

**Nd. 59. Frumvarp til laga**  
um fasteignasölu.

Frá allsherjarnefnd.

1. gr.

Engum er heimilt að annast um kaup og sölu fasteigna fyrir aðra, eða kalla sig fasteignasala, nema hann hafi fengið til þess leyfi samkvæmt lögum þessum.

2. gr.

Hver maður, karl eða kona, getur fengið leyfi til þess að annast sölu fasteigna, ef hann:

1. Hefir íslenzkan ríkisborgararétt.
2. Er heimilisfastur á Íslandi.
3. Er fjárráður.
4. Hefir forræði á húsi sínu.
5. Hefir ekki verið dæmdur fyrir verknað, sem svivirðilegur er að almenningsáliti.
6. Sannar, að hann hafi staðizt próf samkvæmt ákvæðum, er atvinnumálaráðuneytið setur með reglugerð. Lögfræðingar eru þó undanþegnir slíku prófi.

3. gr.

Þeir, sem fengið hafa leyfi til fasteignasölu samkvæmt 2. gr., skulu hafa opna skrifstofu á þeim stað, er leyfið er veitt. Tilkynna skal flutning úr lögsagnarumdæminu til þess lögreglustjóra, er veitt hefir leyfið.

4. gr.

Í hvert skipti, sem fasteignasali tekur fasteign í umboðssölu, eða aðstoðar að öðru leyti við kaup og sölu fasteignar, skal hann til upplýsingar aðiljum gera nákvæmt yfirlit yfir tekjur og gjöld fasteignarinnar, veðskuldir, er á henni hvíla, o. s. frv. Skal yfirlit þetta vera sem nákvæmast, þannig, að það ásamt skoðun á eigninni sé tryggur grundvöllur fyrir mati á verðmæti eignarinnar.

5. gr.

Fasteignasala er sjálfum óheimilt að ganga inn í samning um kaup á fasteign, sem honum hefir verið falin í umboðssölu, nema hann hafi lýst því yfir áður en hann tók eignina til sölu, að hann sé persónulegur kaupandi hennar.

Ennfremur skal fasteignasali tilkynna aðiljum, hafi hann nokkurra annara hagsmuna að gæta en að því er snertir sjálf sölulaunin.

6. gr.

Fasteignasala er óheimilt að taka hærri þóknun en sanngjarnt má teljast með tilliti til þeirrar vinnu, sem í té er látin.

Fyrir aðstoð við kaup og sölu má þóknun frá kaupanda og seljanda samanlagt ekki fara fram úr 2% af kaupverði eignarinnar. Fasteignasala er þó heimilt að áskilja sér minnst 150 krónur fyrir aðstoð við sölu fasteignar. Ennfremur getur fasteignasali áskilið sér aukalega greiðslu fyrir útlagðan auglýsingarkostnað, enda hafi eignin verið auglýst eftir sérstakri beiðni eiganda.

7. gr.

Fasteignasala er óheimilt að skýra frá því, er honum er trúað fyrir í starfi sínu.

8. gr.

Hverju sinni er fasteignasali gengur frá kaupsamningi, afsali eða skuldabréfi með veði í fasteign, er honum skylt að senda hlutaðeigandi héraðsdómara tilkynningu um löggerninga þessa. Skal í tilkynningu taka fram um nafn kaupanda og seljanda og upphæð kaupverðs eða skuldar, ef um veðbréf er að ræða, svo og útgáfudag bréfanna.

9. gr.

Lögreglustjóri, þar sem aðili ætlar að reka fasteignasölu, lætur leyfisbréf af hendi. Fyrir leyfið greiðast 300 krónur í viðkomandi bæjar- eða sveitarsjóð.

Leyfi til fasteignasölu er bundið við nafn og veitir leyfishafa rétt til þess að kalla sig fasteignasala. Þó er ekkju heimilt að halda áfram fasteignasölu látins manns sins, jafnvel þótt hún fullnægi ekki skilyrðum þessara laga, en hafa skal hún þá forstöðumann, er fullnægi skilyrðum 2. gr.

10. gr.

Fasteignasali fyrirgerir leyfi sínu, ef hann missir einhver þeirra skilyrða, er í 1.—5. tölulíð 2. gr. segir.

Geri fasteignasali sig sekan í einhverjum þeim verknaði, að varhugavert megi teljast, að hann haldi áfram starfi sínu sem fasteignasali, þá má, jafnframt refsingu, svipta hann leyfisbréfi í lengri eða skemmri tíma, eða fyrir fullt og allt.

11. gr.

Brot gegn 1. gr. varða sektum frá 300—5000 krónum, sem renna að hálfu í viðkomandi bæjar- eða sveitarsjóð og að hálfu í rikissjóð.

Sömu refsingu skal sá sæta, er annast sölu fasteignar eftir að hann hefir verið sviptur leyfi sínu, eða misst það á annan hátt.

12. gr.

Verði fasteignasali sekur gegn öðrum ákvæðum þessara laga, skal hann, nema þyngri hegning liggja við að lögum, sæta sektum frá 100—2000 krónum.

13. gr.

Hæstaréttar- og héraðsdómsmálaflutningsmenn þurfa ekki leyfi til þess að annast fasteignasölu samkvæmt lögum þessum.

14. gr.

Þeim, er stundað hafa fasteignasölu 5 síðustu árin áður en lög þessi öðlast gildi og auglýst opna skrifstofu, getur atvinnumálaráðherra leyft að halda áfram starfi sínu, uppfylli þeir ákvæði 1.—5. mgr. 2. gr. og sanni auk þess með vottorðum tveggja manna, og sé að minnsta kosti annar þeirra lögfræðingur, að þeir séu færir um að annast fasteignasölu.

15. gr.

Mál út af brotum á lögum þessum skulu sæta meðferð almennra lögreglumála.

16. gr.

Lög þessi öðlast gildi 1. janúar 1939.

**Greinargerð.**

Frv. þetta er flutt að heiðni hv. atvinnumálaráðherra, og fylgdu því eftirfarandi athugasemdir:

Í íslenskum lögum eru engin ákvæði, er setji mönnum ákveðin skilyrði fyrir því, að mega annast um sölu fasteigna fyrir aðra. Eins og nú standa sakir, er hverjum manni því heimilt að gera sér fasteignasölu að atvinnu, án þess að krafizt sé til þess nokkurs leyfis eða þekkingar. Hinsvegar eru samningar um kaup og sölu fasteigna, með tilliti til hinna miklu verðmæta, sem hér er um að ræða, einir hinir þýðingarmestu, sem gerðir eru manna á milli hér á landi, og virðist því full ástæða fyrir löggjafann að láta sig það nokkru skipta, hverjir geri sér atvinnu að því að gæta hagsmuna manna við þessa löggerninga. Reynslan hefir líka sýnt það, að full þörf er á lagasetningu á þessu sviði. Hafa orðið nokkur brögð að því, einkum hin síðari ár, að fasteignasalar hafa notað sér vanþekkingu aðilja við húsa-kaup til þess að hagnast á því sjálfir, eða aðstoðað annan aðilja á kostnað hins. Eru jafnvel dæmi til þess, að sæmilega efnaðir menn hafi misst aleigu sína fyrir tilstilli hinna svokölluðu fasteignasala. Er þó venjulega svo frá samningum gengið, að eigi er mögulegt að rifta þeim, né heldur láta menn þessa sæta nokkurri ábyrgð að lögum. Hafa menn annarsstaðar fyrir löngu fundið þörf fyrir lagasetningu á þessu sviði viðskiptanna og hafa víða verið sett lög varðandi þetta efni.

Er frumvarp þetta að nokkru sniðið eftir dönskum lagaákvæðum, og skal hér á eftir farið inn á efni helztu ákvæða þess.

Um 1.—2. gr.

Eins og greinin ber með sér, er hér gert ráð fyrir því, að til þess að mega taka að sér fasteignasölu fyrir aðra, eða kalla sig fasteignasala, þurfi menn sérstakt leyfi lögreglustjóra. Eru skilyrðin fyrir leyfisveitingu talin upp í 2. gr. frumvarpsins, og eru þau að mestu samsvarandi skilyrðunum fyrir leyfi til verzlunarrekstrar. Auk þess er hér gert ráð fyrir því, að leyfisumsækjandi, sé hann ekki lögfræðingur, hafi lokið prófi samkv. ákvæðum, er atvinnumálaráðherra setur með reglugerð. Þykir rétt, að fasteignasalar öðlist nokkra þekkingu á helztu réttarreglum og lagaákvæðum, er þýðingu hafa við kaup og sölu fasteigna, og er ákvæði þetta í samræmi við dönsk lagafyrirmæli.

Um 3. gr.

Ákvæði þetta er sett til þess að tryggja það, að þeir, er falið hafa fasteignasala fasteign til sölu, eigi jafnan greiðan aðgang að umboðsmanni sínum, ef á þarf að halda. Er ætlað til, að lögreglustjóri haldi skrá yfir heimilisfang skrifstofa, eða fylgist með því á annan hátt.

Um 4. gr.

Þarfnast eigi skýringa.

Um 5. gr.

Með ákvæði þessu er reynt að koma í veg fyrir það, að fasteignasali geti sjálfur gengið inn í kaup á fasteign, sem honum hefir verið falin í umboðssölu. Þar sem sami fasteignasali er venjulega meðráðamaður beggja aðilja, kaupanda og seljanda, getur verið hætt á því, að fasteignasali gefi rangar eða villandi upplýsingar

í því skyni að hagnast á því sjálfur. Sé hinsvegar fasteignasala gert að skyldu að tilkynna strax aðiljum, ef hann er sjálfur kaupandi, er meiri ástæða fyrir aðilja að fara gætilega og tryggja sér aðstoð annara en fasteignasala sjálfs.

Um 6. gr.

Hér er hámark sölulauna fastákveðið 2% af kaupverði fasteignarinnar. Er þetta í samræmi við taxta Málflutningsmannafélags Íslands og nügildandi venju hér á landi, sem eigi þykir ástæða til að breyta.

Um 7. gr.

Þarfnast eigi skýringa.

Um 8. gr.

Á síðari árum hefir sú venja færzt mjög í aukana, einkum í Reykjavík, að gengið hefir verið frá kaupsamningum um fasteign, en afsal eignarinnar ákveðið mörgum mánuðum síðar. Hefir samningum þessum eigi verið þinglýst, en tíminn til afsalsdags notaður til þess að ná í nýjan kaupanda að eigninni fyrir hærra verð en selt var. Takist þetta, er venjan sú, að fyrri seljandi er fenginn til þess að gefa afsal beint til síðari kaupanda, en hinn eldri samningur eyðilagður. Á þennan hátt hefir rikissjóður verið sviptur réttmætum tekjum fyrir þinglesturinn, en síðari seljandi hirt mismuninn á söluverði eignarinnar. Þykir rétt, að komið verði í veg fyrir þetta á þann hátt, er greinin ákveður.

Um 9. gr.

Þar sem gera má ráð fyrir því, að fasteignasala geti verið arðvænlegur atvinnuvegur, þykir rétt, að samsvarandi ákvæði gildi um heimild ekkju til þess að halda rekstrinum áfram og sett eru í lögum nr. 52/1925, um verzlunarátvinnu. Greinin þarfnast að öðru leyti ekki frekari skýringar.

Um 10.—13. gr.

Þarfnast ekki skýringa.

Um 14. gr.

Með tilliti til þess fjölda manna, er á síðari árum hafa gert sér fasteignasölu að atvinnu, þykir ekki rétt að svipta þá rétti til þess að halda starfi sínu áfram. Hinsvegar má telja varhugavert, að þeim sé veittur ótakmarkaður réttur til áframhaldandi starfsemi, og er hér lagt í vald atvinnuáráðherra að veita þeim leyfi samkvæmt skilyrðum þeim, er greinin setur.