

Ed.

908. Frumvarp til laga

[362. mál]

um fasteigna- og skipasölu.

(Lagt fyrir Alþingi á 106. löggjafarþingi 1983—84.)

I. KAFLI

Um heimild til fasteigna- og skipasölu.

1. gr.

Engum er heimilt að annast kaup, sölu eða skipti á fasteignum eða skráningarskyldum skipum fyrir aðra, nema hann hafi fengið til þess löggildingu dómsmálaráðuneytisins samkvæmt lögum þessum, sbr. þó 2. málsgrein, eða leyfi samkvæmt lögum nr. 47/1938, sbr. einnig 14. gr. þeirra.

Kandídatar frá Háskóla Íslands í lögfræði og viðskiptafræði þurfa ekki leyfi til að stunda fasteigna- og skipasölu samkvæmt lögum þessum. Dómsmálaráðherra getur heimilað mönnum með sambærilega menntun frá erlendum háskólum að stunda slíka starfsemi án þess að þeir gangi undir próf samkvæmt 2. gr., enda leggi þeir fram skilríki fyrir því, að þeir hafi aflað sér menntunar um helstu þætti íslensks réttar varðandi sölu fasteigna og skráningarskyldra skipa. Leita skal umsagnar stjórnar félags fasteignasala og prófnefndar, sbr. 3. gr., áður en leyfi er veitt.

Þar sem rætt er um fasteignasölu eða fasteignasala í lögum þessum er einnig átt við sölu skráningarskyldra skipa og þá, sem við slík störf fást.

2. gr.

Hver maður, karl eða kona, getur fengið löggildingu samkvæmt 1. gr., ef hann:

1. Hefur íslenskan ríkisborgararétt.
2. Er heimilisfastur hér á landi.
3. Er fjárráða og hefur forræði á búi sínu.
4. Hefur lokið verslunarprófi eða öðru sambærilegu prófi á viðskiptasviði eða hefur aflað sér viðskiptareynslu, sem viðhlítandi sé að dómi dómsmálaráðuneytisins, en ráðuneytið getur auk þess kveðið svo á í reglugerð, að aðili skuli hafa unnið tiltekinn tíma að verkefnum, sem veiti hagnýta þekkingu um viðskipti með fasteignir og skip.
5. Hefur staðist próf samkvæmt ákvæðum, er dómsmálaráðuneytið setur með reglugerð.

Heimilt er að synja manni um löggildingu, ef ákvæði 2. málsgreinar 68. gr. almennra hegningarlaga á við um hagi hans.

3. gr.

Sá, sem öðlast vill löggildingu samkvæmt 1. gr., skal standast próf eftir því sem segir í 2. gr. 1. mgr. 5. tölulið. Prófnefnd, sem dómsmálaráðherra skipar til 4 ára í senn og í eiga sæti þrjú menn, skal standa fyrir prófi þessu. Varamenn skal skipa með sama hætti. Skal próf við

það miðað, að prófmaður sýni, að hann hafi öðlast þá þekkingu og reynslu, að hann sé starfinu vaxinn.

Dómsmálaráðherra setur með reglugerð ákvæði um prófgreinar, framkvæmd prófs, skipun prófnefndar og störf prófnefndarmanna, en prófsefni ákveður prófnefnd.

4. gr.

Dómsmálaráðherra er heimilt að stofna á hæfilegum fresti til námskeiða fyrir þá, sem þreyta vilja próf samkvæmt lögum þessum. Ákvæði um tilhögun námskeiðs, námsgreinar, kennslu og kennslugjöld skulu sett í reglugerð, að fengnum tillögum prófnefndar samkvæmt 3. gr. Prófnefnd eða menn, sem hún tilnefnir, hafa á hendi forstöðu námskeiðs og sjá um prófraun.

5. gr.

Fasteignasali, sbr. 2. gr., skal fá í hendur löggildingarskírteini, er ráðherra gefur út. Fyrir löggildingu skal aðili greiða gjald í ríkissjóð samkvæmt lögum um aukatekjur ríkissjóðs.

Áður en löggilding er veitt, skal aðili vinna drengskaparheit um að rækja í hvívetna með kostgæfni og samviskusemi starf það, er löggilding veitir rétt til, og hlíta lögum og öðrum réttarreglum, er það varðar.

6. gr.

Löggilding til fasteignasölu er bundin við nafn. Þó er eftirlifandi maka heimilt að halda áfram fasteigna- og skipasölu látins maka síns þótt hann fullnægi ekki skilyrðum laga þessara, en ráða skal hann þá forstöðumann, sem löggiltur er til starfans.

Fasteignasala er skylt að tilkynna dómsmálaráðuneyti, hvar starfsstöð hans sé, en hann getur aðeins haft eina starfsstöð.

II. KAFLI

Um réttarstöðu fasteigna- og skipasala, störf þeirra og starfsháttu.

7. gr.

Fasteignasalar hafa réttindi og bera skyldur opinberra sýslunarmanna, þ. á m. þagnarskyldu um það, er þeir fá vitneskju um í starfa sínum og leynt á að fara. Þeir mega ekki gegna stöðu hjá hinu opinbera, ef ætla má, að staðan gefi þeim færi á að kynnast málefnum, sem hafa þýðingu um viðskipti með einstakar eignir.

8. gr.

Fasteignasali skal í hvívetna leysa af hendi störf sín svo sem góðar viðskiptavenjur bjóða. Hann skal liðsinna báðum aðiljum, seljanda og kaupanda, og gæta réttmætra hagsmuna þeirra. Hann skal gæta þess, að aðilja séu eigi settir ólögmætir, ósanngjarnir eða óeðlilegir kostir í samningum.

9. gr.

Fasteignasali skal tryggja sér ótvírætt umboð hjá réttum aðilja til að leita eftir tilboðum í eign eða gera tilboð í eign og eftir atvikum að ganga frá samningum og annarri skjalagerð að fengnu samþykki umbjóðanda. Sama er, ef óskað er annars liðsinnis fasteignasala við samningsgerð um þessar eignir. Greina skal glögglega, hvort um einkaumboð sé að ræða, ef því er að skipta.

10. gr.

Nú hefur fasteignasali fengið eign til sölumeðferðar eða leitað er liðsinnis hans til að gera tilboð í eign. Skal hann þá semja rækilegt yfirlit yfir öll grundvallaratriði, sem máli skipta fyrir aðilja, til þess að gera sér glögga hugmynd um verð eignarinnar. Yfirlit þetta skal m. a. geyma eftirfarandi upplýsingar og atriði:

1. Upplýsingar um söluverð eignar, ef það er ákveðið og hverjir séu söluskilmálar, þ. á m. um þann hluta söliverðs, sem staðgreiða á og hversu haga eigi öðrum greiðslum og hversu þær eigi að vera tryggðar.
2. Glöggar upplýsingar og gögn um stærð húss og lóðar, fyrirkomulag innan húss, byggingarlag og byggingarefni húss, aldur þess og endurbyggingar eða viðbyggingar, ef því er að skipta, ástand húss, þ. á m. um galla, sem kunnir eru á því, hversu upphitun sé háttáð og hversu hús sé glerjað, staðsetningu og atriði, sem máli skipta vegna byggingar- og skipulagslaga. Einnig skal greina ástand lóðar. Teikning af húsi skal vera fyrir hendi, ef kostur er, og að jafnaði ljósmyndir af því, ef eigi er unnt að skoða það eða vitað er, að skoðun muni ekki fara fram. Ef um sameign er að ræða, skal greina glögglega eignarhlutdeild í húsi og lóð svo og um óskipta sameign.
3. Upplýsingar um matsverð eignar samkvæmt fasteignamati og brunabótamati, svo og önnur matsgögn, ef til eru.
4. Nú er seld fasteign eða skip í smíðum, og skal þá gera nákvæma grein fyrir því, á hvaða stigi smíðin er, þegar kaupandi á að taka við eigninni, og hversu staða aðiljanna verði tryggð.
5. Grein skal gerð fyrir veðskuldum og öðrum eignarhöftum, sem kunna að hvíla á eigninni, stutt vottorðum úr þinglýsingarbókum. Greina ber hvers eðlis eignarhöftin séu, þ. á m. kvaðir, sem á eign kunna að hvíla. Greina skal glögglega um eftirstöðvar veðskulda, sem hvíla eiga á eign og kaupandi tekur að sér að greiða, afborganir af þeim og vexti, hvort skuld sé verðtryggð, hvenær henni eigi að vera lokið og hverjar eftirstöðvar hennar eru, að viðbætti verðtryggingu. Greina skal hver hluti skuldar, afborgana og vaxta, komi í hlut hvors aðilja um sig, þ. á m. þegar tiltekin afborgun er ekki komin í gjalddaga, en nokkuð er um liðið frá síðasta gjalddaga hennar. Þá skal greina kostnað við samningsgerð, þinglýsingu og stimplun skjala og í hvors hlut komi.
6. Upplýsingar eftir föngum um væntanlegar tekjur af eigninni, einkum þegar um atvinnuhúsnæði (jörð) er að ræða eða skip, er gera skal út, svo og um heildarútgjöld sem ætla má, að stafi af eign, þ. á m. greiðsluyfirlit varðandi afborganir og vexti, skatta af eigninni og útgjöld vegna sameignar, váttryggingargjöld o. þ. h.
Hliðstæðar upplýsingar skulu greindar um skip eftir því sem við á.

11. gr.

Yfirlit það, sem greinir í 10. gr., skal vera svo rækilegt og traust, að það ásamt skoðun á eign, sem fram skal fara, ef kostur er, og vanda skal til, sé sem tryggastur grundvöllur undir mati á verðmæti eignarinnar og á arðsemi hennar.

Ráðuneytið getur mælt svo fyrir í reglugerð, að upplýsingar um eignir séu greindar á stöðluðum eyðublöðum og kveðið nánar á í reglugerð um þær upplýsingar, sem greina skal, þ. á m. sérstaklega varðandi skip.

12. gr.

Fasteignasala, sbr. 1. gr., er skylt að annast alla skjalagerð varðandi sölu fasteigna, og skal geta þess í skjölunum, þ. á m. í kauptilboðum, kaupsamningum, afsölum og veðbréfum og skuldabréfum, hver samið hafi og greina nafn, svo að eigi verði um villst. Enn fremur skulu þeir, sem annast fasteignaviðskipti samkvæmt framansögðu, geta nafns síns í

auglýsingum um eignir þessar. Nafngreining skal vera persónuleg samkvæmt þessari málsgrein.

Öll skjalagerð og samningsgerð, er fasteignasali annast um, skal vera vönduð og rækileg og svo úr garði gerð, að hagsmunir aðilja séu sem best tryggðir og glöggt sé, hver réttarstaða hvors um sig sé.

13. gr.

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

Enn fremur skal fasteignasali tilkynna aðiljum, hafi hann nokkurra annarra hagsmuna að gæta en að því er snertir sjálf sölulaunin.

14. gr.

Fasteignasala er óheimilt að taka hærri þóknun fyrir starfa sinn en sanngjarnt má teljast með tilliti til þeirrar vinnu, sem í té er látin. Honum er heimilt að áskilja sér þóknun fyrir tímabundna vinnu við tilraun til að selja fasteign eða skip.

Fyrir aðstoð við kaup og sölu má þóknun frá kaupanda og seljanda ekki fara fram úr 2% af kaupverði eignar, en rétt er fasteignasala að áskilja sér aukalega greiðslu fyrir útlagðan auglýsingakostnað, enda hafi eign verið auglýst eftir beiðni eiganda. Þóknun skal yfirleitt vera lægri, ef makaskiptum er til að dreifa.

15. gr.

Dómsmálaráðherra getur sett nánari ákvæði í reglugerð um stöðu, störf og starfshætti fasteignasala, þ. á m. um, að tiltekin störf og stöður séu eigj samrýmanleg fasteigna- og skipasölu. Þá má setja sérstök ákvæði í reglugerð um bókfærslu vegna þessara starfa.

III. KAFLI

Aðili fullnægir ekki framar skilyrðum til fasteignasölu.

16. gr.

Nú fullnægir löggiltur fasteignasali eigi framar lögmæltum skilyrðum til löggildingar, og fellur þá löggilding hans úr gildi, enda ber honum að skila ráðuneytinu aftur löggildingarskírteini sínu. Ráðherra má veita aðilja að nýju löggildingu, ef hann fullnægir síðar þessum lagaskilyrðum að dómi ráðherra.

17. gr.

Nú sætir maður, sem heimild hefur að lögum til fasteignasölu, ákæru í opinberu máli, og ber þá ákvörðun um sviptingu löggildingar eða heimildar til fasteignasölu að kröfu ákærvalds undir dómara þess máls eftir því sem ákæra lýtur að.

Ákvörðun um sviptingu löggildingar eða heimildar til fasteignasölu vegna atvika, sem eigi leiða til ákæru, ber undir ráðherra. Nú vill aðili ekki una úrlausn ráðherra, og getur hann þá borið sakarefnið undir dómstóla, og fer meðferð þess máls að hætti opinberra mála. Ákvörðun ráðherra skal halda gildi, uns dómur gengur í málinu.

IV. KAFLI

Um félagsskyldu fasteignasala, ágreining um þóknun fyrir fasteignasölu o. fl.

18. gr.

Peir menn, sem fengið hafa löggildingu til fasteignasölu samkvæmt lögum nr. 47/1938, svo og þeir, sem löggildingu fá samkvæmt 2. gr., skulu hafa með sér félag, og eru skyldir til að vera félagsmenn. Félagsskylda þessi tekur einnig til þeirra, sem stunda fasteignasölu samkvæmt 1. gr., þó svo að héraðsdómslögmonnum og hæstaréttarlögmonnum er eigi skylt að gerast félagar. Félagið kemur fram fyrir hönd félagsmanna gagnvart stjórnvöldum og öðrum opinberum aðilum í málefnum, er félagsmenn varða.

19. gr.

Stjórn félagsins ber að hafa eftirlit með því, að félagsmenn fari að lögum í starfi sínu og ræki skyldur sínar af trúmennsku og samviskusemi. Stjórn félagsins getur veitt félagsmanni áminningu, ef efni þykja vera til þess.

Stjórn félagsins hefir úrskurðarvald um endurgjald (þóknun) fyrir störf við fasteignasölu, sbr. 14. gr., ef ágreiningur um það er borinn upp fyrir henni. Nú situr enginn lögfræðingur í stjórn félagsins, og skal aðalfundur félagsins þá nefna til lögfræðing, er úrskurði ásamt stjórn félagsins um slíkan ágreining. Úrskurðir félagsstjórnar eru kærانlegir til Hæstaréttar samkvæmt II. kafla laga nr. 75/1973 um Hæstarétt Íslands.

Nú verður ágreiningur um endurgjald (þóknun) vegna starfa lögmannna við fasteignasölu, og úrskurðar stjórn Lögmannafélags Íslands þá þann ágreining, ef því er að skipta, með þeim hætti er segir í 8. gr. laga nr. 61/1942 um málflytjendur.

Ágreining út af endurgjaldi (þóknun) fyrir störf við fasteignasölu er einnig hægt að leggja fyrir dómstóla.

V. KAFLI

Almenn ákvæði. Refsiákvæði. Gildistaka og brottfallin lög.

20. gr.

Allur kostnaður af framkvæmd laga þessara, þ. á m. kostnaður við námskeiðshald og þóknun til prófnefndarmanna, greiðist úr ríkissjóði.

21. gr.

Peim einum er rétt að nefna sig fasteignasala eða skipasala, sem heimilt er að stunda slík störf samkvæmt 1. gr., sbr. 2. gr., og varðar brot gegn þessu viðurlögum samkvæmt 2. mgr.

Brot gegn lögum þessum og reglum, settum samkvæmt þeim, varða sektum, nema þyngri hegning liggja við samkvæmt öðrum lögum.

22. gr.

Lög þessi taka gildi þegar í stað, og skal fyrsta próf eftir gildistöku þeirra hlíta ákvæðum þeirra og reglugerða, settum samkvæmt þeim.

Peir, sem hlotið hafa leyfi til fasteignasölu samkvæmt lögum nr. 47/1938, sbr. og 14. gr. þeirra, skulu halda þeim, enda teljast þeir einnig hafa rétt til að selja skráningarskyld skip til jafns við þá, sem löggildingu fá eftir ákvæðum laga þessara.

Frá gildistöku laga þessara falla úr gildi lög nr. 47 11. júní 1938 um fasteignasölu og lög nr. 20 22. mars 1948, lög nr. 40 29. mars 1961 og lög nr. 49 25. maí 1976, öll um breyting á lögum nr. 47/1938, svo og 48. gr. laga nr. 75 13. maí 1982 um breyting á almennum hegningarlögum nr. 19/1940, sbr. lög nr. 34/1980, og um breyting á sektarmörkum nokkurra laga.

Athugasemdir við lagafrumvarp þetta.

Frumvarp þetta er samið af prófnefnd löggiltra fasteignasala að ósk dómsmálaráðherra á grundvelli draga til frumvarps, er formaður nefndarinnar, dr. Ármann Snævarr hæstaréttardómari, tók saman, en nefndina skipa auk hans Einar Sigurðsson hæstaréttarlögmaður og dr. Gaukur Jörundsson prófessor. Frumvarpið var sent Félagi fasteignasala og Lögmannafélagi Íslands til umsagnar. Hefir prófnefndin farið yfir umsagnir og tekið til greina margar þær ábendingar, sem þar komu fram.

Á Alþingi hafa orðið umræður um það, að tímabært sé að endurskoða lög um fasteignasölu, og hafa komið fram ábendingar um atriði, sem gefa þyrfti gaum að, sbr. m. a. þingsályktun frá 29. maí 1980.

Til grundvallar samningu frumvarpsins liggja ýmsar athuganir á framkvæmd laganna síðustu árin og á ábendingum, sem fram hafa verið settar um endurskoðun. Þá hafa semjendur kynnt sér hliðstæða löggjöf í nágrannalöndunum.

Eftirfarandi greinargerð fylgdi frumvarpinu frá semjendum þess.

I.

Lög nr. 47/1938 um fasteignasölu hafa nú verið í gildi í röska fjóra áratugi. Allnokkrar breytingar hafa þó verið gerðar á þeim í tímans rás. Lög nr. 20/1948, 1. gr. þágu kandiðata í viðskiptafræðum frá Háskóla Íslands undan prófi vegna löggildingar til fasteignasölu. Lög nr. 40/1961, 1. gr. felldu m. a. niður það skilyrði til löggildingar, að maður hefði óflekkað mannorð og orðuðu það atriði með öðrum hætti. Stóð sú lagabreyting í tengslum við heildstæða endurskoðun á reglum um réttindasviptingu. Þá felldu lög nr. 49/1976 sölu á skráningarskyldum skipum undir lögin og skylduðu fasteigna- og skipasala til að nafngreina sig bæði í auglýsingum um fasteignir og skip svo og við samningu skjala vegna þeirra viðskipta. Enn er þess að geta, að með lögum nr. 79/1975, 25. gr. var afnumið ákvæði 9. gr. 1. mgr. laga nr. 47/1938 um gjald fyrir löggildingu og því skipað með öðrum hætti, sbr. 20. gr. 2. tl. breytingarlaganna. Loks var refsíákvæði 11. gr. afnumið og refsíákvæði 12. gr. laga nr. 47/1938 breytt með lögum nr. 75/1982, 48. gr., og var það þáttur í heildarendurskoðun á sektarmörkum í sérrefsilögum.

Frá gildistöku laganna og fram til júlí 1983 hafa alls 23 menn lokið prófi, sem áskilið er í lögum nr. 47/1938, og hlotið löggildingu á grundvelli hennar. Hefur prófnefnd löggiltra fasteignasala staðið fyrir prófinu og tiltekið prófsefni á grundvelli reglugerðar nr. 3/1939, sem eigi hefir sætt neinni breytingu.

Eigi hefir verið komið við neinskonar námskeiðum í sambandi við próf þessi, en einstakir menn munu þó hafa á stundum notið nokkurrar tilsagnar kennara. Ljóst er, að margir menn starfa að fasteigna- og skipasölu sem svonefndir „sölumenn“ án þess að hafa fengið leyfi til starfa sem fasteigna- og skipasalar, en jafnan mun þó vera forstöðumaður skrifstofu með réttindum að lögum. Sjálfsgagt er hér pottur brotinn, en illt að koma í veg fyrir það, enda fasteigna- og skipasölum að sjálfsögðu heimilt og oft nauðsynlegt að hafa starfsliði á að skipa í umsýslu sinni. Er því ekki að leyna, að oft heyrir, að hér sé farið í kringum lögin og forstaða skrifstofu lítið annað en orðin tóm. Er það mál, sem ástæða er til að gefa gaum.

Lög nr. 47/1938 voru fyrstu lögin hér á landi, sem settu hömlur við að menn gætu stundað fasteignasölu. Var frv. til laga samið mjög að fyrirmynd danskra laga um það efni og stjórnvaldsreglna samkvæmt þeim, sbr. dönsk lög um atvinnuréttindi frá 1931. Var frv. vel tekið á Alþingi. Dönsku lögin hafa nú sætt endurskoðun, sbr. lög nr. 218/1966 og auglýsingu nr. 237/1982. Á hinum Norðurlöndunum hafa einnig verið í gildi um all langan tíma lög, sem áskilja löggildingu eða leyfi allsherjarvalds til fasteignasölu og oft til eignarmiðlunar almennt, þ. á m. verðbréfasölu, sbr. t. d. finnsk lög frá 1968, sænsk ákvæði frá 1947 og norsk lög frá 1938.

Góð og gild rök eru fyrir því að leyfisbinda þessa umsýslu. Hér er um vandasamt miðlunarstarf að ræða, þar sem mikil verðmæti eru í húfi. Almenningshagsmunir bjóða, að reynt sé að tryggja að þeir einir fáist við þessi störf, sem hafi til þess menntun og starfsþjálfun, þ. á m. að þeir hafi kynnt sér rækilega þau lög og aðrar réttarreglur, sem starfið varða. Æskilegt er, að menn hafi almenna menntun á viðskiptasviði auk sérmenntunar og sérþjálfunar við fasteigna- og skipaviðskipti. Á hinn bóginn felur leyfisbinding á þessu sviði það í sér, að þeir sem leyfi fá, þurfa ekki að hlíta því, að aðrir taki að stunda þessi störf, og er með því stuðlað að því að treysta undirstöður þessarar starfsstéttar, sem gegnir mikilvægu hlutverki í viðskiptalífínu.

Í sambandi við löggjöf um fasteigna- og skipasölu má að sjálfsögðu spyrja, hvort ekki væri rétt að áskilja lögfræðingum og viðskiptafræðingum einum rétt til að stunda þessi viðskipti, en svo sem kunnugt er hefur fjöldi þeirra tveggja háskólamenntuðu starfsstétta farið mjög vaxandi síðustu árin. Ekki þykir það ráðlegt að svo komnu máli, enda er sanngjarnt að heimila öðrum að afla sér réttinda á þessu sviði, ef þeir hafa nægilega þekkingu og þjálfun til að bera. Er sú leið og farin annars staðar á Norðurlöndum, og víða í löndum.

Full þörf er að endurskoða lög nr. 47/1938 ásamt breytingarlögum í ljósi fenginnar reynslu hér á landi og miðað við auknar kröfur, sem hið svonefnda menntunarþjóðfélag gerir til menntunar og starfsþjálfunar einstakra starfsstétta. Enn fremur er ástæða til að endurskoða löggin með hliðsjón af yngri löggjöf hér á landi um leyfisbundinn atvinnurekstur og ekki síst varðandi löggilta endurskoðendur, en þar hefur þróunin raunar orðið sú, að kennsla hefur verið felld undir Háskóla Íslands (viðskiptadeild).

Við endurskoðun laganna hefur verið höfð hliðsjón af löggjöf í grannlöndum.

II.

Í frumvarpi því, er hér liggur fyrir, felast m. a. eftirfarandi breytingar:

1. Leyfi til sölu fasteigna og skráningarskyldra skipa skal veitt af dómsmálaráðuneyti í formi löggildingar, samkvæmt ákvæðum frv. (sbr. 1. og 5. gr.), en eigi af lögreglustjóra, svo sem nú er. Er heppilegra, að ráðuneytið fjalli um mál þetta en lögreglustjóri, og stuðlar það m. a. að samræmdri framkvæmd og því, að heildaryfirlit sé til á einum stað um alla þá, sem löggildingu hafa fengið og starfsstöð þeirra, sbr. 6. gr.

2. Í 2. gr. 4. tölulið er hert á kröfum um menntun sem skilyrði þess, að aðili fái löggildingu, en auk þess er þar lagt til, að ráðuneytið geti kveðið svo á að aðili skuli hafa unnið tiltekinn tíma að verkefnum, sem veiti hagnýta þekkingu um viðskipti með fasteignir og skip. Slík starfsþjálfun fæst oftast með vinnu á fasteignastofu undir handleiðslu manns, sem að lögum getur annast sölu fasteigna og skipa. Slíkar kröfur eru t. d. gerðar í Danmörku, sbr. að sínu leyti um löggilta endurskoðendur lög nr. 67/1976, 2. gr.

3. Í 1. gr. 2. mgr. er það nýmæli, að ráðuneytið geti þegið aðra þá undan prófskyldu, sem hafi sambærilegt próf við lögfræðinga og viðskiptafræðinga, er nám hafa stundað hér á landi. Er þar m. a. átt við hagfræðinga og viðskiptafræðinga, er stundað hafa nám erlendis.

4. Ákvæðin um próf og prófnefnd í 3. gr. eru orðuð á sveigjanlegri hátt en nú er, og má vísa í því efni til laga nr. 89/1953, 2. gr. um löggilta endurskoðendur sem nú eru þó úr lögum numin.

5. Reynslan hefur leitt í ljós, að mikil þörf er á að koma á fót námskeiði fyrir þá, sem þreyta vilja próf til löggildingar fyrir fasteigna- og skipasala. Er lagt til í 4. gr., að dómsmálaráðherra sé heimilað að stofna til slíkra námskeiða á hæfilegum fresti. Námskeið svipaðrar gerðar tíðkuðust um langan aldur að því er varðar löggilta endurskoðendur, og eru engin rök til að taka öðruvísi á þessu máli í sambandi við starfsstétt þá, sem frv. þetta fjallar um.

6. Í 5. gr. er lagt til, að löggildingargjald sé háð ákvæðum laga um aukatekjur ríkissjóðs, sbr. lög nr. 79/1975, er komu þeirri breytingu á að því er varðar lög nr. 47/1938. Þá er boðið, að þeir, er löggildingar leita, skuli vinna drengskaparheit að því að rækja starfið af kostgæfni og samvirkusemi og hlíta lögum um það.

7. 7. gr. lætur svo um mælt, að fasteignasalar hafi réttindi og beri skyldur sem opinberir sýslunarmenn, þ. á m. varðandi brot í starfi, starfsvernd, æruvernd og þagnarskyldu. Er mikilvægt að marka þeim stöðu á þennan hátt.

8. Í 8. gr. segir almennt, að fasteigna- og skipasalar skuli í hvívetna haga störfum í samræmi við góðar viðskiptavenjur og að þeir skuli gæta þess að aðilja séu ekki settir ólögmatir, óeðlilegir eða ósanngjarnir kostir í samningum.

9. Í 9. gr. segir, að fasteigna- og skipasali skuli tryggja sér ótvírætt umboð hjá réttum aðilja, er felur honum umsýslu varðandi fasteign eða skip. Ætti það að draga úr ágreiningi sem stundum ris um það, hvort eign hafi verið falin tilteknum manni til sölumæðferðar.

10. Í 10. og 11. gr. eru miklu rækilegri ákvæði en nú eru um þær upplýsingar, sem fasteigna- og skipasali á að afla, svo og greinargerð, sem honum ber að semja, svo að sem gleggstur grundvöllur fái til að viðkomendur geti gert sér grein fyrir verði eignar. Gert er ráð fyrir því í 11. gr. 2. mgr., að ráðuneytið geti mælt svo fyrir, að stöðluð eyðublöð verði notuð að nokkru eða öllu undir þessar upplýsingar. Samkvæmt 15. gr. getur dómsmálaráðherra sett nánari reglur um upplýsingaöflun og samningu greinargerða.

11. Í 12. gr. er lagt til, að fasteignasali annist sjálfur samningu skjala í ríkara mæli en nú er. Að baki þessu býr m. a. það viðhorf, að fasteignasali beri persónulega ábyrgð á störfum við fasteignasölu og verði henni ekki skipað með þeim hætti, að félag með takmarkaðri ábyrgð reki fasteignasölu.

12. Ákvæði 13. og 14. gr. eru að mestu í samræmi við gildandi lög.

13. Í 15. gr. segir, að dómsmálaráðherra geti sett nánari ákvæði í reglugerð um stöðu, störf og starfshætti fasteignasala. Sbr. einnig um reglugerðir 5. tl. 1. mgr. 2. gr., 2. mgr. 3. gr. og 2. mgr. 11. gr.

14. Ákvæði 16. og 17. gr. eru nýmæli, sem varða missi skilyrða til að stunda fasteignasölu, og er við samningu þess m. a. höfð í huga tilhögun sú, sem lögmaelt var í þessu efni með 68. gr. og 68. gr. a almennra hegningarlaga, sbr. 6. og 7. gr. laga nr. 31/1961.

15. Í IV. kafla, 18. og 19. gr. eru nýmæli. Þar er gert ráð fyrir, að fasteignasalar skuli hafa með sér félag, og hefur slíkt félag raunar verið stofnað (félag fasteignasala) og sé þeim, sem löggildingu hafa fengið til fasteignasölu og þeim, sem stunda mega hana í skjóli 1. gr., skylt að gerast félagsmenn, nema þeim, sem hlotið hafa leyfi til málflutnings. Er hér um svipað ákvæði að sínu leyti að ræða sem í lögum um málflytjendur. Á félagið er lögð sú skylda í 19. gr. að hafa almennt eftirlit með félagsmönnum, þótt einnig verði þar um eftirlit að ræða af hálfu dómsmálaráðuneytis, og félagsstjórn er veitt úrskurðarvald um ágreining út af þóknun fasteignasala, sem undir hana er borinn, þó ekki um ágreining, þar sem málflutningsmaður á í hlut. Lagt er til að síðastnefndan ágreining úrskurði stjórn Lögmannafélags Íslands með þeim hætti er segir í 8. gr. laga nr. 61/1942, og er það nýmæli. Sérstakt ákvæði er um það, ef enginn lögfræðingur er í stjórn félags fasteignasala, og á aðalfundur þá að kjósa lögfræðing, er taki þátt í því að úrskurða um ágreining ásamt stjórn félagsins. Til álitu kemur að kveða svo á, að ákvörðun lögfræðingsins ráði, ef atkvæði verða jöfn innan stjórnarinnar. Vera má, að bæði málflutningsmaður og t. d. löggiltur fasteignasali komi við mál, og verður þá að leggja mál fyrir dómstóla. Þess er vænst, að með þeirri hugmynd, sem hér er brotið upp á, fái skjóttari málalok en vera myndi, ef mál væri lagt til dómstóla, en jafnframt er þeim möguleika haldið opnum að aðili fari með málið fyrir dómstóla, sbr. 19. gr. 4. mgr.

16. Í 21. gr. er lagt til, að fasteignasalar fái einkarétt á að nefna sig fasteignasala eða skipasala að því viðlögðu, að það varði refsingu fyrir aðra að nefna sig þessum nöfnum. Þetta er í samræmi við það, sem tíðkanlegt er hjá öðrum sambærilegum starfsstéttum.

17. Gert er ráð fyrir því, ef frv. verður samþykkt, að stofnað verði hið fyrsta til námskeiðs, sbr. 4. gr. og 20. gr., eftir gildistöku laganna.

Athugasemdir við einstakar greinar frumvarpsins.

Um I. kafla.

Í honum greinir um heimild til starfa fasteigna- og skipasala, hver skilyrði eru fyrir löggildingu, hver veiti hana, um undirbúning að prófi á námskeiði, sem heimilað er að stofna til og um, að löggilding sé bundin við nafn. Þá er það afmarkað, hverjir geti stundað störf þessi leyfislaust og í annan stað hverjir séu þegnir undan prófi skv. 2. gr.

Um 1. gr.

Ákvæði 2. gr. laga nr. 59/1976 um, að lögin um fasteignasölu taki einnig til þeirra, sem fást við sölu skráningarskyldra skipa, er tekið hér með í 1. gr.

Þeir, er próf hafa tekið við erlenda háskóla, þurfa leyfi ráðherra, en eigi löggildingar skv. 2. gr.

Um 2. gr.

Hér er það nýmæli mikilvægast, er áskilur, að aðili, sem fá vill löggildingu, hafi staðgóða almenna menntun á viðskiptasviði, verslunarpróf eða sambærilegt próf, þ. á m. frá viðskiptasviði fjölbrautaskóla. Eru vafalaust rök til slíks áskilnaðar. Í norrænu lögunum sumum er enn það ákvæði, að aðili skuli hafa starfað nokkurn tíma, t. d. 2 ár, undir handleiðslu löggilts fasteignasala (skipasala). Er eigi að svo stöddu farin sú leið að áskilja þetta fortakslaust, en ráðuneytinu er heimilað að mæla svo fyrir, að slík starfsreynsla sé forsenda fyrir löggildingu, sbr. að sínu leyti um löggildingu endurskoðenda lög nr. 67/1976, 2. gr. 4. tl.

Ákvæðið er að öðru leyti að mestu í samræmi við 2. gr. laga nr. 47/1938.

Um 3. gr.

Ákvæðið er mun sveigjanlegra en hliðstætt ákvæði í lögum nr. 47/1938 og leggur á vald dómsmálaráðherra að marka starfsgrundvöll prófnefndar, prófgreinar o. fl., sbr. að sínu leyti starf prófnefndar löggiltra endurskoðenda, svo sem það var samkvæmt lögum nr. 89/1953.

Um 4. gr.

Því er fyrir lýst, að prófnefnd löggiltra fasteignasala telur höfuð þörf vera á því, að stofnað verði til námskeiðs fyrir þá, sem búast vilja undir próf vegna löggildingar samkvæmt 1. gr. frv. Slík heimild var veitt að því er varðar endurskoðendur með lögum nr. 89/1953, 3. gr. Gert er ráð fyrir, að prófnefnd veiti forstöðu slíku námskeiði, en geti þó ráðið sérstakan mann þar til forystu og framkvæmda. Kemur reynslan af námskeiði endurskoðenda hér að miklu gagni. Um kostnað er ákvæði í 20. gr. frv.

Um 5. gr.

Lagt er til, að gjald fyrir löggildingu fari eftir lögum um aukatekjur ríkissjóðs, sbr. lög nr. 79/1975, 20. gr., 2. tl., en það sé eigi fest í lögum um fasteigna- og skipasölu.

Enn fremur er lagt til, að aðili vinni drengskaparheit að því að rækja í hvívetna með kostgæfni og samvirkusemi það starf, sem löggilding lýtur að, og halda lög og aðrar reglur, er það varðar.

Um 6. gr.

Ákvæði 1. mgr. er að meginefni til í samræmi við 9. gr. 2. mgr. laga nr. 47/1938. Um 2. mgr. vísast til 3. gr. sömu laga.

Um II. kafla.

Þar er mælt fyrir um réttarstöðu fasteigna- og skipasala, störf og starfsháttu.

Um 7. gr.

Hér er kveðið almennt á um það, að löggiltir fasteignasalar og skipasalar hafi stöðu opinberra sýslunarmanna og hafi réttindi og beri skyldur samkvæmt því, svo sem að sínu leyti var fyrir mælt um löggilta endurskoðendur með lögum nr. 89/1953, 6. gr. Um þetta eru nú ákvæði í 7. gr. laga nr. 47/1938, er fjallar um þagnarskyldu manna þessara. Nýmæli er um það, að fasteigna- og skipasali megi eigi gegna starfi í þágu hins opinbera, eftir því sem nánar segir í ákvæðinu. Hér eru m. a. höfð í huga störf við hið opinbera fasteignamat og brunabótamat og störf við skipulagsmál á vegum hins opinbera. Aðgæta ber og ákvæði 34. gr. laga nr. 38/1954. Í 15. gr. frv. er gert ráð fyrir, að nánari ákvæði um þetta efni séu sett í reglugerð.

Um 8. gr.

Sú grein mælir svo fyrir, að fasteigna- og skipasalar skuli í hvívetna haga störfum sínum í samræmi við góðar viðskiptavenjur, þ. e. með almenn siðgæðisviðhorf að leiðarljósi. Þá leggur ákvæðið varnað við ósanngjörnum, ólögætum og óeðlilegum skilmálum og býður fasteigna- og skipasölum að gæta réttmætra hagsmuna beggja aðilja.

Um 9. gr.

Hér segir, að ótvírætt umboð frá réttum aðilja skuli liggja hverju sinni til grundvallar starfi fasteigna- og skipasala, þ. á m. að einkaumboð sé, ef því er að skipta. Ætti það að stuðla að því að draga úr ágreiningi, sem stundum vaknar, um það, hvort réttur aðili hafi falið fasteigna- og skipasala eign sína til sölu o. s. frv.

Um 10. og 11. gr.

Í þessum ákvæðum eru til muna rækilegri ákvæði um störf og starfshætti löggiltra fasteignasala og skipasala en er í gildandi lögum. Stefna ákvæði þessi að því, að fasteigna- og skipasali afli víðtækra og haldgóðra upplýsinga og gagna um fasteignir og skip, sem þeir fá til sölumæðferðar eða umsýslu á annan veg. Upplýsingar þessar ber síðan að setja fram í aðgengilegu formi greinargerðar og er ætlunin að með þessu lagi fáið traustur grundvöllur að mati á verðmæti eignar, en á þessu er viðskiptamönnum fasteigna- og skipasala mikil þörf. Hér er um undirstöðuatriði í störfum þessara manna að ræða, og á allur almenningur mikið undir því, að vel sé til þessara starfsþátta vandað.

Atriði þau, sem hér skipta máli, verða seint fulltalin, enda horfa þau mismunandi við eftir því hver eignin er og hversu til hagar, sbr. t. d. fasteignir í þéttbýli og jarðir, ný eign eða gömul, eign sem illa hefur verið við haldið eða er haldin byggingargöllum o. s. frv. Um skip eru hér eigi gefnar reglur nema almennt, en gert er ráð fyrir, að reglur verði settar um þau í reglugerð, sem einnig geymi nánari reglur um fasteignir. Vakin er athygli á, að í 2. mgr. 11. gr. segir, að ráðuneytið geti mælt svo fyrir, að notuð verði stöðluð eyðublöð undir upplýsingar þessar bæði um fasteignir og skip.

Um 12. gr.

Hún er að meginefni til í samræmi við lög nr. 49/1976 um breyting á lögum nr. 47/1938 og gegnir hún góðu hlutverki.

Um 13. gr.

Hún er að meginefni til í samræmi við 5. gr. laga nr. 47/1938.

Um 14. gr.

Hún er svipaðs efnis og 6. gr. laga nr. 47/1938.

Um 15. gr.

Hún mælir fyrir um reglugerð, er dómsmálaráðherra geti sett um stöðu, starf og starfshætti fasteigna- og skipasala. Sbr. og um aðrar reglugerðir 4. tl. 1. mgr. 2. gr., 2. mgr. 3. gr. og 2. mgr. 11. gr.

Um III. kafla.

Hér er lagt til, að nokkru fyllri ákvæði verði sett um missi og þar á meðal sviptingu löggildingar til fasteigna- og skipasölu en þau, sem felast í lögum nr. 47/1938. Ákvæði þessi eru svipuð ákvæðum laga nr. 67/1976, 14. og 15. gr., um löggilta endurskoðendur. Ef ráðherra veitir manni löggildingu að nýju, mun ekki eiga að greiða fyrir hana að því sinni.

Um IV. kafla.

Í þessum kafla eru ákvæði um félag fasteignasala og félagsskyldu þeirra, ágreining um þóknun fyrir fasteignasölu o. fl. Vísast um þessi ákvæði til almennra athugasemda hér að framan.

Um V. kafla.

Hann fjallar um kostnað við framkvæmd laganna og vernd á starfsheitinu fasteigna- og skipasali. Þá geymir hann refsíákvæði og ákvæði um gildistöku og brottfallin lög.

Um 20. gr.

Í þessari grein er mælt fyrir um, að kostnaður við framkvæmd laga greiðist úr ríkissjóði. Kemur þar einkum til kostnaður við námskeið, sbr. 4. gr., og þóknun til prófnefndarmanna og almennur kostnaður við próf.

Um 21. gr.

Í 1. mgr. er kveðið á um vernd á starfsheitinu fasteigna- og skipasali. Sektaákvæði 11. og 12. gr. laga nr. 47/1938 er breytt með lögum nr. 75/1982, 48. gr., og er ákvæðið hér í samræmi við það.

Um 22. gr.

Hér er mælt fyrir um gildistöku laganna og brottfallin lög. Kveðið er svo á, að fyrsta próf, sem haldið verður eftir gildistöku laganna hlíti ákvæðum laganna. Er og gert ráð fyrir, að fljótlega verði stofnað til námskeiðs, sbr. 4. gr., ef frv. þetta verður samþykkt. Þeir, sem öðlast hafa leyfi til að stunda störf fasteigna- og skipasala fyrir gildistöku laganna, halda leyfum sínum eftirleidis, og taka þau jafnt til skipasölu sem fasteignasölu.