

Atvinnuvega – og nýsköpunarráðuneytið
Skúlagötu 4
101 Reykjavík

Reykjavík, 13. ágúst 2019

Efni: Umsögn Viðskiptaráðs Íslands við frumvarp til laga um breytingar á lögum um sölu fasteigna og skipa. (Mál nr. S-203/2019)

Viðskiptaráð vill koma á framfæri ábendingum er varða áform um breytingu á lögum nr. 75/2015, um sölu fasteigna og skipa. Með áformunum um lagasetninguna er meðal annars lagt til að fasteignasalar fái einkarétt til sölu félaga þar sem megineign hins selda félags er fasteign eða fasteignir. Viðskiptaráð tekur undir röksemdir Samtaka fjármálafyrirtækja (SFF) og gerir alvarlegar athugasemdir við þann hluta áformana er snýr að umræddum einkarétti.

Samkeppni og sérþekking í sölu félaga

Með lögum um sölu fasteigna og skipa sem tóku gildi 21. júlí 2015 var afnuminn einkaréttur fasteignasala til sölumeðferðar fyrirtækja. Í frumvarpi til þeirra laga kom eftirfarandi fram: „*Vandséð er að menntun og reynsla fasteignasala veiti þeim meiri sérfræðiþekkingu til sölu atvinnufyrirtækja en öðrum, svo sem endurskoðendum og viðskiptafræðingum. Því þykir ekki rétt að útiloka aðra sérfræðinga, svo sem endurskoðendur og viðskiptafræðinga, frá því að veita milligöngu við sölu fyrirtækja.*“ Fyrirliggjandi áform leggja til að horfið verði frá fyrri breytingum að hluta og fasteignasölum veittur einkaréttur til sölu félaga þar sem megineign hins selda félags er fasteign eða fasteignir. Því er Viðskiptaráð mótfallið þar sem ráðið telur ljóst að hér eigi enn sömu sjónarmiða að gæta einungis um fjórum árum síðar. Vandséð er hvernig menntun og reynsla fasteignasala veiti þeim meiri sérfræðiþekkingu en öðrum til sölu félaga hvort sem megineignir þeirra séu fasteignir eða ekki.

Áformin eru rökstudd með eftirfarandi hætti; „*Í tengslum við vinnu Stjórnarráðsins vegna aðgerða gegn peningabætti hefur komið til skoðunar hvort fella eigi aftur undir einkarétt fasteignasala sölu félaga þar sem megineign hins selda félags er fasteign eða fasteignir. Það myndi tryggja að slík félög yrðu aðeins seld af fasteignasölum sem eru tilkynningarskyldir skv. lögum um aðgerðir gegn peningabætti og fjármögnun hryðjuverka, nr. 140/2018“.* Viðskiptaráð tekur undir mikilvægi þess að hindra peningabætti en vandséð er þó hvernig fasteignasalar eigi á grundvelli þess að öðlast einkarétt til sölu umræddra félaga, þar sem fasteignasalar eru langt í frá eina stéttin sem er tilkynningarskyld þegar kemur að peningabætti. Tilkynningarskyldir aðilar eru skilgreindir í lögum um aðgerðir gegn peningabætti og fjármögnun hryðjuverka en þar á meðal eru m.a. fjármálafyrirtæki, lögmenn, endurskoðunarfyrirtæki, endurskoðendur, leigumiðlarar, aðilar á sviði fjárvörslu og fyrirtækjaþjónustu o.fl.¹ Það er því ekki ljóst hvernig sú breyting sem fyrirhuguð er í áformunum komi til með að efla vörn

¹ 17. tl. 1. mgr. 3. gr. laga um aðgerðir gegn peningabætti og fjármögnun hryðjuverka og a-s liður 1. mgr. 2. gr. sömu laga

gegn peningaþvætti þar sem þær starfsstéttir sem að stórum hluta koma að sölu umræddra félaga eru einnig tilkynningarskyldar og undir eftirliti.

Í framlögðum gögnum með áformunum kemur fram að breytingin sé til þess fallin að draga úr samkeppni við sölu félaga þar sem megineignin er fasteign, en það markmið sem að er stefnt að fækka möguleikum til peningaþvættis vegi þyngra. Í ljósi ofangreinds um tilkynningaskylda aðila sem almennt annast umræddar sölu í dag verður þessi fórn að teljast afar illa rökstudd. Þá virðist einnig horft framhjá því fasteignasalar öðlast mögulega einkarétt á mörgum íslenskum fyrirtækjum sem standa ekki beinlínis í fasteignarekstri. Fasteignamat atvinnuhúsnæðis fyrir 2019 var 1.116 milljarðar króna og til samanburðar voru allir rekstrarfjármunir allra fyrirtækja í viðskiptahagkerfinu metnir á 3.327 ma.kr. árið 2017. Því má varlega áætla að um þriðjungur allra rekstrarfjármuna íslenskra fyrirtækja sé fólgin í fasteignum og í ljósi þess hve hátt hlutfallið er er ekki hægt að útiloka að einkarétturinn nái til fyrirtækja sem vill svo til að eigi stóra hluta fjármuna sinna bundna í fasteign en stundi og hafi tekjur fyrst og fremst af annarri starfsemi en rekstri fasteigna.

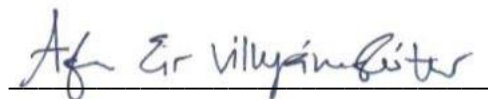
Viðskiptaráð ítrekar því þau upphaflegu rök er lágu fyrir afnámi einkaréttarins og að hér sé réttur annarra sérfræðinga ekki takmarkaður að óþörfu, sérfræðingar sem gætu jafnvel í mörgum tilfellum verið betur til þess fallnir að annast slíka sölu.

Neytendasjónarmið

Auk þess að eiga að sporna við peningaþvætti eru neytendasjónarmið einnig nefnd sem markmið lagabreytinganna. Ekki verður séð að einkaréttur þessi snúi að neytendavernd þar sem þau félög sem falla undir skilgreiningu áformanna eru atvinnurekstraraðilar en ekki neytendur. Í lögum um neytendakaup segir að með neytenda er átt við einstakling sem kaupir söluhlut utan atvinnustarfsemi. Því telur Viðskiptaráð þau sjónarmið að umrædd breyting feli í sér neytendavernd ekki standast skoðun.

Í ljósi þessa telur Viðskiptaráð engin rök standa með því að veita eigi fasteignasölum einkarétt til sölu umræddra félaga, og útiloka þar með aðra sérfræðinga frá því að eiga milligöngu. Viðskiptaráð áskilur sér rétt til að koma frekari athugasemdum á framfæri á síðari stigum og er reiðubúið að skýra þessa umsögn nánar og svara spurningum, sé þess óskað.

F.h. Viðskiptaráðs



Agla Eir Vilhjálmsdóttir