

ДО

ПАРЛАМЕНТАРНА КОМИСИЯ

ПО КОНСТИТУЦИОННИ И ПРАВНИ ВЪПРОСИ

В 51-во НАРОДНО СЪБРАНИЕ НА Р БЪЛГАРИЯ

СТАНОВИЩЕ

**ПО ПРОЕКТ, ВНЕСЕН С ВХ. № 51-454-01-29 ОТ ДАТА 12.12.2024 Г., НА ЗАКОН ЗА
ПОСРЕДНИЧЕСКИТЕ УСЛУГИ ПРИ СДЕЛКИ С НЕДВИЖИМИ ИМОТИ**

ОТ Сдружение „Асоциация за развитие на брокерите на имоти (АРБИ)“, ЕИК 207828868,
гр. София, р-н Слатина, ул. „Александър фон Хумболт“ № 20А, ет. 3, представлявано от
Веселина Стоева-Йолова – Председател на сдружението

УВАЖАЕМА Г-ЖО ПРЕДСЕДАТЕЛ,

УВАЖАЕМИ ЧЛЕНОВЕ – НАРОДНИ ПРЕДСТАВИТЕЛИ,

С настоящото представяме на Вашето внимание становище, изготвено от членовете на представляваното от мен Сдружение „Асоциация за развитие на брокерите на имоти (АРБИ)“, по внесения за разглеждане от Комисия по конституционни и правни въпроси в 51-вото Народно събрание Проект на Закон за посредническите услуги при сделки с недвижими имоти с горесцитираните вх. номер и дата (по-долу за краткост „Законопроект/а“).

Представляваното от мен Сдружение включва в членския си състав агенции за недвижими имоти, в които работят до 15 брокери, поради което настоящото становище

изразява мнението на малки агенции – представители на бранша.

Членовете на Сдружение „Асоциация за развитие на брокерите на имоти (АРБИ)“ се обединяваме около позиция **против** разглеждания Законопроект като в подкрепа на това излагаме следните съображения:

1. Законопроектът не е продукт на широк консенсус сред брокерите на недвижими имоти в България относно необходимостта от законова рамка, уреждаща дейността по посредничество при имотни сделки.

На 27 февруари 2025 г. представляваното от мен Сдружение организира среща, посветена на обсъждане на внесения Законопроект и други законодателни инициативи, в която участие взеха – присъствено или онлайн – повече от 600 брокери от цялата страна. Това бе първото подобно събитие, обединяващо членове на трите браншови организации – АРБИ, Национално сдружение „Недвижими имоти“ (НСНИ) и Национално сдружение на брокерите на имоти (НСБИ) и ангажиращо толкова широк кръг представители на сектора в диалог относно необходимите законодателни нововъведения и промени. По време на проведеното обсъждане бяха изложени различни становища и бяха зададени значителен брой въпроси по текстовете на тук разглеждания Законопроект и на друга концепция за законодателство, което е показателно за липсата на достатъчно информираност по темата и единно мнение сред представителите на бранша.

С оглед на горепосоченото вярваме, че един бъдещ закон, уреждащ посредническите услуги при сделки с недвижими имоти, трябва да бъде плод на общите усилия и пълноценния диалог на представителите на бранша, за да бъде той адекватен в предназначението си – да регулира дейността на посредниците като същевременно защитава правата и интересите на всички страни по сделките с недвижими имоти.

2. Законопроектът в сегашния си вид не може да гарантира конкурентната среда в сектора като създава предпоставки за злоупотреба с власт и ограничаване на достъпа до професията „брокер на недвижими имоти“.

Предвидената в разглежданите проектотекстове Камара на посредниците при сделки с недвижими имоти е предложение, което членовете на АРБИ категорично осъждаме. Създаването на браншова камара със структура и организация, съгласно Законопроекта, би представлявала административен институт, съсредоточващ прекалено голяма власт в ръцете на избрани представители на сектора, което би довело до неговото монополизирание. Това крие рискове, свързани с ограничаване на конкуренцията, изхвърляне от пазара на малките агенции и независимите брокери, увеличаване на административната тежест, а оттам и до намаляване качеството на предоставяните услуги и засягане правата на останалите участници в имотните сделки.

Намираме за неясни или неизчерпателни заложените правила за създаване на Камарата, начина на избиране на членовете на управителните ѝ органи, за ограниченията за

заемане на други постове в Камарата след изтичане на позволения брой мандати, както и за контрола върху Камарата и нейните правомощия. Липсват и ясни критерии за квалификацията, опита и уменията на членовете на предложената Комисия по професионална квалификация към Камарата, които се предвижда да определят необходимите такива за лицензираните брокери на имоти. Така се пораждат притеснения относно предложената лицензионна функция на Камарата, с оглед потенциала за злоупотреби с лицензионния механизъм и възможността за субективност при съблюдаването на съответните критерии. Налице е и риск от ограничаване на достъпа на нови кадри, поради ограничения брой предвидени изпити, провеждани от Камарата, което също би засегнало негативно конкуренцията в бранша. Неизвестни остават евентуалните финансови ангажименти, които биха произтичали от членството в Камарата (напр. членска такса, размер на предвидената задължителна застраховка „Професионална отговорност“), както и дали те следва да бъдат съобразени със спецификата на имотния пазар според регионите на страната.

3. Законопроектът не предоставя достатъчно адекватни инструменти за превенция на некоректните практики и съблюдаването на общи етични правила. Липсва и реален механизъм за защита на страните по сделките, а предвидените разпоредби не обещават подобряване на качеството на услугите.

Водеща сред причините за болезнената необходимост от законова рамка, уреждаща и регулираща посредничеството при сделки с недвижими имоти, е липсата на ефективни инструменти за противодействие на неетичните и нелоялни практики, засягащи всички участници в имотния пазар. Основна движеща сила зад основаването на Сдружение „Асоциация за развитие на брокерите на имоти (АРБИ)“ е налагането на „отворен пазар“ чрез прилагане на стандарти за професионализъм и изработване и спазване на етични правила, насърчаващи онези агенции и брокери, които осъществяват дейността си качествено и коректно.

За наше съжаление Законопроектът е неубедителен по отношение на мерките срещу некоректните практики, наблюдавани при имотните сделки в България. Не се предлагат нито ясно дефиниране на най-често срещаните нелоялни практики между брокери, нито механизми за борба с порочни практики като фалшиви или подвеждащи обяви; така наречените „оферти само за частни лица“, целящи затваряне на пазара; работа с клиент/и на друг брокер и др.

Така необходимото противодействие на гореизборените порочни практики може да бъде постигнато чрез, на първо място, налагане на ясно разписани етични правила, подобно на вече съществуващите Етични кодекси на браншовите организации (АРБИ, НСНИ, НСБИ), а оттам и чрез предвиждането на санкции при заобикалянето им под формата на глоби, временно или постоянно преустановяване на дейността. Смятаме, че настоящият въпрос е от съществено значение за всеки представител на бранша, поради което налице би бил интерес от по-широка дискусия, която да обхване всички аспекти на борбата с

некоректните практики – тяхното дефиниране и санкциониране, както и номинирането на независим орган, ангажиран с прилагането на гореспоменатите норми.

Сдружение „Асоциация за развитие на брокерите на имоти (АРБИ)“ е отворено за продължаване на диалога за законодателна инициатива с всички участници на пазара на недвижими имоти в България. Намираме това за ключов фактор за постигането на хармонизирана законова уредба на дейността на посредниците при имотни сделки.

С настоящото се обръщаме към Председателя и уважаемите Членове на Парламентарната комисия по конституционни и прави въпроси освен с изразената по-горе категорична позиция против Законопроекта, също и с апел за насърчаване на общите усилия на Законодател и заинтересованите правни субекти за изготвяне на проект на закон с оглед защита на всички страни и техния правен или потенциално правен интерес.

Във връзка с поетия от нас ангажимент за активна роля при изготвянето на балансиран законопроект, по-долу представяме нашите виждания, възникнали като коментар по разглеждания Законопроект, които биха могли да послужат за отправни точки на предлагания от нас диалог.

Членовете на Сдружение „Асоциация за развитие на брокерите на имоти (АРБИ)“ приветстваме стремежа на колегите, стоящи зад проектотекстовете, за създаването на законова рамка, която да повиши професионалните стандарти, качеството на услугите и доверието в професията „брокер на недвижими имоти“. Общото мнение в нашата Асоциация е в принципна подкрепа на някои от заложените инициативи, в които виждаме потенциал да постигнат заложените в тях цели при съобразяването им с нуждите на бранша, сред които:

- Повишаване на прозрачността при извършване на посредническите услуги, посредством ясно дефиниране на правата и задълженията на страните и оформянето им в задължителна писмена форма на договорите.
- Създаване и единни етични правила и въвеждане на пълноценен механизъм за съблюдаване на спазването на приетите етични норми, както и строгото санкциониране на тяхното неспазване. Ясно дефиниране на некоректните практики и налагане на способности за противодействие.
- Налагане на образователен ценз и въвеждане на професионално обучение в лицензирани центрове (ЦПО) като предложените ЦПО следва да бъдат от своя страна предмет на допълнителна регулация, за да се гарантира качеството на предоставяното обучение, от една страна, но и достъпа до такова обучение – от друга. Заложената в Законопроекта ежегодна атестация на брокерите намираме за потенциален инструмент за административен произвол и излишна тежест върху представителите на бранша.

- Създаване на единен публичен регистър на посредниците при сделки с недвижими имоти и въвеждане на задължителен регистрационен режим, който да се администрира от компетентен орган на държавната администрация. Изключително важно обаче е това да се осъществи без прекомерно увеличаване на административната тежест и ограничаването достъпа на нови брокери до пазара.

Въз основа на гореизложеното и въпреки несъгласието ни със Законопроекта в цялост и в настоящия си вид, считаме, че са налице предпоставките за постигане на единомислие сред представителите на бранша, което да доведе до внасянето на проект на закон на вниманието на настоящата Комисия, който да отразява нуждите на сектора и да осигурява повишаване на качеството на услугите и защитата на интересите на всички страни по сделките с имоти.

Сдружение „Асоциация за развитие на брокерите на имоти“ потвърждава ангажимента си да преследваме тази цел в сътрудничество с всеки, възприел същата кауза.

гр. София

18.03.2025 г.

С уважение,

Веселина Стоева-Йолова

Председател Асоциация за развитие на брокерите на имоти

