Sigurbjörn Skarphéðinsson, lgfs.

*Umsögn um breytingar á lögun nr. 70/2015 með síðari breytingum samkvæmt frumvarpi til laga um breytingar á ýmsum lögum til einföldunar regluverks og kynnt var 17. nóvember s.l. í samráðsgátt stjórnvalda.*

Þrátt fyrir að ég hafi orðið þess áskynja áður að hvorki ráðuneyti eða þingnefndir hafi nokkurn áhuga á sjónarmiðum reyndra einstaklinga sem starfað hafa áratugum saman á því svið sem verið er að fjalla um ætla ég samt að gera tilraun nú til að koma á framfæri þeim sjónarmiðum sem ég tel að þurfi að koma fram í þessu máli varðandi boðaðar breytingar á lögum um sölu fasteigna nr. 70/2015 með síðari breytingum.

Ég hef starfað í meira en 30 ár sem löggiltur fasteignasali. Ég hef rekið fasteignasölu á eigin ábyrgð, starfað fyrir fasteignasala sem hafa rekið sínar eigin fasteignasölur með hæfu starfsfólki sem hefur haft þá þekkingu og færni ásamt starfsréttindum sem hæfa þessu starfi fasteignasalans. Ég hef einnig starfað við þær aðstæður og verið í forsvari fyrir fasteignasölur, fleiri en einnar, sem hafa verið í eigu annarra aðila en mín, löggilta fasteignasalans, sem veitti þeim þó faglega forstöðu. Ég tel því að ég hafi góða yfirsýn yfir þau form á rekstri fasteingasala sem hér hafa tíðkast í gegnum tíðina.

Með þessum tillögum OECD nú er ekki verið að finna upp hjólið. Áður fyrr gátu allir átt fasteignasölur. Síðan var því breytti löggjafinn því þar sem reynsla af því þótti ekki nægjanlega góð og eignarhald skilyrt við meirihlutaeigu löggilts fasteignasala. Það hefur í öllum megin atriðum reynst mjög farsælt.

Það sem ráðuneytið leggur nú til, að taka upp þessar breytingar sem lagðar eru til af OECD sem vitnar í reglur um fasteignaviðskipti í nokkrum löndum og kynnir eins og um gallalausa framkvæmd sé að ræða. Það muni auka neytendavernd , auka samkeppni og lækka kostnað hjá neytendum. Þetta er eins gefið og sýnist. Skoða þarf myndina heildrænt en ekki aðeins hluta hennar. Með því er að hverfa til fyrra horfs sem ekki þótti ásættanlegt hér, fyrir ekki svo löngu, hlýtur að vekja upp ýmsar spurningar sem þarf að skoða.

Ekki er hægt að skilja þessar tillögur öðruvísi en svo að koma eigi inn fleira ófaglært starfsfólk og eigendur í meira mæli en nú er heimilt og sem Þurfi ekki að hafa til að bera þá fagþekkingu sem fateignasalar hafa en fasteignasalinn eigi samt að bera alla faglegaábyrgð á öllu og öllum sem í félaginu mega að vina. Eigendur fasteignasölu þurfa semsagt ekki að hafa þessa fagþekkingu en geta verið stjórnendur en fasteignasalinn á sjálfur að sitja uppi með þá faglegu ábyrgð og óvissu sem starfinu fylgir þó hann verði í minnihluta í félaginu og hafi ekki þann stýringar og stjórnunarkraft sem fagið krefst af honum.

Hver er staða fasteignasala sem er ekki tilbúinn að fara í einu og öllu eftir tilskipunum stjórnar og framkvæmdastjóra sem ráðinn er til að gæta hagsmuna eigenda umfram annað. Faglegi þátturinn er þar kannski til trafala og kröfur fasteignasalans um faglega útfærslu óþægilegar fyrir afkomu eigenda. Þetta býður uppá mikla hættu á hagsmunaárekstrum sem engum eru til góð og allra síst neytendum.

Ég hef eins og ég sagði áður starfað við þessar aðstæður sem verið er að leggja til nú og þekki þær vel. Þegar ófaglærður aðili ætlar að fara að reka fateignasölu í hagnaðarskyni án eigin fagþekkingar er oft ónógur skilningur á verkefninu og þýðingu þess fyrir öryggi viðskiptanna. Þetta þarf þó ekki að fara úr böndum en hættan eykst verulega með lækkun fagþröskuldarins.

**Hvaða ástæða eru til að gera þessar breytingar?**

**Er ekki nægjanleg samkeppni í fasteignasölu?**

Öðru nær, samkeppni í fasteignaviðskiptum er gríðarlega hörð á Íslandi og efast ég um að önnur starfstétt sé í harðari samkeppni.

**Eru sölulaun í fasteignaviðskiptum á Íslandi há?**

Nei, sölulaun á Íslandi eru með þeim allra lægstu sem þekkt eru á byggðu bóli.

Er afkoman svo góð sérstök ástæða sé til að gera sérstakar ráðstafanir til að skerða afkomu fasteignasala. Hversu margir fasteignasalar eru hátekjumenn? í „Tekjublaðinu“ sem út kom 2019, þótti ástæða til að nefna örfáa af þeim sem komust yfir einnar milljónar markið. Sérstaklega var tekið fram að það kom blaðamönnunum á óvart að tekjur fasteignasala væru almennt ekki hærri en raun ber vitni. Í langflestum tilvikum eru laun fasteingasala árangurstengd og því mjög sveiflukennd. Þau ráðast af gangi mála innan ársins og oft á heppni með verkefni sem í heild skapa árangur ársins og geta verið mjög breytileg eftir mánuðum og árum því ekki gengur alltaf vel þó nokkrir einstaklingar séu ævinlega farsælli en aðrir í sölumennsku. Það er ekki nýlunda og tæpast ástæða til að gera breytingar vegna þess.

**Er hugmyndaauðgi í kynningu fateigna ekki nægjanleg á Íslandi?**

Hugmyndaauðgi fasteignala er með ólíkindum í kynningu á sjálfum sér og eignum sem þeir eru með til sölu. Hvaða hugmyndaauðgi vantar inn í fateignaviðskipti á Íslandi? Hver markaður finnur þær leiðir sem virka best í hverju landi og á hverjum stað innan hvers lands. Það er algjörlega óraunhæft að ætla að á litlum markaði eins og Ísland er sé hægt að byggja upp lausnir sem henta stórum mörkuðum. Við hér á Íslandi notum mjög mikið net- og blaðakynningar ásamt ýmsum öðrum leiðum og það virkar vel.

Ég hef lagt mig fram um að kynna mér ýmislegt í fasteingaviðskiptum í Noregi og Danmörku og eytt nokkrum tíma í það, meðal annars með því að heimsækja fasteignasölur í þeim löndum og lesa mér til um málin í fræðum tengdum fasteignaviðskiptum þar og námsefni. Fasteignaviðskipti þar eru með öðrum hætti en hér á Íslandi. Ekki er hægt að bera saman epli og appelsínur. Það er ekki sama varan.

Þar eru sölugögn almennt mun íburðarmeiri en hér tíðkast og oft með ríkulegum bæklingum sem kosta seljendur töluverðar upphæðir umfram sölulaunin. Ég er ekki viss um að seljendur hér séu tilbúnir að taka upp þann sið hér nema í undantekningartilvikum og þá helst við sölu nýbygginga. Þar er þessi háttur oft hafður á hér og þá verið að kynna tugi íbúða í sama söluferlinu.

Í þessum löndum eru ástandsskoðanir reglan, þar eru kaupenda- og seljendatryggingar sem eru utan sölulauna fasteignasalans. Ekki á Íslandi. Fasteignasalar á Íslandi þurfa að standa og falla með sínum skoðunum á eignum, kynningum og framsetningu á ástandi eftir eigin skoðun og upplýsingum seljenda.

Í þessum löndum og víðar fá þarlendir fasteingasalar því í hendurnar upplýsingar um ástand eigna frá sérfróðum aðilum með viðurkennd réttindi sem taka töluverðar upphæðir fyrir úttekt eignanna. Allur þessi aukakostnaður í erlendum söluferlum er í raun inní sölukostnaði á Íslandi þar sem fasteignasalinn þarf að standa við sínar upplýsingar um ástand eignanna.

Sölulaun fateignasala í þessum löndum eru miklum mun hærri en hér, áður en til er tekinn þessi viðbótarkostnaður..

**Mjög mikilvægt er að saman fari ávinningur og ábyrgð.**

Það er ekki saman að jafna þegar eigandinn hefur bæði vald á rekstrinum og hefur einnig faglegan skilning á starfseminni. Því hef ég kynnst á eigin skinni á þessum rúmu 30 árum í þessu starfi.

Er það vilji löggjafans að fjármálastofnanir fari að eiga og reka fasteignasölur eins og er á norðurlöndunum. Hvar er hagsmunagæsla gagnvart neytendum þá?

Samkvæmt starfsskyldu fateignasala á hann að **vera sjálfstæður og óháður örðum í störfum** sínum. Hvernig verður hann það þegar hann er orðinn þjónn eigendanna?

Það þarf líka að gera sér grein fyrir því að ef ábyrgðartryggingar vegna fasteignaviðskipta duga ekki alltaf fyrir tjónum sem upp koma, þá er alltaf hæg að ganga á fasteignasalann persónulega sem faglegan ábyrgðarmann þar sem hann er persónulega ábyrgur. Er að ásættanlegt fyrir fasteignasala sem starfar fyrir aðra og fær kannski ekki að ráða sínum faglegu málum til fullnustu? Það er ekki nægjanlegt að félagið borgi tryggingarnar ef þær standa ekki undir þeim tjónum sem upp geta komið.

Hvers vegna þarf að gera þessar breytingar á eignarhaldi. Ef einhver vill koma inn í félag sem rekur fasteignasölu í dag er það heimilt upp að minnihlutaþaki þannig að fasteignasalan sé þó alltaf í meirihlutaeigu fasteignasala. Er það ekki nægjanleg heimild til eignarhalds fyrir ófaglærðan eignaraðila og fjárfesti sem hefur trú á samstarfi við einhvern fasteignasala eð félag i hans eigu? Hvað þarf meira? Er mikil ásókn annara en fasteignasala í það að verða hluthafi í fasteignasölu í dag. Mér er ekki kunnugt um það. Er ekki eðlilegt að sá eða þeir sem mestu ábyrgðina bera séu eigendur en geti tekið inn í reksturinn með sér aðila sem vilja koma inn með þátttöku í rekstrinum ef þeir meta það svo að það sé þeirra rekstri til hagsbóta og þeir haldi sínu faglega valdi. Það má aldrei verða þannig að sá sem ber ábyrgðina þurfi sjálfur að lúta agavaldi annarra þegar um fagleg atriði er að ræða. Ef svo er þarf að breyta þeim skyldum sem lagðar eru á fasteignasala. Er einhver sem vill það?

Er nægjanleg ástæða til að breyta regluverki hér eingöngu vegna þess að á norðurlöndunum er öðruvísi staðið að rekstri félaga? Þar er kostnaður við fasteignaviðskipti miklum mun hærri en hér á landi og fasteignasalar þar undrandi á kjörum okkar hér. Eins og ég hef reynt að rekja hér að framan er margvíslegur annar kostnaður sem kemur til vegna fasteignaviðskipta þar, sem ekki er hér í sama mæli, þannig að heildarkostnaður aðila vegna viðskiptanna er mun hærri þar en hér. Skýtur þar skökku við ef sú breyting á að lækka kostnað neytenda hér á landi með því að taka upp siði annarra þjóða sem eru kostnaðarsamari en hér og bera sama alveg ólíka hluti og aðstæður.

Ég get tekið undir með OECD að góð leið til að efla neytendavernd er að haft sé skilvirkt eftirlit með fasteignasölum á sviði neytendaréttar. Það er þá gert með skýrari reglum en nú eru um eftirlit með fasteignasölu og er það þá á valdi viðkomandi ráðuneytis að gera tillögur um það ef eftirlit með fateignasölum hér er ekki talið nægjanlega skilvirkt. Það þarf ekki að útþynna gildandi regluverk til að bæta úr því. Hvers vegna er búið að vera að herða sífellt reglur vegna fasteignaviðskipta undanfarin ár ef nú á alt í einu að kasta þeim ávinningi fyrir róða og gera lítið úr því sem áður var gert.

Í dag er starfandi á hverri einustu fasteignasölu landsins faglegur forstöðumaður, löggiltur fasteignasali sem ber ábyrgð á starfi og framgöngu, hvort sem um er að ræða einstaklingsrekstur eða félag með fjölda faglærðra starfsmanna. Ef koma á því á að einn löggiltur fasteignasali eigi að halda utan um kannski fjölda ófaglærðra einstaklinga, eins og mér sýnist vera verið að bjóða uppá, og vera þar að auki í minnihluta að eignarhaldi og stjórnunar valdi er um mjög alvarlega afturför að ræða. Það er gríðarlega mikill styrkur að því þegar fasteignasalar vinna saman og geta þar af leiðandi rætt saman um þau atriði sem upp kunna að koma í málum sem þeir hafa til sölumeðferðar á hverjum tíma.

Við ættum frekar að hlúa að þeim reglum sem í gildi eru og til dæmis veita eftirlitsnefnd fasteignasala rýmri heimildir til að taka á aðilum sem sannanlega eru að villa á sér heimildir og taka að sér með óréttmætum hætti milligöngu um fateignaviðskipti og fylgja engum reglum. Það er langsótt leið að þurfa að fara með slík mál til lögreglu í hvert sinn sem upp kemur. Lögreglan hefur í mörg önnur horn að líta.

Við eigum að hafa trú á okkur sjálfum og trúa því að við getum sett viðunandi reglur sem henta okkar litla samfélagi og ekki kasta fyrir borð kerfi sem hefur í öllum meginatriðum virkað vel hin síðari ár. Þó sjálfsagt megi eitthvað bæta og sníða af agnúa. Það gerist ekki með þessu frumvarpi óbreyttu.

Þessar tillögur sem hér eru lagðar til eru að mínu mati háskalegt skref afturábak og munu ekki koma þjóðfélaginu á neinn hátt til góða til framtíðar.

Reykjavík, 1. desember 2020.

Sigurbjörn Skarphéðinsson,

löggiltur fateignasali.