

Expunere de motive

Prezenta propunere legislativă nu își propune să reglementeze activitatea imobiliară ci **are ca scop exclusiv combaterea abuzurilor care se manifestă pe piața imobiliară**, măsurile propuse fiind, în fapt, o încercare de instituire a unor practici comerciale normale și oneste în domeniu, pentru asigurarea unei protecții eficiente atât proprietarului cât și cumpărătorului, persoane fizice.

În prezent, în România, activitatea agenților imobiliari este reglementată, sub aspect profesional, prin OG nr. 3/2000 privind organizarea activității agenților imobiliari, care nu prevede însă decât foarte sumar condițiile în care se poate desfășura activitatea acestora.

Pentru foarte multe persoane, cumpărarea sau vânzarea unui bun imobiliar este un eveniment excepțional, care are consecințe foarte importante în plan financiar și personal.

Uneori vânzătorul nu dorește să vândă neapărat bunul dar este constrâns să-l înstrăineze repede, cum este în cazul moștenirilor. De asemenea sunt situații în care cumpărătorul dorește să achiziționeze bunul în regim de urgență.

Neavând cunoștințe privind piața imobiliară, proprietarii se adresează agenților imobiliari, așa-zisilor intermediari, pentru a putea vinde aceste bunuri. În această situație, de cele mai multe ori, proprietarii sunt nevoiți să-și asume angajamente, în raport cu intermediarii, de natură a le limita libertatea de acțiune, în ceea ce privește vânzarea acestor bunuri.

Adeseori, tranzacțiile imobiliare sunt însoțite de practici care prejudiciază persoanele în cauză. Astfel, sunt situații în care intermediarii :

- pretind comisioane atât de la vânzător cât și de la cumpărător, încasând sume de bani de două ori, acestea nefiind întotdeauna proporționale cu munca și cheltuielile efectuate;

- influențează proprietarul să vândă la un preț mic sau îi oferă informații eronate asupra prețului pieței sau asupra prețului cu care cumpărătorul este dispus să achiziționeze bunul;

- cumpără bunurile, în nume propriu sau prin interpuși, la prețuri mici, pentru a le revinde apoi la preț superior și a obține câștiguri suplimentare din diferența de preț;

- acționează prin interpuși sau salariați, fără a încheia contracte, în scopul de a evita riscurile pe care le incumbă aceste tranzacții precum și pentru a-și însuși comisionul și a eluda prevederile fiscale.

Pentru a lupta împotriva abuzurilor care se manifestă în derularea tranzacțiilor imobiliare, pentru a institui măsuri care să contribuie la respectarea legalității și transparenței acestora, la întărirea concurenței în domeniu precum și la asigurarea unei mai bune protecții a proprietarilor și cumpărătorilor persoane fizice, **vă supunem spre dezbatere și aprobare prevederile prezentei propuneri legislative.**