.m. að standa fjármálaþyrirtækjum nær að láta gera úttekt og skýrslu um ástand viðkomandi eignar áður en hún er sett til sölumæðferðar, í því skyni að uppfylla upplýsingaskyldu sína. Það er endá afar kostnaðarsamt fyrir einstaklinga, sem ekki hafa gert upp hug sinn um hvort þeir vilji yfirhöfuð gera tilboð í viðkomandi eign og hafa í raun ekki forsendur til ákvörðunarinnar miðað við fyrirliðgjandi upplýsingar, að láta gera slíkar skýrslur.

Telja samtökin því fulla þörf á að kveðið verði sérstaklega á um það í lögnum hvaða upplýsingar þurfi að veita, og hver sé ábyrgð fasteignasala hvað það varðar, þegar um neytendakaup er að ræða.

Í minnisblaði ráðuneytisins virðist gæta ákveðins misskilnings um þessa athugasemd samtakanna og er beðist velvirðingar á því hafi hún ekki verið nægilega skýrt framsett.

Þannig þegir m.a. í minnisblaðinu um þennan þátt: „Gera verður þá almennu athugasemd að fjármálaþyrirtækjum sem selur eigin eignir telst ekki fasteignasali í skilningi laganna. Það tilvik fellur því ekki undir lögina og athugasemdin á því í raun ekki við þ.e. að skýra þurfi betur í lögnum hvaða upplýsingar þurfi að veita og hver sé ábyrgð fasteignasala, það er skýrt í lögnum. Í þeim tilvikum sem fasteignasala er falið að selja fasteign fyrir fjármálaþyrirtækjum, gilda lögina fullum fetum. Hér virðist því vera gerð tillaga um að fjármálaþyrirtækjum verði látnar falla undir gildissvið laganna. Það fæli m.a. í sér að fjármálaþyrirtækjum gæti ekki selt fasteign sem það ætti sjálfst og væri því skyldugt til að ráða utanaðkomandi fasteignasala til að sjá um söluna þar sem 14. gr. laganna girðir fyrir að fasteignasali selji eign sem hann á sjálfur.“

Rétt er að áréttar að athugasemd Neytendasamtakanna lýtur að því þegar fasteignasali tekur að sér að selja eign fjármálaþyrirtækis, eða annars lögaðila, þ.e. þegar viðskiptin sem slík eru neytendakaup. Samtökin gera sér fulla grein fyrir því að fjármálaþyrirtækjum falla ekki undir skilgreiningu á fasteignasala, og gera enga sérstaka tillögu um að fjármálaþyrirtækjum verði látnar falla undir gildissvið laga um sölu fasteigna og skipa, þó hugmyndin sem slík sé ekki alslæm. Með von um að þessi athugasemd sé nú skýr, þ.e. að hún lýtur að hæpnum upplýsingum sem fasteignasalar gefa í sumum tilvikum um réttarstöðu kaupenda þegar seljandi er fjármálaþyrirtækjum, en ekki að háttsemi fjármálaþyrirtækja sem slíkra, er því farið fram á að hún verði tekin til frekari skoðunar.

Þá segir jafnframt í minnisblaðinu: „Athugasemdin virðist fela í sér, ef fallist er á hana, að það þurfi að setja í lög um fasteignakaup nr. 40/2002 ákvæði sem gerir strangari kröfur til fjármálaþyrirtækja við sölu fasteigna eða í sérlög um fjármálaþyrirtækjum. Í lögum um fjármálaþyrirtækjum nr. 161/2002 kemur fram 2. mgr. 22. gr. að viðskiptabönkum sé heimilt að yfirtaka eignir til að tryggja fullnustu krafna. Eignir skuli þá seldar jafnskjótt og hagkvæmt er. Mögulegt væri að breyta þessu ákvæði þannig að það leggjði [sic] frekari skyldur á fjármálaþyrirtækjum við sölu fasteigna. Rétt er því að koma athugasemdum varðandi þetta til viðeigandi ráðuneytis, sem er þá fjármála- og efnahagsráðuneytið og mun ráðuneytið koma þessum ábendingum áfram.“

Rétt er að áréttar að athugasemd samtakanna lýtur ekki beinlínis að réttarstöðu fjármálaþyrirtækja við sölu fasteigna, enda virðast ákvæði laga nr. 40/2002 þegar kemur að neytendakaupum nokkuð skýr hvað það varðar, heldur því að upplýsingar sem fasteignasalar

gefa við sölumeðferð um réttarstöðu kaupenda í slíkum tilvikum kunna að vera villandi eða beinlínis rangar.

Upplýsingar um rekstrarkostnað

Hvergi er í 11. gr. frumvarpsins að finna ákvæði um að kaupandi skuli upplýstur um rekstrarkostnað eignarinnar. Þar sem t.a.m. upplýsingar um vatns- og raflagnir eru iðulega af skornum skammti í söluyfirliti hlýtur þó að vera mjög mikilvægt fyrir kaupanda að fá t.a.m. upplýsingar um hversu mikil orkunotkun seljanda hefur verið. Slíkar upplýsingar er auðvelt fyrir seljanda að nálgast og geta þær veitt mikilvægar vísbendingar um ástand lagna og einangrunar. Að mati Neytendasamtakanna ætti því að koma skýrt fram í 11. gr. frumvarpsins að skylt sé að upplýsa kaupanda um kostnað vegna hita og rafmagns.

„Gæta skal hófs í lýsingum á eigninni“, sbr. 1. mgr. 13. gr. frumvarpsins

Til gamans má geta þess að séu auglýsingar á fasteignavef Morgunblaðsins skoðaðar, (en eins og áður sagði mynda auglýsingar oftast en ekki meginuppistöðu í söluyfirliti) kemur í ljós að „falleg“ kemur fyrir í 3.498 auglýsingum, „glæsileg“ í 2.204 auglýsingum, „stórkostleg“ kemur 63 sinnum fyrir, „óviðjafnanleg“ 18 sinnum og „einstök“ 290 sinnum. Nokkrar eignir eru svo „yndislegar“. Sé hins vegar leitað að atriðum sem skipta kaupendum meira máli en huglægt mat fasteignasala kemur í ljós að leit að orðinu „lagnir“ skilar aðeins 420 niðurstöðum, „byggingarefni“ 42 niðurstöðum, „einangrun“ 217 niðurstöðum, „klæðning“ 328 niðurstöðum, „skólp“ 76 niðurstöðum, „dren“ 102 niðurstöðum og „steypa“ 145 niðurstöðum.

Um 14. gr.:

Neytendasamtökin fá nokkuð af erindum þar sem því er haldið fram af seljendum eigna að kaupandi hafi verið nákominn fasteignasala, svo sem barn hans eða systkini. Eigi slík viðskipti sér stað hlýtur það að koma í veg fyrir að fasteignasali geti sinnt skyldum sínum á þann hátt sem 15. gr. frumvarpsins kveður á um. Hins vegar er ekki að finna í frumvarpinu skýrt bann við sölu eigna til svo nákominna aðila og raunar verður ekki annað séð af 14. gr. frumvarpsins að sala til t.a.m. barna fasteignasala sé heimil. Hvetja því samtökin til að vanhæfisreglur um fasteignasala verði rýmkaðar, þannig að þær samrýmist fremur þeim vanhæfisreglum er gilda innan stjórnvæðingunnar eða meðal dómara. Slíkar reglur væru til þess fallnar að auka traust milli seljanda eignar og fasteignasala og ætti ekki að valda miklum vandræðum í framkvæmd, þar sem auðvelt væri að vísa viðskiptunum til annars fasteignasala sýni aðili náinn fasteignasala áhuga á kaupum.

Í minnisblaði ráðuneytisins er nokkuð fjallað um þetta atriði, enda gerðu þrír þeirra aðila sem sendu umsögn við frumvarpið á 143. löggjafarþingi, athugasemd við þessa grein. Leggur ráðuneytið fram tvær tillögur til skoðunar fyrir nefndina og eru þær svo hljóðandi:

„Tillaga 1 (texti lagður án efnisbreytinga):

Fasteignasala er óheimil milliganga um kaup á sölu fasteign sé hann eða maki hans, starfsmenn hans eða makar þeirra, eða félag í eigu fasteignasala eða starfsmanna, eigendur hennar eða verulegs hluta hennar.

Fasteignasala og starfsmönnum hans er óheimil milliganga e f þeir búa yfir sérstökum upplýsingum um fasteignina sem hafa þýðingu við sölu og aðrir hafa ekki aðgang að.

Tillaga 2 (Bætt inn fleiri skilyrðum):

Fasteignasala er óheimil milliganga um kaup og sölu á fasteign ef:

a. Hann eða maki hans, starfsmenn hans eða makar þeirra, eru eigendur hennar eða ver ulegs hluta hennar.

b. Hann er eða hefur verið maki eiganda, skyldur eða mægður aðila í beinan legg eða að öðrum lið til hliðar eða tengdur eigenda með sama hætti vegna ættleiðingar.

c. Hann tengist fyrirvarsmanni eða umboðsmanni eiganda með þeim hætti sem segir í lið b.

d. Að öðru leyti er fyrir hendi aðstæður sem eru til þess fallnar að draga óhlutdrægni hans til efa með réttu.“

Rétt er að áréttta að Neytendasamtökin gerðu ekki athugasemd við orðalag ákvæðisins heldur efnisinntak þess, og telja því tillögu 1 alls ekki ganga nægilega langt enda girðir hún t.a.m. ekki fyrir að fasteignasalar annist sölumeðferð eigna barna sinna eða foreldra. Samtökin eru hins vegar afar hlynt tillögu 2 og hvetja til þess að 14. gr. frumvarpsins verði breytt í samræmi við hana.

Um 16. gr.:

Í lokamálslið 2. mgr. 3. gr. þeirra reglugerðardraga sem minnst var á hér að framan kemur eftirfarandi fram: *Fasteignasala ber að halda og sitja fund seljenda og kaupanda við gerð kaupsamnings og staðfesta hann með undirritun sinni.* Neytendasamtökin fagna því að þetta sé lagt til í reglugerð en hins vegar verður ekki í fljótu bragði séð að í frumvarpinu né greinargerð með þeim sé að finna þennan áskilnað. Að mati samtakanna þyrfti því að taka þessa skyldu skýrt fram í 16. gr. laganna.

Raunar má efast um að með því að skylda fasteignasala til að sitja kaupsamningsfund sé nægilega langt gengið. Þannig hafa samtökin t.a.m. fengið erindi þess efnis að kaupendur hafi mætt á fyrirfram ákveðinn afsalsfund, en seljendur þá ekki verið á staðnum og fasteignasalinn sjálfur á öðrum fundi. Var þeim því gert að skrifa undir afsal og aðra pappíra með ritara fasteignasölnunnar í móttöku hennar. Slíkt er algerlega óásættanlegt, enda fer kaupsamningsgerð fram fyrir afhendingu, og við afsalsgerð er því mikilvægt tækifæri t.d. til að spyrja seljendur nánar út í ýmis atriði sem tengjast eigninni og kaupendur hafa ekki átt kost á að kynna sér fyrir en eftir afhendingu. Þetta fyrirkomulag virðist þó viðgangast, þó vonandi sé það sjaldgæft, enda ekki ólöglegt. Telja samtökin því að einnig þurfi að taka skýrt fram í lögum að fasteignasali skuli viðstaddur afsalsgerð.

Einnig væri að mati samtakanna æskilegt að tekið væri fram í lögnum hvort, og þá hvaða, skyldur fasteignasali ber eftir að kaup hafa átt sér stað. Þ.e. hvort honum beri t.a.m. að taka að sér einhvers konar sáttamiðlun eða samningaumleitan, eða sitja fundi með aðilum samningsins komi upp galli í eigninni eftir kaupin eða ef annar ágreiningur ris í tengslum við þau.

Sér í lagi er þetta mikilvægt þar sem skylduaðild að Félagi fasteignasala fellur niður, en félagið hefur bæði unnið eftir ákveðnum síðareglum og eins sent félagsmönnum sínum ábendingar um það sem betur má fara, í samræmi við ábendingar og erindi sem félaginu berast.

Um III. kafla:

Í frumvarpi því sem lagt var fram á 138. löggjafarþingi var gert ráð fyrir að starfrækt væri sérstök kærnefnd um málefni fasteignasala, sem tæki til meðferðar einkaréttarlegar kröfur viðskiptamanna fasteignasala. Neytendasamtökin fögnuðu þeirri hugmynd enda stofnsetning slíkrar nefndar verið eitt af baráttumálum samtakanna um árabíl. Hins vegar hefur verið fallið frá þeirri hugmynd og gert er ráð fyrir að verkefni eftirlitsnefndar fasteignasala verði víkkuð

út þannig að sú nefnd taki jafnframt á einkaréttarlegum kröfum. Neytendasamtökin hafa ákveðnar efasemdir um að rétt sé að steypa þessum tveimur hlutverkum saman á þennan hátt þó vissulega sé það ákveðin réttarbot í sjálfu sér að einkaréttarlegum kröfum neytenda sé tryggður einhver farvegur.

Verði þessi leið hins vegar ofan á gera samtökin athugasemdir við skipun nefndarinnar, en gert er ráð fyrir að hún sé skipuð þremur aðilum, öllum skipuðum af ráðherra en ekki virðist gert ráð fyrir tilnefningum annarra aðila í nefndina. Einn nefndarmanna skal vera fasteignasali, annar löggiltur endurskoðandi og hinn þriðji lögmaður. Neytendasamtökin telja að með breyttu verksviði nefndarinnar sé afar líklegt að fljótlega muni meginþorri þeirra mála sem til nefndarinnar rata varða einkaréttarlegar kröfur aðila, sem byggi þá á reglum neytenda-, skaðabóta- og kröfuréttar, en ekki eftirlitshlutverk nefndarinnar.

Telja samtökin því rétt að staðið sé að skipan nefndarmanna með öðrum hætti. Má t.a.m. nefna að í úrskurðarnefnd í váttryggingamálum sitja þrjú aðilar, einn tilnefndur af Neytendasamtökunum, einn af váttryggingafélögunum og einn af ráðherra. Í úrskurðarnefnd um viðskipti við fjármálafyrirtæki sitja tveir aðilar tilnefndir af Neytendasamtökunum, tveir af fjármálafyrirtækjum og einn af ráðherra. Svo má lengi telja en í raun eru flestar, ef ekki allar, nefndir sem ákvarða um einkaréttarlegar kröfur skipaðar með sambærilegum hætti.¹

Samtökin telja því ákveðið ósamræmi í því eigi fulltrúar neytenda ekki að eiga neina aðkomu að eftirlitsnefnd fasteignasala í þeim tilvikum sem hún gefur álit sitt á einkaréttarlegum kröfum aðila. Teldu samtökin að það yki trúverðugleika nefndarinnar fengju t.a.m. Neytendasamtökin og/eða Húseigendafélagið að tilnefna nefndarmann í slíkum tilvikum, en hætt er við að það verði ákveðin slagsíða á nefndinni eigi starfandi fasteignasali sæti í henni en enginn fulltrúi kaupenda eða seljenda.

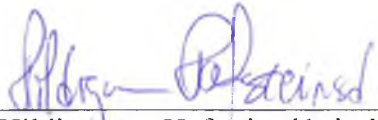
Þá ítreka samtökin það álit sitt, sem jafnframt hefur komið fram í fyrri athugasemdum samtakanna að við skipan og mótun starfshátta nefnda sem taka til meðferðar einkaréttarlegan ágreining sé óhjákvæmilegt að líta til ákvæða Evróputilskipunar nr. 11/2013 um úrlausn ágreiningsmála utan dómstóla, en þar er kveðið á um tryggja skuli neytendum aðgang að úrlausnarleiðum utan dómstóla í tengslum við hvers kyns neytendaviðskipti. Telja samtökin rétt að farið verði í heildstætt mat á því hvort tillögur um eftirlitsnefnd fasteignasala, eins og þær eru settar fram í frumvarpinu, séu að fullu í samræmi við áður nefnda tilskipun, en ekki er tekin bein afstaða til þess álitaefnis hér en einungis bent á að þetta þurfi skoðunar við.

Það veldur vissulega ákveðnum vonbrigðum að þrátt fyrir að í 1. gr. frumvarpsins sé tekið sérstaklega fram að markmið laganna sé að tryggja neytendavernd verður ekki séð í fljótu bragði að hún muni aukast mikið frá því sem nú er, og veldur það miklum vonbrigðum að ekki hafi verið gerð tilraun til að slípa þá agnúa sem skapast hafa í samskiptum neytenda við fasteignasala og Neytendasamtökin hafa mótttekið kvartanir vegna og bent ítrekað á í umsögnum sínum. Rétt er að taka fram að frá upphafi ársins 2012 hafa samtökin fengið um 100 erindi vegna þjónustu fasteignasala og ríflega 150 vegna fasteignakaupa. Á árunum 2007-2011 voru erindin vegna þessara flokka samtals 933. Því er ljóst að samtökin hafa töluverða þekkingu og reynslu í þessum málaflokki og því verður enn að ítreka þá afstöðu að það sé undarlegt að ekki hafi verið tekið frekara tillit til athugasemda þeirra en raun ber vitni.

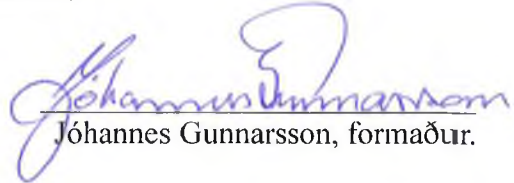
¹ Kærufélag lausafjár- og þjónustukaupa, Úrskurðarnefnd Neytendasamtakanna og Félags efnalaugareigenda, Úrskurðarnefnd Neytendasamtakanna og Samtaka ferðaþjónustunnar, Úrskurðarnefnd Neytendasamtakanna, Húseigendafélagsins og Samtaka iðnaðarins, o.s.frv.

Neytendasamtökin hvetja því eindregið til þess að allt ofangreint verið tekið til frækari skoðunar og sjá sér því ekki fært að styðja ofangreint frumvarp að svo stöddu.

Virðingarfyllt,
f.h. Neytendasamtakanna,



Hildigunnur Hafsteinsdóttir, lögfræðingur.



Jóhannes Gunnarsson, formaður.

Alþingi
Nefndasvið
Austurstræti 8-10
150 Reykjavík



NEYTENDASTOFA

Reykjavík, 12.11.2014
Tilv. 2014/0838 - 0.0.01
DÓ

Efni: Umsögn um frumvarp til laga um sölu fasteigna og skipa, þingskjal 234 - 208 mál

Vísað er til tölvubréfs, dags. 30. október 2014, þar sem Neytendastofu er sent til umsagnar frumvarp til laga um sölu fasteigna og skipa, 208. mál.

Neytendastofa þakkar fyrir tækifærið til að tjá sig um frumvarpið. Stofnunin hefur áður gefið umsögn um fyrri frumvörp til laga um sölu fasteigna, fyrirtækja og skipa, þingskjal 579 – 457. mál á 141. löggjafarþingi og þingskjal 365 – 236. mál á 143. löggjafarþingi. Neytendastofa ítrekar þær athugasemdir sem komu fram í eldri umsögnum stofnunarinnar en áréttar nú sérstaklega eftirtalin atriði.

Almennt um efni frumvarpsins

Frumvarpið felur að miklu leyti í sér ákvæði samhljóða ákvæðum núgildandi laga nr. 99/2004, um sölu fasteigna, fyrirtækja og skipa. Í frumvarpinu eru þó gerðar ýmsar breytingar sem m.a. fela í sér aukna vernd neytenda sem Neytendastofa telur fagnaðarefni.

Ákvæði 9. gr. um samning um þjónustu

Í umsögn Neytendastofu við frumvarpið eins og það var lagt fram á 141. löggj.þingi var því fagnað að með frumvarpinu væri litið til þeirra sjónarmiða sem fram komu í ákvörðun Neytendastofu nr. 12/2006 og taldi stofnunin það til mikilla réttarbóta. Neytendastofa fagnar því að skerpt hafi verið á réttarsambandi fasteignasala, seljanda og kaupanda með orðalagsbreytingu og ummælum í greinargerð með frumvarpinu sem nú liggur fyrir. Er það til bóta að skýrt sé að kjósi neytandi að nota þjónustu fasteignasalans þurfi að gera sérstakan samning um það. Neytendastofa lagði þó í umsögn við fyrra frumvarp að gerðar yrði enn frekari breytingar á frumvarpinu og kaupendum t.a.m. tryggður réttur til að sjá sjálfir um umsýslan gagna sinna. Eru þær ítrekaðar að þessu leyti.

Í umsögn Neytendastofu við frumvarpið eins og það var lagt fram á 141. löggj.þingi voru einnig gerðar athugasemdir við að stofnunin teldi ástæðu til að skylda fasteignasölur til þess að hafa upplýsingar um þóknunir og gjöld aðgengilegar á heimasíðum sínum auk þess sem lagðar voru fram tillögur um að fasteignasölum yrði gert skylt að tilgreina þóknun sína í krónum en ekki sem hlutfall af söluverði. Vísast til viðeigandi umfjöllunar í umsögn Neytendastofu að þessu leyti.

Um breytingu á IV. kafla frumvarpsins sem áður innihélt ákvæði um kærunefnd um málefni

fasteignasala

Neytendastofa ítrekar athugasemdir við IV. kafla frumvarpsins sem fram komu í umsögn stofnunarinnar við frumvarpið eins og það var lagt fram á 141. og 142. löggj.þingi.

Það er mat Neytendastofu að sérstök kærunefnd sé betur til þess fallin að leysa úr ágreiningsefnum frekar en eftirlitsnefnd fasteignasala líkt og nú er ráðgert. Stofnunin hafði enda áður fagnað tillögu um lögfestingu sérstakrar kærunefndar um málefni fasteignasala í eldra frumvarpi til laga um sölu fasteigna, fyrirtækja og skipa sem lögð var fram á 138. löggjafarþingi, sbr. þskj. 769 – 448. mál.

Neytendastofa telur heppilegra að sjálfstæð og óháð kærunefnd taki á einkaréttarlegum ágreiningi neytenda við fasteignasala heldur en eftirlitsnefnd sem jafnframt hefur eftirlit með því að fasteignasalar fylgi t.a.m. ákvæðum laganna um löggildingu. Neytendastofa telur að með því móti sé betur tryggt að niðurstöður vegna ágreiningsmála verði óvillhallar og sanngjarnar. Þá sé ásýnd hlutleysis út á við gagnvart neytendum betur tryggð.

Allt að einu telur Neytendastofa að nauðsynlegt sé að í þeirri nefnd sem leysir úr einkaréttarlegum ágreiningi neytenda og fasteignasala eigi neytendur sér málsvara. Neytendastofa ítrekar því áður fram komin sjónarmið um að einn nefndarmaður verði tilnefndur af hálfu Húseigendafélagsins.

Þá þykir Neytendastofu rétt að vekja athygli á kærufyrirkomulagi neytenda í dönskum og norskum lögum um starfsemi fasteignasala. Samkvæmt 8-8. gr. norskra laga um fasteignamiðlun (n. Lov om eiendomsmegling, 2007-07-29-73) er heimilt með samningi að koma á kærunefnd um einkaréttarlegan ágreining fasteignasala við seljendur, kaupendur eða aðra sem hagsmuna eiga að gæta samkvæmt lögnum. Kveðið er á um að á meðan á málsmeðferð stendur hjá kærunefnd sé óheimilt að skjóta máli til dómstóla. Kærunefndin, Reklamasjonsnemnda for Eiendomsmeglingstjenester er sjálfstæð kærunefnd sem haldið er úti af félagi fasteignasala í Noregi, norska lögmannafélaginu, norska fasteignasölufélaginu og norsku neytendasamtökunum.

Samkvæmt 3. mgr. 52. gr. danskra laga um starfsemi fasteignasala (d. Lov om formidling af fast ejendom nr. 526/2014) getur eftirlitsnefnd fasteignasala tekið við kærum frá stjórnvöldum, saksóknurum eða sjálfstæðum kærunefndum, þ.á.m. kærunefnd vegna fasteignamiðlunar (d. Klagenævnet for Ejendomsformidling). Kærunefndin er sjálfstæð kærunefnd sem haldið er úti af félagi fasteignasala í Danmörku, dönsku Neytendasamtökunum og félagi landeigenda í Danmörku og hlotið hefur samþykki danska efnahags og viðskiptaráðuneytisins.

Auk þess þykir rétt að vekja athygli á að tilskipun Evrópuþingsins- og ráðsins nr. 2013/11/ESB frá 21. maí 2013, um lausn deilumála neytenda utan dómstóla, og eru breyting á reglugerð (EB) nr. 2006/2004 og tilskipun 2099/22/EB, leggur nú þá skyldu á stjórnvöld í EES-ríkjum að tryggja neytendum aðgang að úrlausn sjálfstæðra kærunefnda. Neytendastofa telur því að óhjákvæmilegt sé að taka inn í frumvarp þetta ákvæði sem tryggja neytendum aðgang að sjálfstæðri kærunefnd.

Í tilskipun Evrópuþingsins og ráðsins um úrskurðarnefndir utan dómstóla 2013/11/ESB og tilmælum Framkvæmdastjórnar Evrópusambandsins 98/257/EB er að finna ákvæði, viðmið

og leiðbeiningar um skipulag kærunefnda og málsmeðferð í ágreiningsmálum neytenda við fyrirtæki utan dómstóla. Neytendastofa telur því nauðsynlegt að hliðsjón sé höfð af ofangreindum Evrópugerðum við stofnun og skipulag sérstakrar kærunefndar eða í öllu falli við stofnun og skipulag annarrar nefndar sem hefði með höndum úrlausn ágreinings í neytendamálum vegna starfa fasteignasala.

Með hliðsjón af því sem í ofangreindum Evrópugerðum kemur fram og því fyrirkomulagi sem er við lýði í Danmörku og Noregi, sbr. ofangreinda umfjöllun leggur Neytendastofa sérstaka áherslu á að mikilvægt er að neytendur eigi sér málsvara í þeirri nefnd sem fer með úrlausn ágreiningsmála, sbr. leiðbeiningar í kafla I í tilmælum Framkvæmdastjórnar Evrópusambandsins 98/257/EB um samsetningu fjölskipaðra kærunefnda í neytendamálum.

Þá telur Neytendastofa það varhugavert í ljósi markmiða um að tryggja sjálfstæði og óhlutdrægni slíkra úrlausnarnefnda gagnvart neytendum að aðilar sem kunni að eiga hagsmuna að gæta komi að skrifstofuhaldi nefndarinnar, sbr. sjónarmið í þá veru í tilskipun Evrópuþingsins og ráðsins um úrskurðarnefndir utan dómstóla 2013/11/ESB.

Neytendastofa leggur til að vel færi á að skrifstofuhald sjálfstæðrar kærunefndar sé í höndum Neytendastofu með sama hætti og kærunefnd lausafjár- og þjónustukaupa sem starfar á grundvelli laga um neytendakaup nr. 48/2003 sem gefið hefur góða raun. Þá bendir Neytendastofa á að mikið hagræði getur falist í því að kærunefndir séu hýstar hjá sama stað eða hjá sömu stofnun. Jafnframt sé það til þess fallið að auka traust og trúverðugleika á málsmeðferðinni að kærunefndir séu hýstar á einum stað í stjórnsýslunni.

Neytendastofa hefur útbúið rafræna þjónustugátt fyrir starfsemi kærunefnd lausafjár- og þjónustukaupa þar sem kvartandi skilar erindi rafrænt og öll samskipti milli nefndarinnar og aðila málsins fara fram á rafrænum grunni. Sú framkvæmd hefur reynst vel og felur í sér sparnað fyrir stofnunina. Neytendastofa telur að með nokkuð auðveldum hætti og án mikils tilkostnaðar væri hægt að nýta þann grunn fyrir hina nýju kærunefnd um málefni fasteignasala.

Að öðru leyti ítrekar Neytendastofa tilvitnaðar fyrri umsagnir um IV. kafla frumvarpsins.

Ákvæði 13. gr. um kynningu fasteignasala á eign.

Auk framangreindra athugasemda sem fram komu í fyrri umsögnum Neytendastofu vill stofnunin einnig benda á að í 13. gr. frumvarpsins er fjallað um kynningu fasteignasala á eign. Eru þar lagðar ríkar skyldur á fasteignasala að því er varðar kynningu á eign sem hann hefur til sölu.

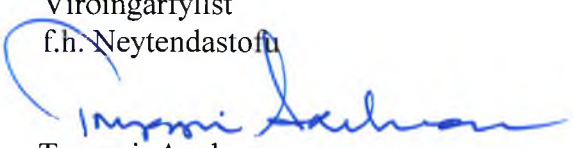
Neytendastofa bendir á að Félag fasteignasala hefur leitað til stofnunarinnar og bent á að ýmsir aðilar taki að sér að safna auglýsingum og kynningum á eignum af internetinu án heimildar hlutaðeigandi fasteignasölu eða eigenda fasteigna. Félag fasteignasala hefur tjáð Neytendastofu áhyggjur félagsins vegna þessara viðskiptahátta enda er ekki tryggt að auglýsingar sem rata á internetið séu rétt merktar eða uppfærðar og fjarlægðar eftir að eign er seld.

Neytendastofa vill hér með benda á að stofnunin hefur ekki talið mögulegt að fella þessa háttsemi undir ákvæði laga nr. 57/2005, um eftirlit með viðskiptaháttum og markaðssetningu. Hér gæti því komi til álita að Alþingi bæti við ákvæði sem hindri slíka upplýsingamiðlun án

heimildar.

Að öðru leyti vísast til athugasemda Neytendastofu í umsögnum um fyrri frumvörp til laga um sölu fasteigna, fyrirtækja og skipa, þingskjal 579 – 457. mál á 141. löggjafarþingi og þingskjal 365 – 236. mál á 143. löggjafarþingi.

Virðingarfyllst
f.h. Neytendastofu



Tryggvi Axelsson
Forstjóri



Þórunn Anna Árnadóttir
Sviðsstjóri

Hjálagt: Umsögn Neytendastofu við þingskjal 579 – 457. mál á 141. löggjafarþingi ásamt fylgiskjölum og umsögn Neytendastofu þingskjal 365 – 236. mál á 143. löggjafarþingi ásamt fylgiskjölum.

Alþingi
Nefndasvið
Austurstræti 8-10
150 Reykjavík



NEYTENDASTOFA

Reykjavík, 05.02.2014
Tilv. 2014/0121 - 0.0.01
MS

Efni: Umsögn um frumvarp til laga um sölu fasteigna og skipa, þingskjal 365 - 236. mál.

Vísað er til tölvubréfs, dags. 15. janúar 2014, þar sem Neytendastofu er sent til umsagnar frumvarp til laga um sölu fasteigna og skipa, 236. mál.

Neytendastofa þakkar fyrir tækifærið til að tjá sig um frumvarpið. Stofnunin hefur áður gefið umsögn um frumvarp til laga um sölu fasteigna, fyrirtækja og skipa, þingskjal 579 – 457. mál á 141. löggj.þingi. Ítrekar stofnunin þær athugasemdir sem komu fram í eldri umsögn hennar. Neytendastofa vill benda sérstaklega á eftirtalin atriði.

Almennt um efni frumvarpsins

Frumvarpið felur að miklu leyti í sér ákvæði samhljóða ákvæðum núgildandi laga nr. 99/2004, um sölu fasteigna, fyrirtækja og skipa. Í frumvarpinu eru þó gerðar ýmsar breytingar sem m.a. fela í sér aukna vernd neytenda og fagnar Neytendastofa því.

Ákvæði 9. gr. um samning um þjónustu

Í umsögn Neytendastofu við frumvarpið eins og það var lagt fram á 141. löggj.þingi var því fagnað að með frumvarpinu væri litið til þeirra sjónarmiða sem fram komu í ákvörðun stofnunarinnar nr. 12/2006 og taldi það til mikilla réttarbóta. Stofnunin lagði þó til að gerðar yrði enn frekari breytingar á frumvarpinu og kaupendum t.a.m. tryggður réttur til að sjá sjálfir um umsýslan gagna sinna.

Neytendastofa gerði athugasemdir við að í umfjöllun um ákvæðið í greinargerð væri vísað til reglna um verðmerkingar og aðrar verðupplýsingar nr. 725/2008. Í almennum athugasemdum frumvarpsins eins og þar er lagt fram nú er vísað til þess að þessi lagfæring hafi verið gerð. Lagfæringin virðist þó ekki hafa skilað sér í umfjöllun um 9. gr. enda er þar enn vísað til reglna nr. 725/2008 en ekki reglna nr. 537/2011, um verðupplýsingar við sölu á þjónustu.

Í umsögn Neytendastofu við frumvarpið eins og það var lagt fram á 141. löggj.þingi voru einnig gerðar athugasemdir við að stofnunin teldi ástæðu til að skylda fasteignasölur til þess að hafa upplýsingar um þóknarir og gjöld aðgengilegar á heimasíðum sínum auk þess sem lagðar voru fram tillögur um að fasteignasölum yrði gert skylt að tilgreina þóknun sína í krónum en ekki sem hlutfall af söluverði og var vísað til dóms Marknadsdomstolen í Svíþjóð í því samhengi.

Um breytingu á IV. kafla frumvarpsins sem áður innihélt ákvæði um kærunefnd um málefni fasteignasala

Neytendastofa ítrekar athugasemdir sem fram komu í umsögn stofnunarinnar við frumvarpið eins og það var lagt fram á 141. löggjöfing og varða breytingu á kærunefnd um málefni fasteignasala. Neytendastofa telur kærunefnd betur til þess fallin að taka á einkaréttarlegum ágreiningi einstaka neytenda við fasteignasala heldur en eftirlitsnefnd sem jafnframt hefur eftirlit með því að fasteignasalar fylgi t.a.m. ákvæðum laganna um löggildingu.

Stofnunin ítrekar einnig sérstaklega þau sjónarmið sem áður hafa komið fram um nauðsyn þess að í þeirri nefnd sem tekur á einkaréttarlegum ágreiningi neytenda og fasteignasala eigi neytendur sér málsvara í nefndinni.

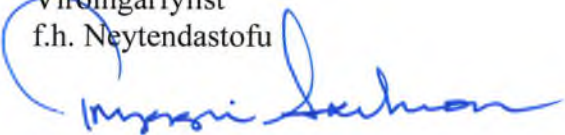
Auk þess þykir rétt að benda hér á að tilskipun Evrópuþingsins- og ráðsins nr. 2013/11/ESB frá 21. maí 2013, um lausn deilumála neytenda utan dómstóla, og eru breyting á reglugerð (EB) nr. 2006/2004 og tilskipun 2099/22/EB, leggur nú þá skyldu á stjórnvöld í EES-ríkjum að tryggja neytendum aðgang að úrlausn sjálfbærra kærunefnda. Neytendastofa telur því að óhjákvæmilegt sé að taka inn í frumvarp þetta ákvæði sem tryggja neytendum slíkt úrræði.

Ákvæði 13. gr. um kynningu fasteignasala á eign.

Auk framangreindra athugasemda sem fram komu í fyrri umsögn Neytendastofu vill stofnunin einnig benda á að í 13. gr. frumvarpsins er fjallað um kynningu fasteignasala á eign. Eru þar lagðar ríkar skyldur á fasteignasala hvernig eign sem hann hefur til sölu er kynnt. Neytendastofa vill benda á að Félag fasteignasala hefur leitað til hennar og bent á að aðilar taki að sér að safna auglýsingum af netinu án heimildar hlutaðeigandi fasteignasölu eða eigenda fasteigna. Þessi viðskiptaháttur telur félagið vega óréttmætan og villandi enda er þess t.d. ekki gætt að auglýsingar séu uppfærðar eða fjarlægðar eftir að eign er seld. Neytendastofa vill hér með benda á að stofnunin hefur ekki getað fellt þessa háttsemi undir ákvæði laga nr. 57/2005, um eftirlit með viðskiptaháttum og markaðssetningu. Hér gæti því komi til álita að Alþingi bæti við ákvæði sem hindri slíka upplýsingamiðlun án heimildar.

Meðfylgjandi er bréf Neytendastofu, dags. 7. febrúar 2013, ásamt fylgigögnum.

Virðingarfyllst
f.h. Neytendastofu


Tryggvi Axelsson
Forstjóri


Þórunn Anna Árnadóttir
Sviðsstjóri

Alþingi
Nefndasvið
Austurstræti 8-10
150 Reykjavík



NEYTENDASTOFA

Reykjavík, 07.02.2013
Tilv. 2013/0170 - 0.0.01
PÁÁ

Efni: Umsögn um frumvarp til laga um sölu fasteigna og skipa, þingskjal 579 - 457. mál.

Vísað er til tölvubréfs, dags. 28. janúar 2013, þar sem Neytendastofu er sent til umsagnar frumvarp til laga um sölu fasteigna og skipa, 457. mál.

Neytendastofa þakkar fyrir tækifærið til að tjá sig um frumvarpið. Stofnunin hefur áður gefið umsögn um frumvarp til laga um sölu fasteigna, fyrirtækja og skipa, þingskjal 769 – 448. mál. Ítrekar stofnunin þær athugasemdir sem komu fram í eldri umsögn hennar og leggur þær fram lítið breyttar. Vill stofnunin því koma á framfæri eftirfarandi athugasemdum.

Almennt um efni frumvarpsins

Frumvarpið felur að miklu leyti í sér ákvæði samhljóða ákvæðum núgildandi laga nr. 99/2004, um sölu fasteigna, fyrirtækja og skipa. Í frumvarpinu eru þó gerðar ýmsar breytingar sem m.a. fela í sér aukna vernd neytenda og fagnar Neytendastofa því.

Ákvæði 9. gr. um samning um þjónustu

Í 9. gr. frumvarpsins er að mestu tekið upp samhljóða ákvæði núgildandi 9. gr. laga nr. 99/2004. Í greinargerð með hinu nýja frumvarpi segir um ákvæðið að ástæða hafi þótt til að skerpa á orðalagi greinarinnar um skyldu þess að gerður sé skriflegur samningur við bæði seljendur og kaupendur og í því sambandi m.a. vísað til ákvörðunar Neytendastofu nr. 12/2006.

Neytendastofa fagnar því að með frumvarpinu sé litið til framangreindrar ákvörðunar stofnunarinnar og gerð breyting á ákvæðum laganna með hliðsjón af henni. Breyting ákvæðisins felur í sér að fasteignasali skuli gera skriflegan samning við þann sem til hans leitar þegar óskað er milligöngu hans um kaup eða sölu eignar „*hvort sem viðkomandi er kaupandi eða seljandi*“ . Að mati Neytendastofu felur framangreint orðalag þó ekki í sér fullnægjandi breytingu til skýringar á skyldu fasteignasala. Í framangreindri ákvörðun stofnunarinnar er m.a. um það fjallað að kaupendur skuli geta ákveðið hvort þeir kjósi sjálfir að annast umsýslan með gögn, þ.e. þinglýsingar o.fl., eða hvort þeir nýti þjónustu fasteignasala til þess. Í ákvörðuninni segir: „*Hvergi kemur fram í lögum, reglugerðum eða annars staðar að fasteignasalar þurfi að þinglýsa skjölum við sölu eða kaup fasteignar. Kaupandi getur sjálfur farið með skjölin til þinglýsingar eða falið það fasteignasalanum gegn ákveðnu, fyrirfram umsöndu gjaldi. Þinglýsing er opinber skráning skjala sem gegnir því hlutverki að afla þeim réttindum, sem skjölin taka til, verndar gagnvart þriðja manni.*

Engar slíkar sérreglur er heldur að finna varðandi húsbref. Þvert á móti er gert ráð fyrir því í upplýsingum frá Íbúðalánasjóði að það sé lántaki sem þinglýsi bréfinu hjá viðkomandi sýslumanni og afhendi Íbúðalánasjóði það þinglýst ásamt þinglýstum kaupsamningi.

Staðlaðir samningsskilmálar verða gjarnan til þess að samningsstaða neytenda veikist enda hafa neytendur gjarnan lítil sem engin áhrif á efni þeirra. Að mati Neytendastofu þarf með ákvæðinu að gæta þess að kaupendur eigi þess kost að sjá sjálfir um umsýslan gagna sinna. Með vísan til framangreinds leggur stofnunin til að ákvæðum greinarinnar verði skipt þannig upp að annars vegar sé kveðið á um skyldu fasteignasala til samningsgerðar við seljanda og hins vegar sé kveðið á um skyldu fasteignasala til samningsgerðar við kaupanda sem óskar þjónustu hans.

Þá gerir Neytendastofa athugasemdir við að í síðari málsgrein í umfjöllun um 9. gr. frumvarpsins sé vísað til reglna um verðmerkingar og aðrar verðupplýsingar nr. 725/2008. Tilvitnaðar reglur hafa verið felldar úr gildi með gildistöku reglna nr. 537/2011 um verðupplýsingar við sölu á þjónustu.

Í 1 mgr. 3. gr. reglna nr. 537/2011 er fjallað um að endanlegt verð skuli vera verð með virðisaukaskatti og öðrum opinberum gjöldum. Í 2. mgr. 3. gr. reglnanna er um það fjallað að fyrirtæki skuli selja þjónustu á því verði sem verðmerkt er einnig þó um mistök sé að ræða, það eigi þó ekki við ef kaupanda hafi mátt vera ljóst að um mistök væri að ræða. Af þessu telur Neytendastofa sýnt að fasteignasölum beri að gefa upp sölubóknun sína, eða það verð sem greiða skuli fyrir þjónustuna, með virðisaukaskatti eða a.m.k. geta þess með jafn skýrum hætti og sölubóknunarinnar sjálfrar að við hana bætist virðisaukaskattur. Sé þess ekki getið getur fasteignasali, skv. 2. mgr. 3. gr. reglnanna, ekki krafist neytanda um greiðslu frekari kostnaðar en um var samið. Neytendastofa telur nauðsynlegt, með vísan til framangreinds, að þess sé getið í ákvæðinu að gefa skuli upp þóknun eða verð vegna þjónustunnar og skuli það vera endanlegt og innihalda virðisaukaskatt og önnur opinber gjöld. Má í þessu sambandi vísa til meðfylgjandi bréfs Neytendastofu frá 13. desember 2012 þar sem tiltekinni fasteignasölu var gert að bæta úr skilmálum söluumboða sinna þar sem að ákvæði um sölubóknun var ekki talið nægjanlega skýrt.

Neytendastofa telur einnig ljóst að við skoðun á vefsíðum fasteignasala hér á landi sé mikill misbrestur á því að þar séu allar verðupplýsingar um þjónustu og sölubóknanir aðgengilegar neytendum. Hér ætti því að mati Neytendastofu að áréttu slíka skyldu þessara aðila með því að setja inn í löginn sérstakt ákvæði um þetta atriði.

Stofnunin vill einnig koma á framfæri sjónarmiðum um að fasteignasölum verði gert að gefa sölubóknun sína upp sem fastan kostnað en ekki sem prósentuhlutfall af söluverði eignar. Í því sambandi vísar stofnunin til dóms Marknadsdomstolen í Svíþjóð þar sem talið var að skilmálar í lánasamningum, þar sem kveðið væri á um að greiða skyldi lántökugjald sem fast prósentuhlutfall af lánsfjárhæð, væru ósanngjarnir. Neytendastofa telur að það yrði til mikilla réttarbóta fyrir neytendur að fasteignasölum yrði gert skylt að gefa þóknun sína upp sem krónutölu. Slíkt auðveldar t.d. seljendum að gera verðsamanburð og eftir því taka ákvörðun um hvar þeir vilja eiga viðskipti. Með því móti er einnig komið í veg fyrir að söluverð eignarinnar hafi áhrif á þóknun fasteignasalans enda fær stofnunin ekki séð að verð eignarinnar hafi áhrif á umfang þeirrar vinnu sem fasteignasalinn reiðir af hendi.

Ákvæði 23. gr. um málskot til ráðherra

Neytendastofa vill koma á framfæri athugasemd við texta 3. mgr. 23. gr. frumvarpsins. Í þriðja málslið þess ákvæðis er vísað til 6. mgr. 21. gr. með eftirfarandi texta: „Þrátt fyrir ákvæði 6. mgr. 21. gr. helst svipting löggildingar til fasteignasölu meðan mál er til meðferðar hjá ráðherra.“

Telur Neytendastofa að ofangreind tilvísun sé röng og eigi þess í stað að vísa til 6. mgr. 22. gr. frumvarpsins.

Um breytingu á IV. kafla frumvarpsins sem áður innihélt ákvæði um kærunefnd um málefni fasteignasala

Þegar eldra frumvarp um sölu fasteigna, fyrirtækja og skipa var lagt fram á 138. löggjafarþingi, sbr. þskj. 769 – 448. mál, taldi Neytendastofa það sérstakt fagnaðarefni að festa ætti í lög ákvæði um kærunefnd til að tryggja rétt neytenda. Neytendastofu þykir miður að sá hluti frumvarpsins hafi verið felldur brott og óskar eftir því að IV. kafla eldra frumvarpsins, sem fjallaði um kærunefndina, verði bætt inn í núverandi frumvarp.

Það er mat Neytendastofu að eftirlitsnefnd fasteignasala, sem kveðið er á um í III. kafla frumvarpsins sé ekki jafn vel í stakk búin til að taka á ágreiningsefnum sem berast frá kaupendum eða seljendum. Þá sé réttur neytenda betur tryggður með málaleitan til kærunefndar í stað eftirlitsnefndarinnar. Varðandi kærunefndina var lagt til að einn meðlimur hennar yrði tilnefndur af Húseigendafélaginu og að tveir nefndarmanna væru lögfræðingar. Við skipan eftirlitsnefndar er nú hins vegar gert ráð fyrir að einn nefndarmanna skuli vera fasteignasali. Telur Neytendastofa að tilnefning nefndarmanns af hálfu Húseigendafélagsins sé mun betur til þess fallin að tryggja rétt neytenda heldur en skipun nefndarmanns sem kemur úr röðum fasteignasala. Telur stofnunin það fyrirkomulag óheppilegra að nefndarmaður komi úr röðum fasteignasala, þ.e. þeirri starfsstétt sem nefndinni er ætlað að úrskurða um þegar aðili úr þeirri stétt deilir við almennan borgara. Er það mat Neytendastofu að til að koma á fót fyrirkomulagi sem tryggi helst óvilhalla, réttláta og sanngjarna niðurstöðu handa neytendum verði einn nefndarmaður tilnefndur af hálfu Húseigendafélagsins, einn úr röðum fasteignasala og að lokum verði skipaður einn lögfræðingur. Þá skal þess getið að eftirlitsnefndinni er veittur rýmri frestur til að skila skriflegu álit, þ.e. þremur mánuðum, í stað eins mánaðar frests sem lagt var til að kærunefndin hefði í hinu eldra frumvarpi. Ber að telja hag neytenda betur borgið í því að fá sem skjótasta úrlausn mála sinna.

Í þessu skyni vísar Neytendastofa til ummæla stofnunarinnar sem komu fram í umsögn við eldra frumvarpið.

“Neytendastofa telur ástæðu til að fagna sérstaklega þeirri réttarbót neytenda að komið verði á fót kærunefnd um málefni fasteignasala. Leggur stofnunin áherslu á að neytendur geti með því leitað réttar síns með auðveldum hætti án mikils tilkostnaðar.

Í 2. mgr. 26. gr. frumvarpsins segir að kærunefnd skuli láta í ljós álit á því hvort fasteignasali hafi átt rétt til þóknunar í því tilviki sem um ræði og hver fjárhæð hennar skuli vera. Neytendastofa leggur til að kærunefndin gefi út bindandi úrskurði sem þeim fasteignasala sem úrskurðurinn beinist gegn verði gert að fara að. Vill stofnun í því sambandi benda á ákvæði danskra laga um kvartanir neytenda, forbrugerklageloven, þar sem í §4a er kveðið á um það að neytandi skuli innan 30 daga frá birtingu úrskurðarins upplýsa nefndina um hvort hann óski eftir að verða bundinn af niðurstöðu hans. (§4a Hvis

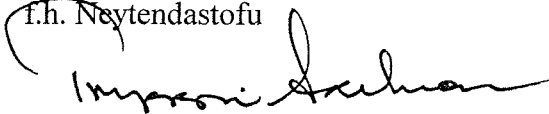
den erhvervsdrivende ikke ønsker at være bundet af den afgørelse, som Forbrugerklagenævnet eller et godkendt, privat klage- eller ankenævn har truffet, skal den erhvervsdrivende skriftligt meddele dette til nævnet inden 30 dage fra forkyndelsen af afgørelsen. Sjå: <https://www.retsinformation.dk/Forms/R0710.aspx?id=124019>) Með því móti er réttur neytenda tryggður vinni hann mál en ekki er komið í veg fyrir að neytandinn geti leitað réttar síns fyrir dómstólum tapi hann máli.

Í frumvarpinu er ekki kveðið á um aðsetur kærunefndarinnar. Neytendastofa bendir á að mikið hagræði getur falist í því að kærunefndir séu hýstar á sama stað eða hjá sömu stofnun. Hjá Neytendastofu er hýst kærunefnd lausaffjár- og þjónustukaupa og hefur stofnunin útbúið rafræna þjónustugátt þar sem kvartandi skilar erindi rafrænt og öll samskipti milli nefndarinnar og aðila málsins fara fram á rafrænum grunni. Sú framkvæmd hefur reynst vel og t.d. minnkað pappírslóð til muna sem felur í sér sparnað fyrir stofnunina. Neytendastofa telur að með nokkuð auðveldum hætti og án mikils tilkostnaðar væri hægt að nýta þann grunn fyrir hina nýju kærunefnd um málefni fasteignasala. ”

Stofnunin gerir ekki aðrar athugasemdir við frumvarpið.

Virðingarfyllt

f.h. Neytendastofu


Tryggvi Axelsson
Forstjóri


Þórunn Anna Árnadóttir
Sviðsstjóri

Meðf.: 1. Dómur Marknadsdomstolen í Svíþjóð vegna lántökukostnaðar
2. Bréf Neytendastofu frá 13. desember 2012 vegna skilmála söluumboða um sölubóknun



MARKNADSDOMSTOLENS

DOM

2009:13

2009-06-04

Dnr B 8/08

SÖKANDE

KONSUMENTVERKET
KONSUMENTOMBUDSMANNEN

Konsumentombudsmannen (KO), Box 48,

INK.

2009-06-04

651 02 KARLSTAD

Dnr

2008/379

MOTPART

Ordn.nr

210

Bank2 Bankaktiebolag, 516401-0018,

Box 7824, 103 97 STOCKHOLM

Ombud: advokaten Per Eric Alvsing,

Advokatfirman Vinge KB, Box 1703,

111 87 STOCKHOLM

SAKEN

avtalsvillkor avseende krediter

DOMSLUT

Marknadsdomstolen förbjuder Bank2 Bankaktiebolag vid vite av sjuhundrafemtio tusen (750 000) kr att i kreditavtal med konsument använda avtalsvillkor som innebär att en särskild avgift för krediten utgår enligt en förutbestämd andel av beviljad kredit, eller väsentligen samma villkor, om inte avgiften avser en kostnad som Bank2 Bankaktiebolag har för just den ifrågavarande krediten.

Postadress
Box 2217
103 15 Stockholm

Besöksadress
Birger Jarls Torg 9

Telefon
08-412 10 30
E-post
mail@marknadsdomstolen.se
<http://www.marknadsdomstolen.se>

Telefax
08-21 23 35

Expeditionstid
måndag – fredag
09:00 – 15:00

YRKANDEN

KO har yrkat att Marknadsdomstolen ska förbjuda Bank2 Bankaktiebolag (Bank2) vid vite att i kreditavtal med konsument använda avtalsvillkor som innebär att en särskild avgift för krediten utgår enligt en förutbestämd andel av beviljad kredit, eller väsentligen samma villkor.

Bank2 har medgett yrkandet.

Parterna har yrkat att vardera parten ska bära sina rättegångskostnader.

GRUNDER OCH UTVECKLING AV TALAN

Parterna har anfört i huvudsak följande.

KO

Enligt Bank2:s webbplats erbjuder Bank2 produkterna *Bolån* och *Omstartslån*. På webbplatsen återfinns bl.a. rubrikerna "*Villkor för Bolån*" och "*Villkor för Omstartslån*" och under nämnda rubriker anges standardvillkor avseende dessa lån.

Under rubriken "*Villkor för Bolån*" anges följande.

Kreditavgift	Minst 3 % på beviljat belopp
--------------	------------------------------

Under rubriken "*Villkor för Omstartslån*" anges följande.

Kreditavgift	3 % på beviljat belopp**
(...)	

** 3 % på beviljat belopp, dock minst 6 000 kr.

Enligt dessa standardvillkor har *Bolånet* följaktligen en kreditavgift om minst 3 % på beviljat belopp. *Omstartslånet* har också en kreditavgift på 3 % på beviljat lån, dock minst 6 000 kr. Räntan för *Bolånet* anges för övrigt vara rörlig från 5,40 procent och för

Omstartslånet rörlig från 7,55 procent. Det minsta lånebeloppet för *Omstartslånet* är 50 000 kr. Det finns inte någon information på webbplatsen om vad kreditavgiften avser och inte heller några andra avtalsvillkor angående avgifter.

Bank2 har sedermera tagit bort de aktuella villkoren från sin webbplats, men uppgett att de fortfarande används i kreditavtal med konsument. Bank2 har vidare uppgett att villkoren inte alltid tillämpas enligt deras ordalydelse och att kreditavgiften i praktiken varierar mellan 0,5 och 3 procent av kreditbeloppet.

Avtalsvillkoren innebär att konsumenten får betala en kreditavgift på minst tre procent av beviljat belopp samt att konsumenten får betala en i förväg bestämd andel av det lånebelopp som Bank2 slutligen beviljar. Den avgift som konsumenten får betala varierar således i takt med lånets storlek, ju större kredit desto större avgift. Det kan tänkas att det i vissa fall kostar mer att bevilja en stor kredit, t.ex. med hänsyn till värderingskostnader, men det innebär inte per automatik att banken får olika direkta hanteringskostnader och inte heller att avgiften för en kredit ökar proportionerligt, krona för krona, med det lånade beloppet.

Bank2 har inte på ett godtagbart sätt kunnat redogöra för varför olika stora krediter skulle motivera olika kreditavgifter på sätt som villkoren anger. Således är dessa avtalsvillkor, oavsett om banken i praktiken sedan tillämpar annan procentsats, inte förenliga med 12 § konsumentkreditlagen (1992:830). Ett villkor som medför en avgift utifrån en förutbestämd procentsats av beviljad kredit kan heller aldrig sägas uppfylla kraven i 12 § konsumentkreditlagen. Den schablonisering vid avgiftssättningen som näringsidkaren tillåts använda har då otvivelaktigt missbrukats.

Mot bakgrund av ovanstående är de ifrågavarande avtalsvillkoren oskäligen mot konsumenten eftersom avgiftskonstruktionen strider mot 12 § konsumentkreditlagen. KO menar vidare att Marknadsdomstolen enligt 3 § lagen (1994:1512) om avtalsvillkor i konsumentförhållanden (AVLK) därför bör förbjuda villkoren eftersom ett sådant förbud ligger i konsumenternas intresse.

Att konsumentkreditlagen inte definierar begreppen ränta och avgift utgör inget hinder mot att bifalla yrkandet. 12 § konsumentkreditlagen återfinns under lagens avsnitt "Ränta och avgifter", vilket i sig tyder på skillnad mellan begreppen. I förarbetena förs samma resonemang (prop. 1991/92:83 s. 54f.) och således är avgifter, jämlikt lagens ordalydelse, något

annat än ränta. Yrkandet anknyter dessutom otvetydigt till 12 § konsumentkreditlagens ordalydelse samt till förarbetena (a prop. s. 55) och att det är fråga om avgifter framgår uttryckligen av yrkandet, likaså avgränsningen beträffande avgifter "för krediten".

Bank2

Bank2 bedriver bankrörelse, innefattande bl.a. utlåning. En grundläggande förutsättning för att kunna bedriva denna verksamhet är att Bank2 kan uppbära ränta på de krediter som beviljas.

Ett vitesförbud utformat i enlighet med yrkandet innebär att Bank2 inte skulle kunna ta ut ränta vid sin utlåning utan att bryta mot förbudet. Därmed torde ett yrkande med detta innehåll lagligen inte kunna bifallas. Någon annan alternativ tolkning av yrkandet är inte möjlig.

Det kan i och för sig finnas en principiell skillnad mellan ränta och avgift, men begreppen är inte definierade i lag eller annan relevant författning och de har inte heller klargjorts av KO. Inom skatterätten avses med ränta en kostnad för en kredit, dvs. det belopp låntagaren betalar till långivaren utöver kapitalbeloppet som ersättning för lånet. Med hänsyn till ovanstående är begreppen svåra att åtskilja. Vidare innehåller inte förbudsyrkandet, till skillnad från lagtexten, något uttryck som är avsett att exkludera ränta. Genom att gränsen mellan ränta och avgift är oklar skulle ett lånevillkor som är formulerat "låntagaren ska för lånet erlägga en summa om 1 % av det lånade beloppet årligen" träffas av förbudsyrkandet trots att det knappast finns grund för att hävda att ett sådant villkor skulle strida mot den angivna föreskriften.

De aktuella avtalsvillkoren används inte längre. Bank2 fick nya ägare i juni 2008 och då gjordes en översyn av affärsmodellen och avgiftsstrukturen samt att förändringar genomfördes. När talan väcktes i detta mål var dessa villkor ändrade. De i det här målet aktuella avtalsvillkoren stred dock inte mot 12 § konsumentkreditlagen. Trots detta har Bank2 medgett att ett förbud meddelas i enlighet med yrkandet. Det finns visserligen behov av att klargöra skillnaden mellan ränta och avgift, men att försöka uppnå detta genom en process i Marknadsdomstolen innebär en kostnad som Bank2 inte kan åta sig. Dessutom används inte de påtalande avtalsvillkoren längre.

BEVISNING

KO har åberopat skriftlig bevisning.

DOMSKÄL

Målet rör avtalsvillkor avseende krediter och KO har gjort gällande att Bank2:s avtalsvillkor strider mot 12 § konsumentkreditlagen (1992:830) och således är oskäligen enligt 3 § lagen (1994:1512) om avtalsvillkor i konsumentförhållanden (AVLK) och därmed ska förbjudas. Bank2 har medgett yrkandet om förbud men uppgett att bolaget inte har brutit mot 12 § konsumentkreditlagen.

Med hänsyn till målets indispositiva karaktär är Marknadsdomstolen inte bunden av Bank2:s medgivande utan har att göra en självständig prövning av yrkandet.

Enligt 3 § AVLK kan Marknadsdomstolen pröva om ett avtalsvillkor som en näringsidkare använder vid erbjudande av varor, tjänster eller andra nyttigheter till konsument, med hänsyn till pris och övriga omständigheter, är oskäligt mot konsumenten. Om så är fallet får Marknadsdomstolen förbjuda näringsidkaren att i framtiden i liknande fall använda samma eller väsentligen samma villkor, om förbudet är påkallat från allmän synpunkt eller annars ligger i konsumenternas eller konkurrenternas intresse. Vidare stadgas att ett förbud ska förenas med vite, om detta inte av särskilda skäl är obehövligt. Bland avtalsvillkor som kan anses oskäligen och därmed förbjudas av Marknadsdomstolen kan urskiljas villkor som strider mot tvingande konsumentskyddande lagstiftning, vilket konsumentkreditlagen är ett exempel på.

Enligt 12 § första stycket konsumentkreditlagen är kredittagaren skyldig att, utöver eller i stället för ränta, betala särskild ersättning för krediten (avgift) endast om sådan ersättning avser kostnader som kreditgivaren har för krediten och om avgiften har angetts särskilt i avtalet. En förutsättning för att kreditgivaren ska ha rätt att ta ut särskilda avgifter för krediten är således att avgiften avser en kostnad som kreditgivaren har för just den ifrågasvarande krediten. Bestämmelsen infördes vid den nu gällande konsumentkreditlagens tillkomst och motiverades med att det fanns behov av att förstärka konsumentskyddet eftersom det blivit allt vanligare med olika typer av avgifter för krediter och dessa avgifter medfört vissa nackdelar från konsumentskyddssynpunkt. Bland annat ansågs avgifterna många

gångerna gör det svårt för konsumenterna att bedöma den verkliga kostnaden för en kredit och att jämföra olika krediter. Det fanns också skäl att tro att avgifterna kunde tendera att i någon mån fördyra krediterna för konsumenterna. Syftet med den aktuella regleringen i 12 § har därtill varit att begränsa kreditgivares möjligheter att ersätta ränta med avgifter (prop. 1991/92:83 s. 53 ff.).

Att ett påtalat avtalsvillkor upphört att tillämpas utgör inte något hinder mot en prövning av dess skälighet. Villkoren ska bedömas efter sin lydelse och innebörd. Att de kan ha tillämpats på ett sätt som avviker från denna saknar betydelse för prövningen av deras skälighet (jfr MD 1977:1).

Marknadsdomstolens bedömning

Det Marknadsdomstolen har att ta ställning till är således om Bank2:s avtalsvillkor, innebärande att avgift utgår med en förutbestämd andel av beviljad kredit, dvs. en procentuell sats som ökar proportionerligt mot ökningen av kreditbeloppet, är oskäliga och därmed ska förbjudas.

De i målet påtalade avtalsvillkoren har funnits på Bank2:s webbplats. Enligt denna har *Bolånet* en kreditavgift om minst 3 % av beviljat lånebelopp och *Omstartslånet* en kreditavgift på 3 % av beviljat lånebelopp, dock minst 6 000 kr. Därtill kommer en rörlig ränta på respektive kredit.

En näringsidkare får endast ta ut avgifter, vid sidan av – eller i stället för – ränta, för kostnader som är hänförliga till hanteringen av krediten, dvs. om resursen används för hanteringen av den ifrågavarande krediten. Det saknas direkta bestämmelser om vilka typer av kostnader som kan anses utgöra kostnader för krediten, men till denna typ av kostnader torde bl.a. uppläggningskostnader, kostnader för värdering av säkerheter och aviseringskostnader höra. Det kan antas uppkomma i stort sett samma kostnader för en mindre kredit som för en större med visst avsteg som kan hänföra sig till t.ex. värderingskostnaderna vid beviljande av riktigt stora krediter. Således kan olika stora krediter medföra viss skillnad, dock inte en proportionerlig ökning per lånad krona. Detta förhållande ska avspeglas i prissättningen mot kredittagarna (a prop. s. 54 och 118).

Vad gäller bevisbördan är det endast kreditgivaren själv som har full kännedom om vilka kostnader som är förknippade med verksamheten. Det måste därför ankomma på kreditgivaren att styrka att de avgifter som tas ut för krediten är hänförliga till just den aktuella krediten (MD 2008:3). Bank2 har inte styrkt att de avgifter som tas ut för respektive kredit motsvaras av sådana direkta kostnader och att dessa ökar proportionerligt per lånad krona. Vid sådant förhållande har Marknadsdomstolen att utgå från att Bank2 använder sig av avgifter för att täcka även sådana kostnader som inte utgör direkta kostnader för krediten. Med hänsyn härtill strider bolaget utformning av avtalsvillkoren mot bestämmelsen i 12 § konsumentkreditlagen. Då nämnda bestämmelse utgör tvingande konsumentskyddande lagstiftning är avtalsvillkoren avseende avgifterna att anse som oskäligen enligt 3 § AVLK. Det aktuella avtalsvillkoren är standardvillkor som används till alla kunder vid Bank2:s *Omstartslån* och *Bolån*. På grund av detta och då det är påkallat från allmän synpunkt ska Bank2 förbjudas att i framtiden använda nämnda eller väsentligen samma villkor. Förbudet bör få den utformning som framgår av domslutet. Det saknas skäl att inte förena förbudet med vite.

Rättegångskostnader

Handläggningen av mål enligt AVLK regleras dels i nämnda lag, dels i lagen (1970:417) om marknadsdomstol m.m. Dessa lagar saknar särskilda bestämmelser om parts rätt att få ersättning för sina rättegångskostnader i anledning av rättegång i Marknadsdomstolen. Mot bakgrund av nu angivna förhållanden finner Marknadsdomstolen att yrkanden om rättegångskostnader inte lagligen kan bifallas (jfr MD 2002:23 och 2006, notis 5).

På Marknadsdomstolens vägnar


C H Fallenius

Ledamöter: Christer Fallenius, ordförande, Ingrid Larén Marklund, Maria Jacobsson och Anders Stenlund. Enhälligt

Sekreterare: Anna Söderberg Ziesnitz

Brú fasteignasala
Elísabet Agnarsdóttir
Stórhöfða 23
110 Reykjavík



NEYTENDASTOFA

Reykjavík, 13.12.2012
Tilv. 2012/0862 - 2.0.01
MS

Efni: Kvörtun yfir sölubóknun samkvæmt söluumboði

Vísað er til tölvubréfs, dags. 22. október 2012, þar sem kvartað er yfir framsetningu sölubóknunar Brú fasteignasölu. Kvörtunin snýr að því að samkvæmt söluumboði ætli fasteignasalan að taka 2% af söluverði sem greiðslu fyrir sölna. Við þá upphæð hafi hins vegar verið bætt virðisaukaskatti.

Erindið var sent Brú fasteignasölu til umsagnar með bréfi Neytendastofu, dags. 26. október 2012. Í bréfinu var til þess vísað að samkvæmt 17. gr. laga nr. 57/2005, um eftirlit með viðskiptaháttum og markaðssetningu, beri seljendum að merkja vöru og þjónustu sína með verði. Í 5. tölul. 1. mgr. 3. gr. sömu laga sé að finna skilgreiningu á „verði“ og feli það í sér andvirði vöru og þjónustu með virðisaukaskatti og öðrum opinberum gjöldum.

Í bréfinu var einnig vísað til þess að skv. d. lið 1. mgr. 9. gr. laga nr. 57/2005 teljist það villandi viðskiptahættir að veita neytendum rangar upplýsingar um verð vöru eða þjónustu eða aðferð við útreikning á verði. Þá var vísað til ákvæða 5. og 8. gr. sömu laga.

Svar Brú fasteignasölu barst Neytendastofu með bréfi, dags. 12. nóvember 2012. Í bréfinu segir að flestar fasteignasölur séu með sölubóknun í ákveðinni prósentu og í þeim tilvikum sé virðisaukaskattur ekki innifalinn í prósentunni. Virðisaukaskattur bætist því alltaf við fasta prósentu sölulauna. Í bréfinu er rakið að kvartanda hafi mátt hafa fulla vitneskju um fyrirkomulagið.

Neytendastofa hefur fjallað um það að stofnunin telji ekki ástæðu til að gera athugasemdir við að sölubóknun fasteignasala sé tilgreind með fastri prósentu og að virðisaukaskattur bætist þar við. Sú ákvörðun hefur verið staðfest af áfrýjunarnefnd neytendamála, sbr. mál áfrýjunarnefndarinnar nr. 3/2008. Hins vegar er um að ræða undantekningu frá þeirri afdráttarlausu skyldu til að tilgreina endanlegt söluverð, þ.e. þóknun ásamt virðisaukaskatti og öðrum opinberum gjöldum. Neytendastofa telur því að gera verði strangar kröfur til þess að fram komi með afar skýrum hætti að prósentuhlutfall sölubóknunar innihaldi ekki virðisaukaskatt.

Í söluumboði Brú fasteignasölu segir: „*Sölubóknun skal vera 2,0% af söluverði eignarinnar, en þó aldrei lægra en kr. 250.000,- auk vsk.*“ Af þessu er ljóst að í skilmálunum kemur fram að virðisaukaskattur komi til viðbótar uppgefinni sölubóknun. Stofnunin telur þó að eins og

framsetningu skilmálans er háttað megi skilja hann þannig að virðisaukaskatturinn sé innifalinn í lágmarkspóknuninni. Neytendastofa telur skilmálann því ekki nægilega skýran til þess að fallast megi á að virðisaukaskattur sé ekki hluti af verðinu. Þá telur Neytendastofa undantekningu um að virðisaukaskatts sé ekki getið í söluverði ekki geta átt við um lágmarkspóknun, sem tilgreind er í krónum. Neytendastofa telur Brú fasteignasölu því hafa brotið gegn ákvæðum 5. gr., 8. gr., d. lið 1. mgr. 9. gr. og 17. gr. laga nr. 57/2005.

Með vísan til 2. mgr. 21. gr. b. sömu laga beinir Neytendastofa þeim fyrirmælum til Brú fasteignasölu að bæta skilmála söluumboða sinna annars vegar þannig að enginn vafi leiki á því að virðisaukaskattur bætist við 2% sölupóknun og hins vegar þannig að lágmarkspóknun, sem tilgreind er í krónum, innihaldi virðisaukaskatt.

Vakin er athygli á málskotsheimild til áfrýjunarnefndar neytendamála skv. 4. gr. laga um Neytendastofu og talsmann neytenda nr. 62/2005. Skrifleg rökstudd kæra skal berast til áfrýjunarnefndar neytendamála, pósthólfi 8852, 128 Reykjavík, innan fjögurra vikna frá móttöku þessa bréfs. Auk þessa skal rafrænt afrit af undirritaðri kæru berist nefndinni á netfangið eirikurj@hi.is.

Virðingarfyllst
f.h. Neytendastofu

Matthildur Sveinsd.
Matthildur Sveinsdóttir

Afrit: Hjálmar Skarphéðinsson

Alþingi
Nefndasvið
Austurstræti 8-10
150 Reykjavík



NEYTENDASTOFA

Reykjavík, 07.02.2013
Tilv. 2013/0170 - 0.0.01
ÞAÁ

Efni: Umsögn um frumvarp til laga um sölu fasteigna og skipa, þingskjal 579 - 457. mál.

Vísað er til tölvubréfs, dags. 28. janúar 2013, þar sem Neytendastofu er sent til umsagnar frumvarp til laga um sölu fasteigna og skipa, 457. mál.

Neytendastofa þakkar fyrir tækifærið til að tjá sig um frumvarpið. Stofnunin hefur áður gefið umsögn um frumvarp til laga um sölu fasteigna, fyrirtækja og skipa, þingskjal 769 – 448. mál. Ítrekar stofnunin þær athugasemdir sem komu fram í eldri umsögn hennar og leggur þær fram lítið breyttar. Vill stofnunin því koma á framfæri eftirfarandi athugasemdum.

Almennt um efni frumvarpsins

Frumvarpið felur að miklu leyti í sér ákvæði samhljóða ákvæðum núgildandi laga nr. 99/2004, um sölu fasteigna, fyrirtækja og skipa. Í frumvarpinu eru þó gerðar ýmsar breytingar sem m.a. fela í sér aukna vernd neytenda og fagnar Neytendastofa því.

Ákvæði 9. gr. um samning um þjónustu

Í 9. gr. frumvarpsins er að mestu tekið upp samhljóða ákvæði núgildandi 9. gr. laga nr. 99/2004. Í greinargerð með hinu nýja frumvarpi segir um ákvæðið að ástæða hafi þótt til að skerpa á orðalagi greinarinnar um skyldu þess að gerður sé skriflegur samningur við bæði seljendur og kaupendur og í því sambandi m.a. vísað til ákvörðunar Neytendastofu nr. 12/2006.

Neytendastofa fagnar því að með frumvarpinu sé lítið til framangreindrar ákvörðunar stofnunarinnar og gerð breyting á ákvæðum laganna með hliðsjón af henni. Breyting ákvæðisins felur í sér að fasteignasali skuli gera skriflegan samning við þann sem til hans leitar þegar óskað er milligöngu hans um kaup eða sölu eignar „*hvort sem viðkomandi er kaupandi eða seljandi*“ . Að mati Neytendastofu felur framangreint orðalag þó ekki í sér fullnægjandi breytingu til skýringar á skyldu fasteignasala. Í framangreindri ákvörðun stofnunarinnar er m.a. um það fjallað að kaupendur skuli geta ákveðið hvort þeir kjósi sjálfir að annast umsýslan með gögn, þ.e. þinglýsingar o.fl., eða hvort þeir nýti þjónustu fasteignasala til þess. Í ákvörðuninni segir: „*Hvergi kemur fram í lögum, reglugerðum eða annars staðar að fasteignasalar þurfi að þinglýsa skjölum við sölu eða kaup fasteignar. Kaupandi getur sjálfur farið með skjölin til þinglýsingar eða falið það fasteignasalanum gegn ákveðnu, fyrirfram umsömdu gjaldi. Þinglýsing er opinber skráning skjala sem gegnir því hlutverki að afla þeim réttindum, sem skjölin taka til, verndar gagnvart þriðja manni.*

Engar slíkar sérreglur er heldur að finna varðandi húsbréf. Þvert á móti er gert ráð fyrir því í upplýsingum frá Íbúðalánasjóði að það sé lántaki sem þinglýsi bréfinu hjá viðkomandi sýslumanni og afhendi Íbúðalánasjóði það þinglýst ásamt þinglýstum kaupsamningi.

Staðlaðir samningsskilmálar verða gjarnan til þess að samningsstaða neytenda veikist enda hafa neytendur gjarnan lítil sem engin áhrif á efni þeirra. Að mati Neytendastofu þarf með ákvæðinu að gæta þess að kaupendur eigi þess kost að sjá sjálfir um umsýslan gagna sinna. Með vísan til framangreinds leggur stofnunin til að ákvæðum greinarinnar verði skipt þannig upp að annars vegar sé kveðið á um skyldu fasteignasala til samningsgerðar við seljanda og hins vegar sé kveðið á um skyldu fasteignasala til samningsgerðar við kaupanda sem óskar þjónustu hans.

Þá gerir Neytendastofa athugasemdir við að í síðari málsgrein í umfjöllun um 9. gr. frumvarpsins sé vísað til reglna um verðmerkingar og aðrar verðupplýsingar nr. 725/2008. Tilvitnaðar reglur hafa verið felldar úr gildi með gildistöku reglna nr. 537/2011 um verðupplýsingar við sölu á þjónustu.

Í 1 mgr. 3. gr. reglna nr. 537/2011 er fjallað um að endanlegt verð skuli vera verð með virðisaukaskatti og öðrum opinberum gjöldum. Í 2. mgr. 3. gr. reglnanna er um það fjallað að fyrirtæki skuli selja þjónustu á því verði sem verðmerkt er einnig þó um mistök sé að ræða, það eigi þó ekki við ef kaupanda hafi mátt vera ljóst að um mistök væri að ræða. Af þessu telur Neytendastofa sýnt að fasteignasölum beri að gefa upp sölubóknun sína, eða það verð sem greiða skuli fyrir þjónustuna, með virðisaukaskatti eða a.m.k. geta þess með jafn skýrum hætti og sölubóknunarinnar sjálfar að við hana bætist virðisaukaskattur. Sé þess ekki getið getur fasteignasali, skv. 2. mgr. 3. gr. reglnanna, ekki krafist neytanda um greiðslu frekari kostnaðar en um var samið. Neytendastofa telur nauðsynlegt, með vísan til framangreinds, að þess sé getið í ákvæðinu að gefa skuli upp bóknun eða verð vegna þjónustunnar og skuli það vera endanlegt og innihalda virðisaukaskatt og önnur opinber gjöld. Má í þessu sambandi vísa til meðfylgjandi bréfs Neytendastofu frá 13. desember 2012 þar sem tiltekinni fasteignasölu var gert að bæta úr skilmálum söluumboða sinna þar sem að ákvæði um sölubóknun var ekki talið nægjanlega skýrt.

Neytendastofa telur einnig ljóst að við skoðun á vefsíðum fasteignasala hér á landi sé mikill misbrestur á því að þar séu allar verðupplýsingar um þjónustu og sölubóknanir aðgengilegar neytendum. Hér ætti því að mati Neytendastofu að áréttu slíka skyldu þessara aðila með því að setja inn í lögin sérstakt ákvæði um þetta atriði.

Stofnunin vill einnig koma á framfæri sjónarmiðum um að fasteignasölum verði gert að gefa sölubóknun sína upp sem fastan kostnað en ekki sem prósentuhlutfall af söluverði eignar. Í því sambandi vísar stofnunin til dóms Marknadsdomstolen í Svíþjóð þar sem talið var að skilmálar í lánasamningum, þar sem kveðið væri á um að greiða skyldi lántökugjald sem fast prósentuhlutfall af lánsfjárhæð, væru ósanngjarnir. Neytendastofa telur að það yrði til mikilla réttarbóta fyrir neytendur að fasteignasölum yrði gert skylt að gefa bóknun sína upp sem krónutölu. Slíkt auðveldar t.d. seljendum að gera verðsamanburð og eftir því taka ákvörðun um hvar þeir vilja eiga viðskipti. Með því móti er einnig komið í veg fyrir að söluverð eignarinnar hafi áhrif á bóknun fasteignasalans enda fær stofnunin ekki séð að verð eignarinnar hafi áhrif á umfang þeirrar vinnu sem fasteignasalinn reiðir af hendi.

Ákvæði 23. gr. um málskot til ráðherra

Neytendastofa vill koma á framfæri athugasemd við texta 3. mgr. 23. gr. frumvarpsins. Í þriðja málslið þess ákvæðis er vísað til 6. mgr. 21. gr. með eftirfarandi texta: „*Drátt fyrir ákvæði 6. mgr. 21. gr. helst svipting löggildingar til fasteignasölu meðan mál er til meðferðar hjá ráðherra.*“

Telur Neytendastofa að ofangreind tilvísun sé röng og eigi þess í stað að vísa til 6. mgr. 22. gr. frumvarpsins.

Um breytingu á IV. kafla frumvarpsins sem áður innihélt ákvæði um kærunefnd um málefni fasteignasala

Þegar eldra frumvarp um sölu fasteigna, fyrirtækja og skipa var lagt fram á 138. löggjafarþingi, sbr. þskj. 769 – 448. mál, taldi Neytendastofa það sérstakt fagnaðarefni að festa ætti í lög ákvæði um kærunefnd til að tryggja rétt neytenda. Neytendastofu þykir miður að sá hluti frumvarpsins hafi verið felldur brott og óskar eftir því að IV. kafla eldra frumvarpsins, sem fjallaði um kærunefndina, verði bætt inn í núverandi frumvarp.

Það er mat Neytendastofu að eftirlitsnefnd fasteignasala, sem kveðið er á um í III. kafla frumvarpsins sé ekki jafn vel í stakk búin til að taka á ágreiningsefnum sem berast frá kaupendum eða seljendum. Þá sé réttur neytenda betur tryggður með málaleitan til kærunefndar í stað eftirlitsnefndarinnar. Varðandi kærunefndina var lagt til að einn meðlimur hennar yrði tilnefndur af Húseigendafélaginu og að tveir nefndarmanna væru lögfræðingar. Við skipan eftirlitsnefndar er nú hins vegar gert ráð fyrir að einn nefndarmanna skuli vera fasteignasali. Telur Neytendastofa að tilnefning nefndarmanns af hálfu Húseigendafélagsins sé mun betur til þess fallin að tryggja rétt neytenda heldur en skipun nefndarmanns sem kemur úr röðum fasteignasala. Telur stofnunin það fyrirkomulag óheppilegra að nefndarmaður komi úr röðum fasteignasala, þ.e. þeirri starfsstétt sem nefndinni er ætlað að úrskurða um þegar aðili úr þeirri stétt deilir við almennan borgara. Er það mat Neytendastofu að til að koma á fót fyrirkomulagi sem tryggi helst óvillhalla, réttláta og sanngjarna niðurstöðu handa neytendum verði einn nefndarmaður tilnefndur af hálfu Húseigendafélagsins, einn úr röðum fasteignasala og að lokum verði skipaður einn lögfræðingur. Þá skal þess getið að eftirlitsnefndinni er veittur rýmri frestur til að skila skriflegu álit, þ.e. þremur mánuðum, í stað eins mánaðar frests sem lagt var til að kærunefndin hefði í hinu eldra frumvarpi. Ber að telja hag neytenda betur borgið í því að fá sem skjótasta úrlausn mála sinna.

Í þessu skyni vísar Neytendastofa til ummæla stofnunarinnar sem komu fram í umsögn við eldra frumvarpið.

“Neytendastofa telur ástæðu til að fagna sérstaklega þeirri réttarbót neytenda að komið verði á fót kærunefnd um málefni fasteignasala. Leggur stofnunin áherslu á að neytendur geti með því leitað réttar síns með auðveldum hætti án mikils tilkostnaðar.

Í 2. mgr. 26. gr. frumvarpsins segir að kærunefnd skuli láta í ljós álit á því hvort fasteignasali hafi átt rétt til þóknunar í því tilviki sem um ræði og hver fjárhæð hennar skuli vera. Neytendastofa leggur til að kærunefndin gefi út bindandi úrskurði sem þeim fasteignasala sem úrskurðurinn beinist gegn verði gert að fara að. Vill stofnun í því sambandi benda á ákvæði danskra laga um kvartanir neytenda, forbrugerklageloven, þar sem í §4a er kveðið á um það að neytandi skuli innan 30 daga frá birtingu úrskurðarins upplýsa nefndina um hvort hann óski eftir að verða bundinn af niðurstöðu hans. (§4a Hvis

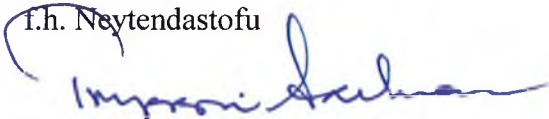
den erhvervsdrivende ikke ønsker at være bundet af den afgørelse, som Forbrugerklagenævnet eller et godkendt, privat klage- eller ankenævn har truffet, skal den erhvervsdrivende skriftligt meddele dette til nævnet inden 30 dage fra forkyndelsen af afgørelsen. Sjå: <https://www.retsinformation.dk/Forms/R0710.aspx?id=124019>) Með því móti er réttur neytenda tryggður vinni hann mál en ekki er komið í veg fyrir að neytandinn geti leitað réttar síns fyrir dómstólum tapi hann máli.

Í frumvarpinu er ekki kveðið á um aðsetur kærunefndarinnar. Neytendastofa bendir á að mikið hagræði getur falist í því að kærunefndir séu hýstar á sama stað eða hjá sömu stofnun. Hjá Neytendastofu er hýst kærunefnd lausafjár- og þjónustukaupa og hefur stofnunin útbúið rafræna þjónustugátt þar sem kvartandi skilar erindi rafrænt og öll samskipti milli nefndarinnar og aðila málsins fara fram á rafrænum grunni. Sú framkvæmd hefur reynst vel og t.d. minnkað pappírslóð til muna sem felur í sér sparnað fyrir stofnunina. Neytendastofa telur að með nokkuð auðveldum hætti og án mikils tilkostnaðar væri hægt að nýta þann grunn fyrir hina nýju kærunefnd um málefni fasteignasala. ”

Stofnunin gerir ekki aðrar athugasemdir við frumvarpið.

Virðingarfyllst

f.h. Neytendastofu


Tryggvi Axelsson
Forstjóri


Þórunn Anna Árnadóttir
Sviðsstjóri

Meðf.: 1. Dómur Marknadsdomstolen í Svíþjóð vegna lántökukostnaðar

2. Bréf Neytendastofu frá 13. desember 2012 vegna skilmála söluumboða um sölubókun

Brú fasteignasala
Elísabet Agnarsdóttir
Stórhöfða 23
110 Reykjavík



NEYTENDASTOFA

Reykjavík, 13.12.2012
Tilv. 2012/0862 - 2.0.01
MS

Efni: Kvörtun yfir sölubóknun samkvæmt söluumboði

Vísað er til tölvubréfs, dags. 22. október 2012, þar sem kvartað er yfir framsetningu sölubóknunar Brú fasteignasölu. Kvörtunin snýr að því að samkvæmt söluumboði ætli fasteignasalan að taka 2% af söluvirði sem greiðslu fyrir söluna. Við þá upphæð hafi hins vegar verið bætt virðisaukaskatti.

Erindið var sent Brú fasteignasölu til umsagnar með bréfi Neytendastofu, dags. 26. október 2012. Í bréfinu var til þess vísað að samkvæmt 17. gr. laga nr. 57/2005, um eftirlit með viðskiptaháttum og markaðssetningu, beri seljendum að merkja vöru og þjónustu sína með verði. Í 5. tölul. 1. mgr. 3. gr. sömu laga sé að finna skilgreiningu á „verði“ og feli það í sér andvirði vöru og þjónustu með virðisaukaskatti og öðrum opinberum gjöldum.

Í bréfinu var einnig vísað til þess að skv. d. lið 1. mgr. 9. gr. laga nr. 57/2005 teljist það villandi viðskiptahættir að veita neytendum rangar upplýsingar um verð vöru eða þjónustu eða aðferð við útreikning á verði. Þá var vísað til ákvæða 5. og 8. gr. sömu laga.

Svar Brú fasteignasölu barst Neytendastofu með bréfi, dags. 12. nóvember 2012. Í bréfinu segir að flestar fasteignasölur séu með sölubóknun í ákveðinni prósentu og í þeim tilvikum sé virðisaukaskattur ekki innifalinn í prósentunni. Virðisaukaskattur bætist því alltaf við fasta prósentu sölulauna. Í bréfinu er rakið að kvartanda hafi mátt hafa fulla vitneskju um fyrirkomulagið.

Neytendastofa hefur fjallað um það að stofnunin telji ekki ástæðu til að gera athugasemdir við að sölubóknun fasteignasala sé tilgreind með fastri prósentu og að virðisaukaskattur bætist þar við. Sú ákvörðun hefur verið staðfest af áfrýjunarnefnd neytendamála, sbr. mál áfrýjunarnefndarinnar nr. 3/2008. Hins vegar er um að ræða undantekningu frá þeirri afdráttarlausu skyldu til að tilgreina endanlegt söluverð, þ.e. bóknun ásamt virðisaukaskatti og öðrum opinberum gjöldum. Neytendastofa telur því að gera verði strangar kröfur til þess að fram komi með afar skýrum hætti að prósentuhlutfall sölubóknunar innihaldi ekki virðisaukaskatt.

Í söluumboði Brú fasteignasölu segir: „Sölubóknun skal vera 2,0% af söluverði eignarinnar, en þó aldrei lægra en kr. 250.000,- auk vsk.“ Af þessu er ljóst að í skilmálanum kemur fram að virðisaukaskattur komi til viðbótar uppgefinni sölubóknun. Stofnunin telur þó að eins og

framsetningu skilmálans er háttað megi skilja hann þannig að virðisaukaskatturinn sé innifalinn í lágmarkspóknuninni. Neytendastofa telur skilmálann því ekki nægilega skýran til þess að fallast megi á að virðisaukaskattur sé ekki hluti af verðinu. Þá telur Neytendastofa undantekningu um að virðisaukaskatts sé ekki getið í söluverði ekki geta átt við um lágmarkspóknun, sem tilgreind er í krónum. Neytendastofa telur Brú fasteignasölu því hafa brotið gegn ákvæðum 5. gr., 8. gr., d. lið 1. mgr. 9. gr. og 17. gr. laga nr. 57/2005.

Með vísan til 2. mgr. 21. gr. b. sömu laga beinir Neytendastofa þeim fyrirmælum til Brú fasteignasölu að bæta skilmála söluumboða sinna annars vegar þannig að enginn vafi leiki á því að virðisaukaskattur bætist við 2% sölupóknun og hins vegar þannig að lágmarkspóknun, sem tilgreind er í krónum, innihaldi virðisaukaskatt.

Vakin er athygli á málskotsheimild til áfrýjunarnefndar neytendamála skv. 4. gr. laga um Neytendastofu og talsmann neytenda nr. 62/2005. Skrifleg rökstudd kæra skal berast til áfrýjunarnefndar neytendamála, pósthólfi 8852, 128 Reykjavík, innan fjögurra vikna frá móttöku þessa bréfs. Auk þessa skal rafrænt afrit af undirritaðri kæru berist nefndinni á netfangið eirikurj@hi.is.

Virðingarfyllst
f.h. Neytendastofu

Matthildur Sveinsd.
Matthildur Sveinsdóttir

Afrit: Hjálmar Skarphéðinsson



MARKNADSDOMSTOLENS

DOM

2009:13

2009-06-04

Dnr B 8/08

SÖKANDE

KONSUMENTVERKET
KONSUMENTOMBUDSMANNEN

Konsumentombudsmannen (KO), Box 48,
651 02 KARLSTAD

INK. 2009-06-04
Dnr 2008/379

MOTPART

Ordn.nr 210

Bank2 Bankaktiebolag, 516401-0018,
Box 7824, 103 97 STOCKHOLM
Ombud: advokaten Per Eric Alvsing,
Advokatfirman Vinge KB, Box 1703,
111 87 STOCKHOLM

SAKEN

avtalsvillkor avseende krediter

DOMSLUT

Marknadsdomstolen förbjuder Bank2 Bankaktiebolag vid vite av sjuhundrafemtiotusen (750 000) kr att i kreditavtal med konsument använda avtalsvillkor som innebär att en särskild avgift för krediten utgår enligt en förutbestämd andel av beviljad kredit, eller väsentligen samma villkor, om inte avgiften avser en kostnad som Bank2 Bankaktiebolag har för just den ifrågavarande krediten.

Postadress
Box 2217
103 15 Stockholm

Besöksadress
Birger Jarls Torg 9

Telefon
08-412 10 30
E-post
mail@marknadsdomstolen.se
<http://www.marknadsdomstolen.se>

Telefax
08-21 23 35

Expeditionstid
måndag - fredag
09:00 - 15:00

YRKANDEN

KO har yrkat att Marknadsdomstolen ska förbjuda Bank2 Bankaktiebolag (Bank2) vid vite att i kreditavtal med konsument använda avtalsvillkor som innebär att en särskild avgift för krediten utgår enligt en förutbestämd andel av beviljad kredit, eller väsentligen samma villkor.

Bank2 har medgett yrkandet.

Parterna har yrkat att vardera parten ska bära sina rättegångskostnader.

GRUNDER OCH UTVECKLING AV TALAN

Parterna har anfört i huvudsak följande.

KO

Enligt Bank2:s webbplats erbjuder Bank2 produkterna *Bolån* och *Omstartslån*. På webbplatsen återfinns bl.a. rubrikerna "*Villkor för Bolån*" och "*Villkor för Omstartslån*" och under nämnda rubriker anges standardvillkor avseende dessa lån.

Under rubriken "Villkor för Bolån" anges följande.

Kreditavgift	Minst 3 % på beviljat belopp
--------------	------------------------------

Under rubriken "Villkor för Omstartslån" anges följande.

Kreditavgift	3 % på beviljat belopp**
--------------	--------------------------

(...)

** 3 % på beviljat belopp, dock minst 6 000 kr.

Enligt dessa standardvillkor har *Bolånet* följaktligen en kreditavgift om minst 3 % på beviljat belopp. *Omstartslånet* har också en kreditavgift på 3 % på beviljat lån, dock minst 6 000 kr. Räntan för *Bolånet* anges för övrigt vara rörlig från 5,40 procent och för

Omstartslånet rörlig från 7,55 procent. Det minsta lånebeloppet för *Omstartslånet* är 50 000 kr. Det finns inte någon information på webbplatsen om vad kreditavgiften avser och inte heller några andra avtalsvillkor angående avgifter.

Bank2 har sedermera tagit bort de aktuella villkoren från sin webbplats, men uppgett att de fortfarande används i kreditavtal med konsument. Bank2 har vidare uppgett att villkoren inte alltid tillämpas enligt deras ordalydelse och att kreditavgiften i praktiken varierar mellan 0,5 och 3 procent av kreditbeloppet.

Avtalsvillkoren innebär att konsumenten får betala en kreditavgift på minst tre procent av beviljat belopp samt att konsumenten får betala en i förväg bestämd andel av det lånebelopp som Bank2 slutligen beviljar. Den avgift som konsumenten får betala varierar således i takt med lånets storlek, ju större kredit desto större avgift. Det kan tänkas att det i vissa fall kostar mer att bevilja en stor kredit, t.ex. med hänsyn till värderingskostnader, men det innebär inte per automatik att banken får olika direkta hanteringskostnader och inte heller att avgiften för en kredit ökar proportionerligt, krona för krona, med det lånade beloppet.

Bank2 har inte på ett godtagbart sätt kunnat redogöra för varför olika stora krediter skulle motivera olika kreditavgifter på sätt som villkoren anger. Således är dessa avtalsvillkor, oavsett om banken i praktiken sedan tillämpar annan procentsats, inte förenliga med 12 § konsumentkreditlagen (1992:830). Ett villkor som medför en avgift utifrån en förutbestämd procentsats av beviljad kredit kan heller aldrig sägas uppfylla kraven i 12 § konsumentkreditlagen. Den schablonisering vid avgiftssättningen som näringsidkaren tilläts använda har då otvivelaktigt missbrukats.

Mot bakgrund av ovanstående är de ifrågasvarande avtalsvillkoren oskäligen mot konsumenten eftersom avgiftskonstruktionen strider mot 12 § konsumentkreditlagen. KO menar vidare att Marknadsdomstolen enligt 3 § lagen (1994:1512) om avtalsvillkor i konsumentförhållanden (AVLK) därför bör förbjuda villkoren eftersom ett sådant förbud ligger i konsumenternas intresse.

Att konsumentkreditlagen inte definierar begreppen ränta och avgift utgör inget hinder mot att bifalla yrkandet. 12 § konsumentkreditlagen återfinns under lagens avsnitt "Ränta och avgifter", vilket i sig tyder på skillnad mellan begreppen. I förarbetena förs samma resonemang (prop. 1991/92:83 s. 54f.) och således är avgifter, jämlikt lagens ordalydelse, något

annat än ränta. Yrkandet anknyter dessutom otvetydigt till 12 § konsumentkreditlagens ordalydelse samt till förarbetena (a prop. s. 55) och att det är fråga om avgifter framgår uttryckligen av yrkandet, likaså avgränsningen beträffande avgifter "för krediten".

Bank2

Bank2 bedriver bankrörelse, innefattande bl.a. utlåning. En grundläggande förutsättning för att kunna bedriva denna verksamhet är att Bank2 kan uppbära ränta på de krediter som beviljas.

Ett vitesförbud utformat i enlighet med yrkandet innebär att Bank2 inte skulle kunna ta ut ränta vid sin utlåning utan att bryta mot förbudet. Därmed torde ett yrkande med detta innehåll lagligen inte kunna bifallas. Någon annan alternativ tolkning av yrkandet är inte möjlig.

Det kan i och för sig finnas en principiell skillnad mellan ränta och avgift, men begreppen är inte definierade i lag eller annan relevant författning och de har inte heller klargjorts av KO. Inom skatterätten avses med ränta en kostnad för en kredit, dvs. det belopp låntagaren betalar till långivaren utöver kapitalbeloppet som ersättning för lånet. Med hänsyn till ovanstående är begreppen svåra att åtskilja. Vidare innehåller inte förbudsyrkandet, till skillnad från lagtexten, något uttryck som är avsett att exkludera ränta. Genom att gränsen mellan ränta och avgift är oklar skulle ett lånevillkor som är formulerat "låntagaren ska för lånet erlägga en summa om 1 % av det lånade beloppet årligen" träffas av förbudsyrkandet trots att det knappast finns grund för att hävda att ett sådant villkor skulle strida mot den angivna föreskriften.

De aktuella avtalsvillkoren används inte längre. Bank2 fick nya ägare i juni 2008 och då gjordes en översyn av affärsmodellen och avgiftsstrukturen samt att förändringar genomfördes. När talan väcktes i detta mål var dessa villkor ändrade. De i det här målet aktuella avtalsvillkoren stred dock inte mot 12 § konsumentkreditlagen. Trots detta har Bank2 medgett att ett förbud meddelas i enlighet med yrkandet. Det finns visserligen behov av att klargöra skillnaden mellan ränta och avgift, men att försöka uppnå detta genom en process i Marknadsdomstolen innebär en kostnad som Bank2 inte kan åta sig. Dessutom används inte de påtalande avtalsvillkoren längre.

BEVISNING

KO har åberopat skriftlig bevisning.

DOMSKÄL

Målet rör avtalsvillkor avseende krediter och KO har gjort gällande att Bank2:s avtalsvillkor strider mot 12 § konsumentkreditlagen (1992:830) och således är oskäligen enligt 3 § lagen (1994:1512) om avtalsvillkor i konsumentförhållanden (AVLK) och därmed ska förbjudas. Bank2 har medgett yrkandet om förbud men uppgett att bolaget inte har brutit mot 12 § konsumentkreditlagen.

Med hänsyn till målets indispositiva karaktär är Marknadsdomstolen inte bunden av Bank2:s medgivande utan har att göra en självständig prövning av yrkandet.

Enligt 3 § AVLK kan Marknadsdomstolen pröva om ett avtalsvillkor som en näringsidkare använder vid erbjudande av varor, tjänster eller andra nyttigheter till konsument, med hänsyn till pris och övriga omständigheter, är oskäligt mot konsumenten. Om så är fallet får Marknadsdomstolen förbjuda näringsidkaren att i framtiden i liknande fall använda samma eller väsentligen samma villkor, om förbudet är påkallat från allmän synpunkt eller annars ligger i konsumenternas eller konkurrenternas intresse. Vidare stadgas att ett förbud ska förenas med vite, om detta inte av särskilda skäl är obehövt. Bland avtalsvillkor som kan anses oskäligen och därmed förbjudas av Marknadsdomstolen kan urskiljas villkor som strider mot tvingande konsumentskyddande lagstiftning, vilket konsumentkreditlagen är ett exempel på.

Enligt 12 § första stycket konsumentkreditlagen är kredittagaren skyldig att, utöver eller i stället för ränta, betala särskild ersättning för krediten (avgift) endast om sådan ersättning avser kostnader som kreditgivaren har för krediten och om avgiften har angetts särskilt i avtalet. En förutsättning för att kreditgivaren ska ha rätt att ta ut särskilda avgifter för krediten är således att avgiften avser en kostnad som kreditgivaren har för just den ifrågasvarande krediten. Bestämmelsen infördes vid den nu gällande konsumentkreditlagens tillkomst och motiverades med att det fanns behov av att förstärka konsumentskyddet eftersom det blivit allt vanligare med olika typer av avgifter för krediter och dessa avgifter medfört vissa nackdelar från konsumentskyddssynpunkt. Bland annat ansågs avgifterna många

gångerna gör det svårt för konsumenterna att bedöma den verkliga kostnaden för en kredit och att jämföra olika krediter. Det fanns också skäl att tro att avgifterna kunde tendera att i någon mån fördyra krediterna för konsumenterna. Syftet med den aktuella regleringen i 12 § har därtill varit att begränsa kreditgivares möjligheter att ersätta ränta med avgifter (prop. 1991/92:83 s. 53 ff.).

Att ett påtalat avtalsvillkor upphört att tillämpas utgör inte något hinder mot en prövning av dess skälighet. Villkoren ska bedömas efter sin lydelse och innebörd. Att de kan ha tillämpats på ett sätt som avviker från denna saknar betydelse för prövningen av deras skälighet (jfr MD 1977:1).

Marknadsdomstolens bedömning

Det Marknadsdomstolen har att ta ställning till är således om Bank2:s avtalsvillkor, innebärande att avgift utgår med en förutbestämd andel av beviljad kredit, dvs. en procentuell sats som ökar proportionerligt mot ökningen av kreditbeloppet, är oskäliga och därmed ska förbjudas.

De i målet påtalade avtalsvillkoren har funnits på Bank2:s webbplats. Enligt denna har *Bolånet* en kreditavgift om minst 3 % av beviljat lånebelopp och *Omstartslånet* en kreditavgift på 3 % av beviljat lånebelopp, dock minst 6 000 kr. Därtill kommer en rörlig ränta på respektive kredit.

En näringsidkare får endast ta ut avgifter, vid sidan av – eller i stället för – ränta, för kostnader som är hänförliga till hanteringen av krediten, dvs. om resursen används för hanteringen av den ifrågavarande krediten. Det saknas direkta bestämmelser om vilka typer av kostnader som kan anses utgöra kostnader för krediten, men till denna typ av kostnader torde bl.a. uppläggningskostnader, kostnader för värdering av säkerheter och aviseringskostnader höra. Det kan antas uppkomma i stort sett samma kostnader för en mindre kredit som för en större med visst avsteg som kan hänföra sig till t.ex. värderingskostnaderna vid beviljande av riktigt stora krediter. Således kan olika stora krediter medföra viss skillnad, dock inte en proportionerlig ökning per lånad krona. Detta förhållande ska avspeglas i prissättningen mot kredittagarna (a prop. s. 54 och 118).

Vad gäller bevisbördan är det endast kreditgivaren själv som har full kännedom om vilka kostnader som är förknippade med verksamheten. Det måste därför ankomma på kreditgivaren att styrka att de avgifter som tas ut för krediten är hänförliga till just den aktuella krediten (MD 2008:3). Bank2 har inte styrkt att de avgifter som tas ut för respektive kredit motsvaras av sådana direkta kostnader och att dessa ökar proportionerligt per lånad krona. Vid sådant förhållande har Marknadsdomstolen att utgå från att Bank2 använder sig av avgifter för att täcka även sådana kostnader som inte utgör direkta kostnader för krediten. Med hänsyn härtill strider bolaget utformning av avtalsvillkoren mot bestämmelsen i 12 § konsumentkreditlagen. Då nämnda bestämmelse utgör tvingande konsumentskyddande lagstiftning är avtalsvillkoren avseende avgifterna att anse som oskäliga enligt 3 § AVLK. Det aktuella avtalsvillkoren är standardvillkor som används till alla kunder vid Bank2:s *Omstartslån* och *Bolån*. På grund av detta och då det är påkallat från allmän synpunkt ska Bank2 förbjudas att i framtiden använda nämnda eller väsentligen samma villkor. Förbudet bör få den utformning som framgår av domslutet. Det saknas skäl att inte förena förbudet med vite.

Rättegångskostnader

Handläggningen av mål enligt AVLK regleras dels i nämnda lag, dels i lagen (1970:417) om marknadsdomstol m.m. Dessa lagar saknar särskilda bestämmelser om parts rätt att få ersättning för sina rättegångskostnader i anledning av rättegång i Marknadsdomstolen. Mot bakgrund av nu angivna förhållanden finner Marknadsdomstolen att yrkanden om rättegångskostnader inte lagligen kan bifallas (jfr MD 2002:23 och 2006, notis 5).

På Marknadsdomstolens vägnar


C H Fallenius

Ledamöter: Christer Fallenius, ordförande, Ingrid Larén Marklund, Maria Jacobsson och Anders Stenlund. Enhälligt

Sekreterare: Anna Söderberg Ziesnitz



SAMKEPPNISEFTIRLITIÐ

Efnahags- og viðskiptanefnd Alþingis
v.t. Sigrún Helga Sigurjónsdóttir, ritari
Austurstræti 8-10
150 Reykjavík

Reykjavík, 10. nóvember 2014

Tilv.: 1410036

Efni: Frumvarp til laga um sölu fasteigna og skipa, 208. mál.

Vísað er til tölvupósts frá nefndarsviði Alþingis þann 30. október sl. þar sem óskað var eftir umsögn Samkeppniseftirlitsins um frumvarp til laga um sölu fasteigna og skipa (heildarlög), 208. mál.

Samkeppniseftirlitið hefur áður sent inn umsögn vegna fyrirhugaðra breytinga á lögum nr. 99/2004 um sölu fasteigna, fyrirtækja og skipa og vakið athygli á ýmsum þáttum í núgildandi lögum sem að mati eftirlitsins eru til þess fallnir að skerða samkeppni. Í því sambandi skal vísað í bréf eftirlitsins til nefndarinnar, dags. 3. febrúar 2014, vegna frumvarps til laga um sölu fasteigna og skipa (heildarlög), 236. mál, og umsögn eftirlitsins, dags. 7. apríl 2010, vegna frumvarps til laga um sölu fasteigna, fyrirtækja og skipa (448. mál á 138. löggjafarþinginu) en þau frumvörp fengu ekki afgreiðslu.

Samkeppniseftirlitið telur ekki ástæðu til þess að gera athugasemdir við frumvarpið eða einstakar greinar þess, umfram það sem áður hefur verið gert, sbr. ofanritað, en telur þó ástæðu til að leggja áherslu á það að með samþykkt frumvarpsins sem hér um ræðir yrði stígið stórt skref í þá átt að losa um lögbundnar samkeppnishömlur á markaði fyrir fasteignasölu á Íslandi. Til stuðnings því eru meðfylgjandi fyrri umsagnir eftirlitsins vegna umræddra lagafrumvarpa.

Virðingarfyllst,
Samkeppniseftirlitið

Brynja Stephanie Swan



Meðfylgjandi:

1. Bréf Samkeppniseftirlitsins, dags. 3. febrúar 2014, vegna frumvarps til laga um sölu fasteigna og skipa (heildarlög), 236. mál.
2. Umsögn Samkeppniseftirlitsins, dags. 7. apríl 2010, vegna frumvarps til laga um sölu fasteigna, fyrirtækja og skipa, 448. mál.



SAMKEPPNISEFTIRLITIÐ

Efnahags- og viðskiptanefnd Alþingis
v.t. Sigrún Helga Sigurjónsdóttir, ritari
Austurstræti 8-10
150 Reykjavík

Reykjavík, 3. febrúar 2014

Tilv.: 1401014

Efni: Frumvarp til laga um sölu fasteigna og skipa, 236. mál.

Vísað er til tölvupósts frá nefndarsviði Alþingis þann 15. janúar sl. þar sem óskað var eftir umsögn Samkeppniseftirlitsins um frumvarp til laga um sölu fasteigna og skipa (heildarlög), 236. mál.

Samkeppniseftirlitið hefur áður sent inn umsögn vegna fyrirhugaðrar breytingar á lögum nr. 99/2004 um sölu fasteigna, fyrirtækja og skipa og vakið athygli á ýmsum þáttum í núgildandi lögum sem að mati eftirlitsins eru til þess fallnir að skerða samkeppni, sbr. hjálagða umsögn Samkeppniseftirlitsins dagsetta 7. apríl 2010 vegna frumvarps til laga um sölu fasteigna, fyrirtækja og skipa, (448. mál. á 138. löggjafarþinginu) en það frumvarp fékk þó ekki afgreiðslu.

Samkeppniseftirlitið sér ástæðu til að ítreka fyrri umsögn sína og leggja á það áherslu að með samþykkt frumvarpsins sem hér um ræðir yrði stigið stórt skref í þá átt að losa um lögbundnar samkeppnishömlur á markaði fyrir fasteignasölu á Íslandi.

Að öðru leyti telur Samkeppniseftirlitið ekki ástæðu til að gera athugasemdir við frumvarpið og einstakar greinar þess.

Virðingarfyllst,
Samkeppniseftirlitið

Brynja Stephanie Swan



SAMKEPPNISEFTIRLITIÐ

Nefndasvið Alþingis
Austurstræti 8-10
150 Reykjavík

Samkeppniseftirlitið			
Máttur	1003028	Abm	BSS
Brotal	13 1.1	Afar	
Mötl	07.04.2010	Eftir	
Aths		Tönn	

Reykjavík, 7. apríl 2010
Tilv.: 1003028

Efni: Umsögn Samkeppniseftirlitsins vegna frumvarps til laga um sölu fasteigna, fyrirtækja og skipa, 448. mál.

Samkeppniseftirlitið vill í tilefni af framangreindu frumvarpi vekja athygli á því að eftirlitið hefur að undanfögnu skoðað hvort ástæða væri til þess að beina álitni til ráðherra, með vísan til c-liðar 8. gr. og 18. gr. samkeppnislaga nr. 44/2005, vegna hugsanlegra samkeppnishamlandi ákvæða í lögum nr. 99/2004 um sölu fasteigna, fyrirtækja og skipa, og stjórnvaldsfyrirmælum sem byggja á þeim lögum.

Að mati Samkeppniseftirlitsins eru mörg ákvæði í hinu nýja frumvarpi verulega til bóta fyrir samkeppnina á fasteignasöluarkaðnum og lýsir eftirlitið yfir ánægju með að lagaumhverfi fasteignasölustéttarinnar sé nú tekið til endurskoðunar.

Með vísan til framangreinds vill Samkeppniseftirlitið þó vekja athygli á eftirfarandi.

Samkvæmt 3. gr. frumvarpsins er gerð tillaga um breytingu á menntun fasteignasala. Í stað þess, eins og er samkvæmt gildandi lögum, að hafa menntun fasteignasala undir eftirliti sérstakrar þriggja manna prófnefndar, og jafnmörgum til vara, sem skipuð er af ráðherra þó m.a. eftir tilnefningu frá Félagi Fasteignasala (FF) er lagt til að menntunin verði felld að löggjöf um menntun við háskóla og umrædd prófnefnd lögð af.

Að mati samkeppniseftirlitsins er þetta eðlileg breyting með vísan til annarra breytinga í frumvarpinu. Samkvæmt athugasemdunum sem fylgdu frumvarpinu sem varð að gildandi lögum var verið að leggja til að auka við hlutverk FF, með því að gera félagið að skylduaðildarfélagi auk þess sem gerðar voru veigamiklar breytingar um eftirlit með störfum og starfsháttum fasteignasala. Því væri eðlilegt að félagið fengi að hafa nokkur áhrif á það hverjir yrðu skipaðir til að hafa með höndum stjórn á námskelði og prófraun fasteignasala. Samkvæmt því frumvarpi sem nú liggur fyrir Alþingi er hins vegar verið að draga verulega úr hlutverki FF og m.a. lagt til að afnema skylduaðildina að félaginu auk þess sem félaginu er ekki ætlað neitt lögbundið hlutverk samkvæmt frumvarpinu. Með



vísan til þessa er að mati Samkeppniseftirlitsins eðlilegt að eftirlitið með menntun fastelgnasala verði í höndum háskólanna og að félagið hafi ekki áhrif á menntunarkröfur eða uppbyggingu námsins.

Samkvæmt 6. gr. frumvarpsins er skerpt á því að fastelgnasala sé óheimilt í melra mæli en lögín eða ákvæði í reglugerð heimila að fela öðrum að vinna þau störf sem löggildingín tekur til. 6. gr. frumvarpsins helst svóltíð í hendur við 8. gr. frumvarpsins þar sem fram kemur að fastelgnasala sé heimilt að fela einstaklingum sem starfa hjá honum eða félagi hans einstök afmörkuð verkefni við sölu einstakra eigna. Samkvæmt frumvarpinu eiga þessi störf að vera nánar útfærð í reglugerð.

Að mati Samkeppniseftirlitsins er nauðsynlegt að neytendur geti treyst því að sá aðlli sem sjái um þeirra fasteignaviðskipti hafi til þess viðlgandi þekkingu og löggildingu. Hins vegar er einnlg nauðsynlegt að fasteignasalanum sé treyst til þess að meta hvort og þá hvenær hann geti fallið einstökum starfsmönnum sínum að sinna ákveðnum afmörkuð verkefni í tengslum við fasteignaviðskipti.

Samkvæmt 7. gr. frumvarpsins eru lagðar til breytingar á reglunum um eignarhald á fastelgnasölum sem gilt hafa samkvæmt gildandi lögum. Breytingin samkvæmt frumvarpinu felur í sér að heimilt verði að stofna fasteignasölu í því formi sem eigendur kjósa. Eigendurnir verði þó að uppfylla ákveðin skilyrði auk þess sem gerð er krafa um að hverri starfsstöð sé veltt forstaða af löggiltum fastelgnasala sem beri óskipta ábyrgð á tjóni sem hann eða sá sem starfar fyrir hann eða fyrirtækið kann að valda.

Samkeppniseftirlitið er sammála því sem fram kemur í athugasemdunum sem fylgja frumvarpinu að umræddar breytingar með afnámi elgnarhaldsákvæðisins muni væntanlega hafa sambærileg áhrif og í Danmörku á þá leið að samkeppnin mun styrkjast og framboð á þjónustu aukast til hagsbóta fyrir hinn almenna neytenda sem leitar þjónustu fastelgnasala.

Í 18. gr. frumvarpsins er síðan fjallað um Eftirlitsnefnd fasteignasala og er greinin sambærileg 19. gr. gildandi laga. Samkvæmt athugasemdum frumvarpsins er lagt til að 18. gr. gildandi laga verði felld úr gildi en þar er mælt fyrir um FF, skylduaðlið að félaginu og ýmis hlutverk félagsins. Rökin fyrir því á sínum tíma þegar mælt var fyrir um skylduaðlið að FF voru að félagið myndi ekki geta sinnt þeim lögbundnu skyldum sem lagðar voru á félagið með gildandi lögunum, nema því aðeins að mælt yrði fyrir um skylduaðlið að félaginu. Að mati Samkeppniseftirlitsins fer skylduaðlið að FF samkvæmt gildandi lögum gegn markmiðum 1. gr. samkeppnislagna nr. 44/2005. Afnáam hennar er því að mati Samkeppniseftirlitsins til hagsbóta fyrir samkeppnina á fasteignasölumarkaðnum, einkum með hliðsjón af þeim breytingum sem lagðar eru til í frumvarpi þessu.

Samkeppniseftirlitið telur það jafnframt til bóta að rjúfa tengsl eftirlitsnefndarinnar við FF eins og gert er ráð fyrir í frumvarpinu. Samkvæmt gildandi lögum starfar eftirlitsnefnd FF í tengslum við FF sem skipuð skal þremur mönnum og jafn mörgum til vara. Ráðherra skipar nefndarmenn og varamenn þeirra en tveir nefndarmenn og tveir til vara skulu tilnefndir af FF. Samkvæmt athugasemdum frumvarpsins sem varð að gildandi lögum kemur fram að nefndin starfar í tengslum við FF, en í því felst að félagið stendur straum



af kostnaði við starf hennar og sér henni fyrir starfsmanni. Félagið tilnefnir einnig meirihluta nefndarmanna. Samkvæmt frumvarpinu sem nú liggur fyrir þinginu er búið að afnema heimild FF til að tilnefna menn í eftirlitsnefndina og rjúfa tengslin á milli félagsins og eftirlitsnefndarinnar. Það er mat Samkeppniseftirlitsins að mjög óheppilegt hafi verið að FF hafi haft heimild til að tilnefna meirihluta nefndarmanna sem beri að hafa eftirlit með fasteignasölum og í raun hafi með þessu skapast sú aðstaða að menn sætu beggja megin borðsins, þ.e. þeir væru að hafa eftirlit með sjálfum sér.

Samkeppniseftirlitið telur rétt að koma ofangreindum athugasemdum að og er þeirrar skoðunar að frumvarpið, verði það að lögum, sé til þess fallið að örva samkeppni á markaðnum fyrir fasteignasölu.

Virðingarfyllt,
Samkeppniseftirlitið

Brynja Stephanie Swan