



Αθήνα, 4 Δεκεμβρίου 2020

Αρ. Πρωτ. 1044

ΠΡΟΣ :Υπουργό Οικονομίας και Ανάπτυξης

Υπουργό: κ. Άδωνι Γεωργιάδη.

ΘΕΜΑ :Προτάσεις των Μεσιτών, για την βελτίωση της αγοράς των ακινήτων.

Αξιότιμε κύριε Υπουργέ,

απευθυνόμαστε για μια ακόμη φορά σε εσάς ως αρμόδιο για την οικονομία, την ανάπτυξη και τις επενδύσεις, καταθέτοντας τις προτάσεις μας προκειμένου να βοηθήσουμε όχι στην επισήμανση των προβλημάτων και των αδυναμιών της αγοράς ακινήτων, οι περισσότερες εκ των οποίων θεωρούμε πως σας είναι γνωστές, αλλά στην ουσιαστική βελτίωση της υφιστάμενης κατάστασης, τόσο για τον κλάδο των επαγγελματιών μεσιτών ακινήτων, όσο και για το καταναλωτικό κοινό.

Οι προτάσεις μας ταξινομούνται στις κάτωθι κατηγορίες:

1. Νομοθετικές βελτιώσεις και προϋποθέσεις για την άσκηση του επαγγέλματος του Μεσίτη.
2. Διαφάνεια στις περιουσιακές συναλλαγές.
3. Προστασία επενδυτών.
4. Δημιουργία Μητρώου Μεσιτών στο Υπουργείο Ανάπτυξης.
5. Παρατηρούμενες καθυστερήσεις στην έκδοση των αναγκαίων (πιστοποιητικών, βεβαιώσεων κλπ.) για την ολοκλήρωση των αγοραπωλησιών ακινήτων.

Ειδικότερα:

1.- Νομοθετικές βελτιώσεις και προϋποθέσεις για την άσκηση του επαγγέλματος του Μεσίτη.

α) Καθιέρωση της πιστοποίησης γνώσεων, ως προϋπόθεσης άσκησης του επαγγέλματος του μεσίτη.

Η πολυπλοκότητα και η γραφειοκρατία στην ολοκλήρωση περιουσιακών συναλλαγών αποτελεί ιδιαίτερο πρόβλημα στην Ελλάδα και δεν προβλέπεται δυστυχώς να απλοποιηθεί στο εγγύς μέλλον. Αντιθέτως για λόγους περιβαλλοντολογικούς, πολεοδομικούς, φορολογικούς και καταπολέμησης της νομιμοποίησης εσόδων από έκνομες ενέργειες οι υπηρεσίες διαμεσολάβησης γίνονται όλο και πιο απαιτητικές και διαρκώς μεταβαλλόμενες. **Για το λόγο αυτό θα πρέπει να προστεθεί ως προϋπόθεση άσκησης του επαγγέλματος, όπως και στους Ασφαλιστές, τουλάχιστον στην έναρξη της επαγγελματικής δραστηριότητας η πιστοποίηση γνώσεων.**

Η Ο.Μ.Α.Σ.Ε. συμμετέχει στο έργο - πρωτοβουλία του ΙΜΕ-ΓΣΕΒΕΕ «Εργαστήριο Πρόγνωσης & παρακολούθησης Αλλαγών επαγγέλματος – Μεσίτης Αστικών Συμβάσεων» το οποίο αφορά την αναλυτική καταγραφή των Γνώσεων – Δεξιοτήτων – Ικανοτήτων – Στάσεων που οφείλει να έχει (σε ελάχιστο ή μείζονα βαθμό) ο Μεσίτης Αστικών Συμβάσεων για την σύννομη & επιτυχή εξάσκηση του επαγγέλματος του. Σύντομα, με την ολοκλήρωση του έργου, θα είναι έτοιμη και η διαδικασία σύγχρονης πιστοποίησης επαγγελματικών προσόντων έτοιμων για εκπαίδευση και αξιολόγηση των Μεσιτών Ακινήτων, την οποία θα παρέχει το σχήμα που θα ανήκει από κοινού στο ΙΜΕ-ΓΣΕΒΕΕ και την Ο.Μ.Α.Σ.Ε.

Ζητούμε λοιπόν η διαδικασία πιστοποίησης προσόντων, να είναι προϋπόθεση για την άσκηση του επαγγέλματος.

Με τον τρόπο αυτό θα αποφευχθεί η ταλαιπωρία του καταναλωτικού κοινού από μη εκπαιδευμένους μεσίτες, ενώ ταυτόχρονα θα αναβαθμιστεί ο μέσος όρος των παρεχόμενων υπηρεσιών μας.

β) Λεπτομερής προσδιορισμός των Πράξεων Μεσιτείας

Για την εφαρμογή του **Άρθρου 202 του ν. 4072/2012** (Όποιος ενεργεί μεσιτικές πράξεις ή εμφανίζει τον εαυτό του ως μεσίτη αστικών συμβάσεων, χωρίς να πληροί τις προϋποθέσεις της παραγράφου 1 του άρθρου 198 και χωρίς να έχει εγγραφεί στο Γ.Ε.ΜΗ., τιμωρείται) απαραίτητη προϋπόθεση είναι, όπως και στις αναπτυγμένες και διάφανες αγορές του εξωτερικού, να προσδιοριστούν επακριβώς οι πράξεις μεσιτείας, τις οποίες κανένας άλλος εκτός από τον κάτοχο ΓΕΜΗ δε θα μπορεί να ασκεί, τόσο για να προστατευτούν οι καταναλωτές όσο και να αντιμετωπισθεί η μαύρη εργασία.

Για το λόγο αυτό θα πρέπει να καθιερωθεί η ποινή μη δικαιώματος αμοιβής στην περίπτωση της μη ύπαρξης ή παράλειψης αναφοράς στις σχετικές συμβάσεις εντολών μεσιτείας του αριθμού ΓΕΜΗ του συμβαλλομένου ως εντολοδόχου μεσίτη.

γ) Διόρθωση ή Απάλειψη από το Άρθρο 200 του τμήματος στην παράγραφο 5 του ν. 4072/2012 που αφορά τις περιπτώσεις που περισσότεροι μεσίτες, προς τους οποίους ο εντολέας παρέσχε διαδοχικά διαφορετικές εντολές υπέδειξαν διαδοχικά την ίδια ευκαιρία.

Στην πράξη πολλές φορές αγοραστές έτυχαν δεύτερη μεταγενέστερη ενημέρωση από διαφορετικό Μεσίτη Ακινήτων για χαμηλότερη τιμή, την οποία θεώρησαν ευκαιρία και απόκτησαν το ακίνητο τους. Για τους δεύτερους μεσίτες, που έκλεισαν την πώληση και προσέφεραν όλες τις υποστηρικτικές υπηρεσίες μέχρι και την ολοκλήρωση της αγοροπωλησίας, ενώ αρχικά ο Νόμος τους αφαιρεί ρητά την αξίωση αμοιβής στην συνέχεια αντιφάσκει και ορίζει κατανομή σε ίσα μέρη.

Η άποψη της Ο.Μ.Α.Σ.Ε. είναι πως όπως εκ του νόμου ισχύει και σε αντίστοιχες περιπτώσεις άλλων επαγγελματιών, η ανάθεση έργου με υπόσχεση συγκεκριμένης αμοιβής σε περισσότερους του ενός εντολοδόχων για την διεκπεραίωση της ίδιας υπόθεσης, όπου έκαστος συμμετέχων δικαιούται πλήρους αμοιβής, έτσι και στην περίπτωση που ένας αγοραστής επιθυμεί να αναθέσει εγγράφως σε περισσότερους από έναν μεσίτες την διεκπεραίωση του ίδιου έργου, προκειμένου είτε να διασφαλίσει την αγορά συγκεκριμένου ακινήτου είτε να διερευνήσει καλύτερα την μεγαλύτερη γι' αυτόν ωφέλεια ή την καλύτερη δυνατή

διαπραγμάτευση στην συγκεκριμένη αγοραπωλησία, οφείλει να καταβάλει την πλήρη αμοιβή που εγγράφως υποσχέθηκε σε κάθε μεσίτη που ανέθεσε αντίστοιχο έργο. Ιδιαίτερως όταν, όπως σχεδόν πάντοτε συμβαίνει, δεν έχει ενημερώσει και τους υπόλοιπους εντολοδόχους του Μεσίτες, πως έχει αναθέσει το ίδιο ακριβώς έργο και σε άλλους Μεσίτες Ακινήτων.

Είναι συνεπώς άδικο να δίνεται η δυνατότητα στον εντολέα να χρησιμοποιεί τον μόχθο, τον χρόνο και τις επαγγελματικές δεξιότητες όσων μεσιτών επιθυμεί και μάλιστα εν αγνοία τους ενώ στο τέλος της εργασίας, αντί για την πληρωμή που σε έκαστο Μεσίτη υποσχέθηκε, να πληρώνει είτε μόνο τον έναν, είτε να μοιράζει την αμοιβή του ενός σε όλους τους Μεσίτες, στους οποίους ανέθεσε εργασία για το ίδιο ακίνητο και είχε υποσχεθεί εγγράφως σε κάθε έναν πλήρη αμοιβή.

δ) Καθιέρωση και εκπαίδευση δόκιμου μεσίτη.

Επαναφορά της διάταξης του άρθρου 199 του ν. 4072/2012 που προέβλεπε την καθιέρωση χρόνου προετοιμασίας και εκπαίδευσης του Δόκιμου Μεσίτη για τρία χρόνια, ώστε να αποκτήσει τις βασικές απαραίτητες γνώσεις και εμπειρία για την άσκηση του επαγγέλματος.

2.- Διαφάνεια και ασφάλεια στις περιουσιακές συναλλαγές

α) Υποχρέωση των ιδιοκτητών να προσκομίζουν στους Μεσίτες Ακινήτων Βεβαίωση Πολιτικού Μηχανικού.

Μια γρήγορη αναζήτηση ακινήτου στις σχετικές δημοσιεύσεις, είτε προς μίσθωση είτε προς πώληση, αποδεικνύει την ανάγκη υιοθέτησης ρυθμιστικών κανόνων αναφορικά με την διαφήμιση των ακινήτων. Οι περισσότερες δημοσιεύσεις περιέχουν ανακριβή στοιχεία. Αυτό συμβαίνει επειδή οι ιδιοκτήτες βγάζουν προς πώληση το ακίνητο τους και αφού βρεθεί αγοραστής προβαίνουν στην έκδοση των απαραίτητων βεβαιώσεων και πιστοποιητικών από τα οποία πολλές φορές προκύπτουν εντελώς διαφορετικά στοιχεία από εκείνα που εμφανίζονται στους τίτλους ιδιοκτησίας. Πρέπει να καθιερωθεί η υποχρέωση των ιδιοκτητών ακινήτων να προσκομίζουν στους μεσίτες ακινήτων, στους

οποίους αναθέτουν την πώληση τους, πρόσφατη βεβαίωση πολιτικού μηχανικού. Για την εύρυθμη εφαρμογή του μέτρου αυτού κρίνεται απαραίτητη η διεύρυνση ισχύος των βεβαιώσεων των μηχανικών από 2 σε 6 μήνες τουλάχιστον.

β) Δικαίωμα πρόσβασης στο Κτηματολόγιο

Σε συνεργασία με το Υπουργείο Δικαιοσύνης θα πρέπει να προβλεφθεί και εξασφαλισθεί η δυνατότητα – δικαίωμα του Μεσίτη Ακινήτων, μετά από εξουσιοδότηση από τον ιδιοκτήτη του ακινήτου να έχει πρόσβαση στα κατά τόπους κτηματολογικά γραφεία, να ζητά και να λαμβάνει κτηματογραφικά φύλλα και αποσπάσματα των προς πώληση ακινήτων ώστε να έχει τα ακριβή στοιχεία των ακινήτων και να διαπιστώνει και επιβεβαιώνει το δικαίωμα του εντολέα στο ακίνητο.

Δεν είναι λίγες οι φορές που Μεσίτες ακινήτων έλαβαν εντολές πώλησης ακινήτων από άτομα που δήλωναν ιδιοκτήτες παρουσιάζοντας παραποιημένους ή ανίσχυρους πλέον τίτλους, με όλες τις συνέπειες της παραπλάνησης και ταλαιπωρίας μεσιτών και καταναλωτών.

3.- Προστασία επενδυτών

α) Δημιουργία Ειδικού Καταπιστευτικού Λογαριασμού – Real Estate Escrow Account.

Για να λειτουργεί η Αγορά απαιτείται Πίστη (Αξιοπιστία και εμπιστοσύνη), η οποία έχει κλονιστεί αρκετά από απώλειες χρημάτων επενδυτών που έπεσαν θύματα εξαπάτησης στα πλαίσια περιουσιακών συναλλαγών με ιδιοκτήτες ή «μαϊμού» επαγγελματίες που έλαβαν προκαταβολές και δεν ολοκληρώθηκε η συναλλαγή ή αναγκάστηκαν να υποβληθούν σε πρόσθετες αδικαιολόγητες δαπάνες λόγω ελλιπούς ή εσφαλμένης ενημέρωσης. Για την πρόληψη ή το σημαντικό περιορισμό τέτοιων περιπτώσεων κρίνεται σκόπιμη η Δημιουργία Ειδικού Καταπιστευτικού Λογαριασμού – Real Estate Escrow Account.

Για την διαφάνεια των συναλλαγών, στον συγκεκριμένο ακατάσχετο λογαριασμό θα μπορούσαν να κατατίθενται όλα τα χρήματα του

συμβολαίου και να μεταφέρονται κατευθείαν από εκεί στον πωλητή, στη Δ.Ο.Υ., στον Συμβολαιογράφο, στο Υποθηκοφυλακείο, στον Μεσίτη Ακινήτων κλπ.

Στην Ελβετία όπου λειτουργεί το συγκεκριμένο μέτρο, ουδεμία συναλλαγή δεν θεωρείται ολοκληρωμένη αν δεν έχουν εξοφληθεί όλοι όσοι εργάστηκαν συμπεριλαμβανομένου του Μεσίτη Ακινήτων.

Το μέτρο αυτό θα βοηθήσει ιδιαίτερα τις συναλλαγές με αλλοδαπούς αλλά και Έλληνες επενδυτές.

Η πρόταση μπορεί να υλοποιηθεί και από το Ταμείο Παρακαταθηκών και Δανείων για να περιοριστούν στο ελάχιστο οι δαπάνες σύστασης λογαριασμών.

β) Πρόγραμμα Golden Visa / Προκαταβολές

Οι ξένοι επενδυτές προκειμένου να αγοράσουν ένα ακίνητο στα πλαίσια του προγράμματος Golden Visa, μετά την αυτοψία, την διαπραγμάτευση, τον νομικό και τεχνικό έλεγχο, έρχεται η ώρα να καταθέσουν προκαταβολή ώστε να κλείσουν την συμφωνία, ενόψει της χρονοβόρας διαδικασίας συλλογής πιστοποιητικών ή και τυχόν τακτοποιήσεων του

N. 4495/2017 από τον ιδιοκτήτη αλλά και της προετοιμασίας των συμβολαίων, διαδικασία που διαρκεί συνήθως δύο περίπου μήνες. Προκειμένου ο ιδιοκτήτης να πάψει να διαθέτει πλέον στην αγορά το ακίνητό του και να προβεί σε δαπάνες για όλα τα παραπάνω, σχεδόν πάντοτε αιτείται προκαταβολή, η οποία ενισχύει την θέση του αγοραστή ότι θα προχωρήσει στην αγορά του ακινήτου. **Η προκαταβολή όμως αυτή που στέλνει ο επενδυτής, την οποία αρκετές φορές κρατεί ως μεσεγγυούχος ο Μεσίτης Ακινήτων, δεν προσμετρείται στο συνολικό ποσό των 250.000 € που ο επενδυτής κατέθεσε ώστε να ενταχθεί στο πρόγραμμα Golden Visa.** Αυτό λοιπόν πρέπει οπωσδήποτε να αλλάξει, ιδιαιτέρως εφόσον το ιδιωτικό συμφωνητικό και το ύψος της προκαταβολής, μνημονεύεται στο οριστικό συμβόλαιο και αποδεικνύεται από τραπεζική μεταφορά χρημάτων ή τραπεζική επιταγή.

γ) Κώδικας Δεοντολογίας και Πρακτικής

Η Ο.Μ.Α.Σ.Ε. κατόπιν της υπογραφής μνημονίου συνεργασίας με την αντίστοιχη Ένωση Πιστοποιημένων Μεσιτών των Η.Π.Α. (N.A.R.) που υπεγράφη την 14η/02/2015, υιοθέτησε τον Κώδικα Δεοντολογίας και Πρακτικής που ισχύει δεσμευτικά για όλα τα μέλη της N.A.R. η οποία είναι η πολυπληθέστερη επαγγελματική οργάνωση Μεσιτών Ακινήτων στον κόσμο. Συγκεκριμένα στην Ετήσια Τακτική Γενική Συνέλευση της Ο.Μ.Α.Σ.Ε. του έτους 2016, ψηφίστηκε από όλους τους Συλλόγους μέλη μας η θέσπιση του νέου Κώδικα Δεοντολογίας και Πρακτικής, ο οποίος ήταν η κατά λέξη μετάφραση του αντίστοιχου της N.A.R. των Η.Π.Α.

Έκτοτε η ακριβής μετάφραση του Κώδικα Δεοντολογίας και Πρακτικής (Code of Ethics and Practice) της National Association of Realtors U.S.A. αποτελεί πλέον τον αντίστοιχο της Ο.Μ.Α.Σ.Ε. πλην όμως δεν έχουμε καταφέρει να τηρηθεί σε ικανοποιητικό βαθμό.

Για την προστασία λοιπόν του καταναλωτικού κοινού, την βελτίωση της ποιότητας των υπηρεσιών του κλάδου και την αποφυγή ενεργειών δυσφημιστικών ενεργειών για ολόκληρο τον κλάδο μας

από μεμονωμένους επαγγελματίες,

Αιτούμεθα η μη τήρηση του Κώδικα Δεοντολογίας και Πρακτικής από τα μέλη μας, να συνιστά πειθαρχικό παράπτωμα το οποίο θα αναφέρεται ρητά στο άρθρο 203 του Ν. 4072/2012 περί πειθαρχικών παραπτωμάτων Μεσιτών Ακινήτων.

Ζητούμε επίσης ολόκληρος ο Κώδικας Δεοντολογίας και Πρακτικής της Ο.Μ.Α.Σ.Ε. μαζί με τις τυχόν μελλοντικές ψηφισμένες από την Γενική Συνέλευση της Ο.Μ.Α.Σ.Ε. τροποποιήσεις του, να γίνει προσάρτημα του άρθρου 203 του Ν. 4072/2012 γεγονός που θα βοηθήσει στον αυστηρότερο και καλύτερο έλεγχο των επαγγελματιών που δραστηριοποιούνται στην αγορά ακινήτων και την βελτίωση της προστασίας του καταναλωτή.

4.- Δημιουργία Μητρώου Μεσιτών στο Υπουργείο Ανάπτυξης.

Για την ασφάλεια και προστασία του επαγγέλματος του Μεσίτη και των συναλλασσομένων με αυτούς καταναλωτών και την αποφυγή εξαπάτησης του καταναλωτικού κοινού από πλειάδα απατεώνων που με αντιποίηση επαγγέλματος εμφανίζονται ως δήθεν Μεσίτες, οι οποίοι εισπράττουν προκαταβολές, λειτουργούν αντιδεοντολογικά και φοροδιαφεύγουν, επιβάλλεται η δημιουργία Μητρώου Μεσιτών στον ιστοχώρο του Υπουργείου Ανάπτυξης με ρητή αναγραφή ονοματεπώνυμου, έδρας, στοιχείων επικοινωνίας καθώς και του αριθμού ΓΕΜΗ, έτσι ώστε να μπορούν όλοι οι καταναλωτές με απλή αναζήτηση στο διαδίκτυο να ενημερώνονται άμεσα με ασφάλεια και εγκυρότητα για το αν έκαστος εμφανιζόμενος στον καταναλωτή με την συγκεκριμένη ιδιότητα, είναι ή όχι αδειούχος Μεσίτης Ακινήτων. Αυτό δυστυχώς δεν μπορεί να γίνει από τα κατά περιφερειακή ενότητα επιμελητήρια, γιατί όσοι ασκούν και άλλα επαγγέλματα (π.χ. ασφαλιστές, λογιστές κ.λ.π) είναι καταχωρημένοι με τον πρώτο – κύριο ΚΑΔ.

Την πρακτική αυτή έχει εφαρμόσει επίσης το Υπουργείο Οικονομικών εδώ και χρόνια για τους πιστοποιημένους εκτιμητές ακινήτων, οι οποίοι είναι υποχρεωτικά αναρτημένοι στο site του Υπουργείου Οικονομικών, ώστε να αποφεύγεται η εξαπάτηση του καταναλωτικού κοινού.

5.- Παρατηρούμενες καθυστερήσεις στην έκδοση των αναγκάων για την ολοκλήρωση των δικαιπραξιών αγοράς ή πώλησης ακινήτων πιστοποιητικών και βεβαιώσεων.

Παρά τις εξαγγελόμενες προσπάθειες και πρωτοβουλίες εξάλειψης ή περιορισμού της γραφειοκρατίας, το «ΤΕΡΑΣ» είναι μεγάλο και αντέχει.

Η διαδικασία συγκέντρωσης των δικαιολογητικών, πιστοποιητικών και βεβαιώσεων για τη σύνταξη ενός συμβολαίου αγοραπωλησίας ακινήτου είναι ένας Γολγοθάς για όλους όσους εμπλέκονται.

Οι δημόσιες και δημοτικές επιχειρήσεις που εμπλέκονται συνιστούν εστίες αδικαιολόγητων και ακατανόητων καθυστερήσεων.

Άλλες οφείλονται στις προβλεπόμενες διαδικασίες και άλλες στον τρόπο λειτουργίας των υπηρεσιών ή την αδιαφορία των αρμοδίων υπαλλήλων.

Ένας έλεγχος στο υποθηκοφυλακείο ή στο κτηματολογικό γραφείο απαιτεί ώρες ελέγχου, συχνά πολλές, καθόσον δεν έχει γίνει ηλεκτρονική μηχανοργάνωση και αρχειοθέτηση.

Η επεξεργασία των αιτήσεων – δηλώσεων, ακόμη και προδήλων σφαλμάτων, στο κτηματολόγιο για την τακτοποίηση εσφαλμένων εγγραφών, απαιτεί μεγάλα χρονικά διαστήματα.

Για τη λήψη της βεβαίωσης ΤΑΠ από πολλούς Δήμους πρέπει να περιμένεις πάνω από δύο μήνες.

Για την υποβολή και επεξεργασία των δηλώσεων μεταβίβασης στις ΔΟΥ απαιτείται συχνά χρονικό διάστημα πάνω από ένα, ίσως και δύο μήνες.

Για την αντιμετώπιση των παραπάνω αδυναμιών χρειάζονται τολμηρές αποφάσεις, αποφάσεις που ίσως δεν είναι δημοφιλείς στους υπαλλήλους, είναι όμως αναγκαίες.

Αξιότιμε κ. Υπουργέ,

Ευελπιστούμε και αναμένουμε να λάβετε υπόψη σας τις παραπάνω προτάσεις μας και να τις ενσωματώσετε σε σχετικές νομοθετικές πρωτοβουλίες.

Με εκτίμηση

Για το Διοικητικό Συμβούλιο της ΟΜΑΣΕ

Η ΠΡΟΕΔΡΟΣ

ΓΕΝ. ΓΡΑΜΜΑΤΕΑΣ



ΑΡΤΕΜΙΣ ΜΑΥΡΑΚΗ

ΑΓΙΣ ΦΙΚΙΩΡΗΣ