



SAMKEPPNISEFTIRLITIÐ

Nefndasvið Alþingis
Austurstræti 8-10
150 Reykjavík

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 áliti 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 fasteignasölumarkaðnum 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 námskeiði 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 fasteignasala verði í höndum háskólanna og að félagið hafi ekki áhrif á menntunarkröfur eða uppbyggingu námsins.

Samkvæmt 6. gr. frumvarpsins er skerpt á því að fasteignasala sé óheimilt í meira mæli en lögin eða ákvæði í reglugerð heimila að fela öðrum að vinna þau störf sem löggildingin tekur til. 6. gr. frumvarpsins helst svolítið í hendur við 8. gr. frumvarpsins þar sem fram kemur að fasteignasala 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 aðili sem sjái um þeirra fasteignaviðskipti hafi til þess viðeigandi þekkingu og löggildingu. Hins vegar er einnig nauðsynlegt að fasteignasalanum sé treyst til þess að meta hvort og þá hvenær hann geti falið 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 fasteignasölum 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 veitt forstaða af löggiltum fasteignasala 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 eignarhaldsákvæðisins 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 fasteignasala.

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, skylduaðild að félaginu og ýmis hlutverk félagsins. Rökin fyrir því á sínum tíma þegar mælt var fyrir um skylduaðild að FF voru að félagið myndi ekki geta sinnt þeim lögbundnu skyldum sem lagðar voru á félagið með gildandi lögnum, nema því aðeins að mælt yrði fyrir um skylduaðild að félaginu. Að mati Samkeppniseftirlitsins fer skylduaðild að FF samkvæmt gildandi lögum gegn markmiðum 1. gr. samkeppnislaganna nr. 44/2005. Afnáam hennar er því að mati



Samkeppniseftirlitsins til hagsbóta fyrir samkeppnina á fasteignasöllumarkaðnum, 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 fasteignasöllum 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.

Virðingarfyllst,
Samkeppniseftirlitið

Brynja Stephanie Swan

