

Reykjavík, 2. desember 2020

Efni: Frumvarp um breytingar á eignarhaldi á fasteignasölum auk annars

Að neðan eru athugasemdir Félags fasteignasala vegna frumvarps til breytinga á lögum um sölu fasteigna er snúa að breytingum á reglum um eignarhald á fasteignasölum auk nokkurra annarra atriða.

Um 7. gr frumvarpsins eignarhald á fasteignasölu

Í frumvarpinu kemur fram að í skýrslu OECD um samkeppnismat sé lagt til að felld verði brott það skilyrði að fasteignasali skuli með beinum hætti eiga meiri hluta í fasteignasölu. Fram kemur að þetta skilyrði sé fallið til að draga úr samkeppni og draga úr fjárfestingu í greininni og því að komið verði fram með nýskapandi lausnir. Þetta geti leitt til lægra verðs til neytenda og þannig aukið samkeppni. Þá er vísað til að ekki séu sambærileg skilyrði eignarhalds á fasteignasölum í Noregi, Svíþjóð og Danmörku.

Á árinu 2004 var eignarhaldsákvæði laga um sölu fasteigna breytt og krafa gerð að um meirihlutaeignarhald löggiltra fastignasala á fasteignasölum. Að baki ákvörðun Alþingis lá að reynsla frjálsrar eignaraðildar hefði alls ekki reynst vel og ekki síður að nauðsyn þess að tryggja sjálfstæði og óhæði fasteignasala í störfum. Á þetta hafði mjög skort.

Í aðdraganda gildandi laga nr 70/2015 um sölu fasteigna, fór fram mikil umræða hvort rétt væri að gefa eignarhald á fasteignasölum frjálst en þrýstingur var til staðar að koma slíkri skipan á. Að nýju fór fram ítarleg skoðun hvort að það myndi leiða til bóta að gefa eignarhald frjálst, voru þar sem sjónarmið neytendaverndar allsráðandi. Í kjölfar yfirgripsmikillar skoðunar ákváðu stjórnvöld og Alþingi að ekki væri æskilegt að gera breytingu á eignarhaldi - segir í frumvarpi með gildandi lögum um sölu fasteigna eftirfarandi um eignarhald:

„Á Norðurlöndunum hefur verið farin sú leið að gefa eignarhald á fasteignasölum frjálst og hefur reynslan af þeirri tilslökun verið misjöfn. Mesta hættan er á því að sú skylda fasteignasala að veita óháða ráðgjöf víki fyrir öðrum hagsmunum, þ.e. hagsmunum eigenda, á kostnað neytenda“.

Þannig var ekki talið rétt að breyta eignarhaldsákvæði á fasteignasölum í kjölfar ítarlegrar skoðunar á kostum og göllum frjálsrar eignaraðildar. Til styrkingar þessu var í gildandi lögum ákveðið að setja inn sérstakt markmiðsákvæði löggjafans en þar kemur fram að markmið laganna sé að tryggja neytendavernd (m.a. að tryggð sé óháð ráðgjöf) og eins að tryggt sé í lögunum að fasteignasalar „séu engum háðir í störfum sínum“. Að baki liggja sjónarmið almannahagsmuna í starfsgrein þar sem viðskiptavinir eru almennt með allt sitt undir.

Fáar starfsstéttir hérlandis búa við viðlíka samkeppni og er til staðar í fasteignasölu á Íslandi. Þessa var sérstaklega getið í frumvarpi laga um sölu fasteigna frá árinu 2015 að mikil og heilbrigð samkeppni ríki og þóknarir væru lágar og þess getið þóknarir á Norðurlöndunum væru mun hærri en hér á landi. Á Íslandi eru um 120 fasteignasölur starfandi og um 550 fasteignasalar með réttindi til sölu fasteigna. Undanfarin ár hafa um 12.000 fasteignir verið seldar á ári og fjöldi eigna sem hver fasteignasali selur þannig um 1,8 fasteign á mánuði.

Sem rök að frjálsri eignaraðild vísar OECD m.a. til að sambærileg eignarhaldskilyrði séu ekki til staðar á fasteignasölum í Norgi, Svíþjóð og Danmörku. Þess má geta að í kjölfar frjáls eignarhalds í Noregi eiga bankarnir nú u.m.p.b. 80 % af fasteignasölum og ekki ósvipuð staða er uppi á hinum Norðurlöndunum þar sem fjármálastofnanir og eins tryggingafélög hafa talið sér akkur í að eiga fasteignasölur.

Eignarhaldsfrelsi í fasteignasölu á Norðurlöndunum hefur leitt til fákeppni auk margháttaðra vandamála þar sem bankarekstur og fasteignasalarekstur hefur blandast saman með augljósri hættu að hlutleysi ráðgjafar sé raskað. Á liðnum árum hefur ítrekað verið reynt að taka á þessum vanda með reglum en án góðs árangurs. Sama staða er líkleg að verði hérlandis þar sem m.a. eignarhald banka og eins fjárfestingarbanka á fasteignasölum skapar augljósa hættu á að grunnildum og markmiðum laga laga um sölu fasteigna verði sett í uppám.

Stjórnvöld og Alþingi hafa á liðnum árum farið ítarlega yfir eignarhaldsmál á fasteignasölum og niðurstaðan ávallt verið sú sama að óheppilegt sé að gefa eignarhald frjálst og búa þar að baki margháttað rök. Við endurbætur löggjafar er brýnt að hugað sé vel að þörf breytinga og tryggt sé að breytingar leiði til úrbóta – mjög vandasamt er að sjá að þær breytingar sem að OCD leggur til þjóni hagsmunum neytenda auk þess sem óhæði fasteignasala við störf er sett í uppnám.

Faglegur forstöðumaður á fasteignasölum

Í frumvarpinu er lagt til að á hverri fasteignasölu sé skipaður faglegur forstöðumaður.

Félag fasteignasala telur mjög jákvætt að koma öllu því á sem eykur gæði laga um sölu fasteigna, styrkir neytendavernd og faglegan rekstur á fasteignasölum. Í frumvarpinu segir að horft sé til fyrirmyndar frá Noregi að baki slíkum faglegum föstöðumanni.

Í norsku lögunum kemur fram að slíkur faglegur forstöðumaður eigi að tryggja að farið sé að lögum, reglum og góðum viðskiptaháttum. Öll nánari útfærsla hvað varðar störf, réttindi og skyldur þessa aðila í Noregi er kveðið á um ítarlega í reglugerð. Ekki er að sjá að gert sé ráð fyrir reglugerðarheimild í frumvarpinu hvað þetta varðar og liggur í augum uppi að mjög óglöggð verður hvaða skyldur slíkur aðili ber sé þessa ekki gætt.

Peningaþvætti 9 gr.

Félag fasteignasala hefur verið í miklum og góðum samskiptum við Skattinn er fer með eftirlit með að fasteignasalar uppfylli kröfur um peningaþvætti. Félagið útbjó heildstætt áhættumat, peningaþvættistefnu og form fyrir áreiðanleikakannanir sem fasteignasalar gætu nýtt í störfum sínum auk þess að sinna menntun fyrir félagsmenn sína um þessa mál eins og lög gera kröfu um. Fasteignasalar vinna eins og krafa er gerð skv. lögum um peningaþvætti ávallt sérstakar áreiðanleikakannanir á viðskiptavinum.

Þegar að samningur er gerður skv. 9. gr við bæði kaupendur og seljendur þá þyrfti skv. þeirri tillögu sem hér er gerð að fella áreiðanleikakönnunina inn í samninginn. Þetta er nokkuð sem að þyrfti að finna heppilega leið hvernig best yrði gert og ætti hægt að vera að finna lausn á því.

F.h. Félags fasteignasala

Grétar Jónasson lgf og lögmaður

framkvæmdastjóri Félags fasteignasala

