



## DÓMS- OG KIRKJUMÁLARÁÐUNEYTIÐ

Allsherjarnefnd Alþingis

Dagsetning  
12. mars 1996

Tilvisun  
96010116  
036.11

*Alþingi*

*Erindi nr. P 120/1308*

*komudagur 214 1996*

Hér með sendir ráðuneytið háttvirtri allsherjarnefnd umsagnir sem ráðuneytinu hafa borist við frumvarp til laga um fasteigna-, fyrirtækja- og skipasölu sem nú er til meðferðar hjá nefndinni.

Ráðuneytið leitaði umsagnar Félags fasteignasala, Félags löggiltra fasteignasala og Samkeppnisstofnunar um frumvarpið áður en það var lagt fram.

Létu þessir aðilar í té umsögn og fylgja umsagnir þeirra hér með í ljósriti.

F. h. r.



Stjórn Félags fasteignasala.  
Hátúni 2 b.  
Reykjavík.

DÓMS- OG KIRKJUMÁL ARÁÐUNEYTIÐ
Innk.: 2 FEB 1996
Málsnr.: 96010116
Bréfal.: 036.11

Reykjavík, 31. janúar 1996.

Undirritaðir hafa að beiðni stjórnar félagsins farið yfir drög að frumvarpi til nýrra laga um fasteigna-fyrirtækja- og skipasölu frá 9. janúar 1996.

Viljum við vekja athygli stjórnar á eftirfarandi atriðum sem tengjast 1. og 5. gr. frumvarpsins.

#### Varðandi 1. gr.

Ýmis fyrirtæki stunda atvinnurekstur sem er ekki virðisaukaskattskyldur. Einnig er algengt að verið sé að selja hluta af rekstri. Að okkar mati er nauðsynlegt að sala á öllum atvinnurekstri falli hér undir. Þá er jafnframt talið rétt að sömu reglur gildi um viðskipti með þá báta sem veiðileyfi hafa samkv. lögum um stjórn fiskveiða og gilda um skráningarskyld skip. Hér er oft um flókna samningsgerð að ræða og verulegir hagsmunir í húfi. Það er forsenda þess að fá veiðileyfi að bátur sé skráður á skipaskrá þótt hann nái ekki 6 metrum og sé þannig ekki skráningarskyldur.

Ef tillit verður tekið til ofangreindra atriða gæti 1. mgr. verið sem hér segir:

“Engum er heimilt að annast fyrir aðra kaup, sölu eða skipti á fasteignum, fyrirtækjum og **skráðum** eða skráningarskyldum skipum og **bátum** nema hann hafi til þess löggildingu ráðherra.”

Í athugasemd við þessa málsgrein mætti síðan vísa til þess að með fyrirtæki sé átt við firma sem og rekstur þeirra aðila sem eru skráningarskyldir samkv. lögum um fyrirtækjaskrá nr. 62/1969. Varðandi skip og báta má vísa til þess sem að ofan segir auk tilvísunar til laga nr. 115/1985 um skráningu skipa og laga nr. 38/1990 um stjórn fiskveiða.

Breyta þarf 3. mgr. ef 1. mgr. verður breytt eins og lagt er til að ofan varðandi sölu á atvinnurekstri og bátum.

Því er varpað fram hvort ekki sé rétt að áréttta það í lagatextanum að skjöl í tengslum við sölu þeirra aðila sem tilgreindir eru í 4. mgr. séu samin af fasteignasala og beri hann jafnframt ábyrgð á skjalagerðinni. Gæti 4. mgr. þá verið sem hér segir:

“ Þeim sem hafa atvinnu af byggingu fasteigna er heimilt að annast sjálfir sölu þeirra. Skjöl sem tengjast sölunni skulu þó **samin** af fasteignasölum og staðfest með sérstakri áritun þeirra. Er slík áritun á skjal skilyrði fyrir þinglýsingu þess. Sama gildir um félagasamtök sem annast byggingaframkvæmdir fyrir félagsmenn sína. **Fasteignasalar bera skaðabótaábyrgð á því fjárhagstjóni sem rekja má til vanrækslu við þessa skjalagerð.**”

#### Varðandi 5. gr.

Ekki er talið rétt að kveðið sé á um það í frumvarpinu að ábyrgðartrygging sú sem lagt er til að fasteignasalar skuli hafa taki til skaðabótaskyldu sem stofnast vegna ásetnings.

Er lagt til að upphaf greinarinnar breytist til samræmis við hliðstætt ákvæði í lögum um málflytjendur nr. 61/1942 eins og þeim var breytt með lögum nr. 24/1995 og verði sem hér segir:

“ **Fasteignasali skal kaupa ábyrgðartryggingu hjá váttryggingafélagi sem hefur starfsleyfi hér á landi eða leggja fram aðra jafngilda tryggingu að mati ráðherra vegna fjárhagstjóns sem leitt getur af störfum hans og starfsmanna hans.**”

Það hlýtur að teljast eðlilegt, m.a. með hliðsjón af lokamálsgrein 5. gr. frumvarpsins, að hliðstæðar kröfur verði gerðar til ábyrgðartryggingar hjá fasteignasölum og hjá lögmönnum. Hliðstætt ákvæði og er í lokamálsgrein 5. gr. frumvarpsins er nú að finna í 2. mgr. 4. gr. reglna um starfsábyrgðartryggingar lögmanna.

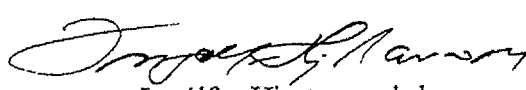
Í greinargerð yrði síðan á sama hátt og hjá lögmönnum kveðið nánar á um gildissvið tryggingarinnar þ.e. að hún taki einungis til fjárhagstjóns sem valdið er af gáleysi.

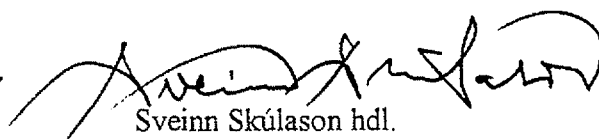
Er bent á hver þróunin hefur orðið í starfsábyrgðartryggingum á síðustu mánuðum þar sem verið er að hverfa frá þeirri ríku kröfu um tryggingavernd sem nú er lögð á fasteignasala. Má þar nefna auk lögmanna, váttryggingamiðlara, en hjá báðum þessum stéttum er ekki gert ráð fyrir því að váttryggingaverndin taki til tjóna vegna stórkostlegs gáleysis og ásetnings. Þá má benda á nýja skilmála váttryggingafélaganna varðandi ábyrgðartryggingu leigumiðlara samkv. húsaleigulögum nr. 36/1984.

Er mjög óeðlilegt að stjórnvöld geri ríkari kröfur í þessu efni til einnar starfsstéttar en annarrar.

Þá er undirrituðum kunnugt um að Samband isl. tryggingafélaga hefur vakið athygli stjórnvalda á því að ofangreind þróun hljóti að kalla á breytingar á þeim lögmæltu starfsábyrgðartryggingum sem váttryggingafélögin bjóða nú.

Með kveðju,

  
Ingólfur Hjartarson hrl.

  
Sveinn Skúlason hdl.

**Nokkrar athugasemdir**  
**Félags löggiltra fasteignasala við**  
**frumvarp til laga um fasteigna-, fyrirtækja- og skipasölu.**

1. FLF gerir að tillögu sinni að í stað starfsheitisins fasteignasali verði í nýju lögnum notað orðið fasteignamiðlari. Rök fyrir þessu eru m.a. að nafnið fasteignasali gefur tilefni til að ætla að um sölumann sé að ræða frekar en sérfróðan ráðgjafa, sem gætir hagsmuna beggja aðila og gefur orðið fasteignasali því almenningi ranga mynd af hlutverki löggiltra fasteignasala. Þessi breyting stuðlar einnig að skarpari skilum á milli sölumanna fasteignasölu (sem þá verða hinir eiginlegu fasteignasalar) og löggiltra fasteignasala, sem þá bæru starfsheitið fasteignamiðlarar. Í dag er lítil greinarmunur gerður á þessum aðilum í daglegu tali. Orðið miðlari gefur hins vegar betur í skyn að um sé að ræða sérfróðan aðila sem kemur á samningi á milli aðila (miðlar) og annast nauðsynlega skjalagerð í því sambandi.  
 Með því að gera þessa breytingu á starfsheiti fasteignasala er verið að samræma miðlahugtakið í íslensku löggjöf sbr. verðbréfamíðlari, váttryggingamiðlari, leigumiðlari o.s.frv. Þar að auki er orðið miðlari samstofna við norræna heitið "mægler" en það orð er notað er yfir sambærilega starfstétt á hinum Norðurlöndunum sbr. "ejendomsrådgiver" í dönsku.
2. 4.mgr. 1.gr. frumvarpsins heimilar þeim sem hafa atvinnu af byggingu fasteigna "að annast sjálfir sölu þeirra, en skjöl sem tengjast sölu skulu þó unnin af fasteignasölu, eða vera staðfest með sérstakri áritun þeirra." FLF gerir að tillögu sinni að setningarhlutinn "..., eða vera staðfest með sérstakri áritun þeirra", verði felldur niður eða að "eða" verði breytt í og. Rökkin eru þau að setningarbrot þetta gefur tilefni til að álykta að það sé bara formsatriði að fá uppáskrift hjá löggiltum fasteignasala og hvetur því þess til að í framkvæmd leiti byggingaraðilar eða félagasamtök frekar eftir "leppun" löggiltra fasteignasala heldur en beinna afskipta eða áhrifa þeirra á skjalagerðina.
3. 2.mgr. 3.gr. gerir ráð fyrir að prófanefnd verði skipuð þrem mönnum og þrem til vara. Athuga þarf þennan fjölda nefndarmanna með tilliti til þess að nú eru tvö félög fasteignasala starfandi, og er ljóst að ef bæði félögin eiga að fá fulltrúa, þá verða stjórnmöld með minnihluta í nefndinni, sem ekki er líklegt að sé ætlunin.
4. 4.gr. kveður m.a. á um að ráðherra ákveði kennslu og prófgjöld til að greiða kostnað og er ekkert við það að athuga. Lausleg athugun undirritaðs á kostnaði pr. kennslustund við námskeiðið sem haldið var á árunum 1991-1993 bendir til þess að hópurinn sem þetta nám stundaði, hafi greitt u.þ.b. 33.000 pr. kennslustund. Þessi háa upphæð bendir til þess að annað hvort hefur verið krafist hærri gjalds en sem nemur kostnaði, eða þá að kostnaður við námskeiðshaldið hafi verið óeðlilega hár. Athuga þarf hvort hér þurfi ekki að kveða fastar að orði í lögum eða reglugerð.
5. FLF leggur áherslu á að tryggingarskylda fasteignasala verði samræmd við þá þróun sem verið hefur í íslensku löggjöf og reglugerðum fyrir

starfsábyrgðatryggingar upp á síðkastið. Hér er að sjálfsögðu átt við þá kröfu að fasteignasalar váttryggi sig fyrir ásetningsbrotum. Í nýútkominni reglugerð um starfsábyrgðatryggingu lögmanna, er í 1.gr. eingöngu gerð krafa um að lögmenn váttryggi sig fyrir gáleysi en ekki ásetningi. Rétt er að geta þess að váttrygging fyrir ásetningi er í raun og veru í mótsögn við grundvallarhugsun í váttryggingum, þar sem hlutverk og eðli váttrygginga er að bæta óvænt tjón sem váttryggingataki hefur ekki sjálfur stuðlað að. Krafa um váttryggingu fyrir ásetningi, þýðir að fasteignasalar geta ekki keypt þessa váttryggingu í öðrum aðildarlöndum EES, þar sem slíkar váttryggingar, standast ekki skilgreiningu um váttryggingar. Við samningu reglugerðar um váttryggingamiðlara á Íslandi var að athuguðu máli fallið frá kröfu um að váttryggja fyrir ásetningi og sama gildir um leigumiðlara.

Þannig virðast fasteignasalar, bílasalar og verðbréfamíðlarar einir stétta, ennþá þurfa að váttryggja sig fyrir ásetningi/stórkostlegu gáleysi. Það er þó þegar hafin umræða hjá verðbréfamíðlurum um að nauðsynlegt sé að fá reglum um starfsábyrgðatryggingu þeirra breytt til samræmis við nýrri reglugerðir um starfsábyrgðatryggingar.

6. 2.mgr. 5.gr. heimilar fasteignasala sem stundar lögmannstörf samhliða fasteignasölu að hafa eina starfsábyrgðatryggingu sem fullnægir kröfum um starfsábyrgðatryggingu beggja starfsgreinanna. Nauðsynlegt er að þetta ákvæði verði víkkað út þannig að það gildi einnig ef fasteignasali starfar t.d. samhliða sem verðbréfamíðlari og/eða váttryggingamiðlari þar sem ljóst er að þessi miðlarastarfsemi getur farið ágætlega saman og að nú þegar eru dæmi um slíkt.
7. 6.gr. kveður á um að greiða skuli gjald í ríkissjóð fyrir löggildingu sem fasteignasali. Af einhverjum óskiljanlegum ástæðum hefur þetta gjald fyrir fasteignasala farið eftir 11. gr. laga um aukatekjur ríkissjóðs, sem fjallar um leyfi fyrir atvinnustarfsemi í stað þess að falla undir 10.gr. laganna sem fjallar um veitingu atvinnuréttinda. Engu að síður er hér um að ræða persónubundin réttindi sem fela í sér atvinnuréttindi á nákvæmlega hliðstæðan hátt eins þau atvinnuréttindi sem talin eru upp í tl. 1 - 29 í 10.gr. laganna. Þetta hefur leitt til þess að fasteignasalar þurftu til skamms tíma að greiða kr. 100.000 fyrir sitt leyfi, á meðan lögmenn, arkitektar, endurskoðendur o.fl. hafa aðeins þurft að greiða kr. 5.000. Mikilvægt er að fasteignasalar falli undir 10.gr. en ekki 11. gr. laga um aukatekjur ríkissjóðs til að koma í veg fyrir að þessi mismunun endurtaki sig í framtíðinni.
8. Í frumvarpinu virðist ekki vera gert ráð fyrir að þátttaka okkar í EES geti orðið þess valdandi að einhver viðskipti með fasteignir verði milli aðila í öðru EES landi í framtíðinni. Nauðsynlegt er að skoða þennan möguleika m.a. með tilliti til tilskipana EBE sem gætu komið til álitá í þessu sambandi. Athuga þarf t.d. hvort starfsábyrgðatrygging fasteignasala á að gilda í öllum löndum EES, eins og t.d. starfsábyrgðatrygging lögmanna og váttryggingamiðlara.

9. Í frumvarpinu eru váttryggingafjárhæðir ekki bundnar við grunnvísitölu og verður að ætla að skv. orðanna hljóðan þurfi lagabreytingu til að endurskoða þessar upphæðir með hliðsjón af verðlagsbreytingum.
10. Eitt af stofnmarkmiðum FLF er að stofnuð verði sérstök úrskurðarnefnd um ágreiningsefni í fasteignaviðskiptum, þar sem t.d. eiga sæti fulltrúar dómsmálaráðuneytis, fasteignasala og neytendasamtaka. FLF telur að það sé óeðlilegt að félagasamtök fasteignasala þurfi að úrskurða ein um sekt eða sakleysi félagsmanna sinna í ágreiningsefnum sem upp kunna að koma í fasteignaviðskiptum. Telja verður að það þjóni betur hagsmunum neytenda að nefnd sem ekki er eingöngu skipuð fasteignasölum, úrskurði í álitamálum. Fyrirmynd má sækja til úrskurðanefndar í váttryggingamálum, sem þegar hefur sannað gildi sitt, og hefur ótvírætt forðað því að ágreiningsefni hafi þurft að ganga til störfum hlaðinna dómstóla landsins. Þetta atriði hefur þegar verið orðað við Neytendasamtökin og var þeirri málaleitan vel tekið. Nauðsynlegt er að koma þessu ákvæði inn í tilvonandi frumvarp eða reglugerðir sem tengjast því.

Reykjavík 2. febrúar 1996

fh. Félags löggiltra fasteignasala  
Gísli Maack

# SAMKEPPNISSTOFNUN

Dóms- og kirkjumálaráðuneytið,  
b.t. Sigrúnar Jóhannesdóttur,  
Amarhvoli,  
150 Reykjavík.

LAUGAVEGI 118  
POSTHOLF 5120  
125 REYKJAVÍK  
SÍMI 552 7422  
BRÉFASÍMI 562 7442  
KT. 680269 - 5569

Reykjavík 14. febrúar 1996.

Með bréfi, dags. 9. janúar 1996, hefur Samkeppnisstofnun borist til umsagnar frá ráðuneytinu drög að frumvarpi til nýrra laga um fasteigna-, fyrirtækja- og skipasölu, ásamt athugasemdum með ósk um að fram komi hvort stofnunin telji frumvarpsdrögin vera í samræmi við ábendingar hennar. Vísað var til fyrri bréfaskrifta um málið.

Í 14. gr. frumvarpsins er gerð tillaga um að felld verði úr gildi sú hámarksþóknun fasteignasala sem mælt er fyrir um í 14. gr. laga nr. 34/1986 um fasteigna- og skipasölu. Þess í stað ráðist þóknun fasteignasala af samningi hans við umbjóðanda sinn. Samkeppnisstofnun lítur svo á að með þessu sé komið til móts við ábendingar stofnunarinnar.

Virðingarfyllst,  
f.h. Samkeppnisstofnunar

*Jóna Björk Helgadóttir*  
Jóna Björk Helgadóttir

DÓMS- OG KIRKJUMÁLARÁÐUNEYTIÐ
Innk.: 14 FEB 1996
Málsnr.: <u>96010116</u>
Bréfal.: <u>036-11</u>