



FÉLAG FASTEIGNASALA

Hátúni 2B 105 Reykjavík sími 91-62 40 77

Alþingi Íslendinga,
B.t. nefndardeild Alþingis,
Þórshamri v/Templarasund,

150 REYKJAVÍK

Alþingi
Erindi nr. Þ 120 / 1317
komudagur 9/4 1996

Reykjavík 3. apríl 1996.

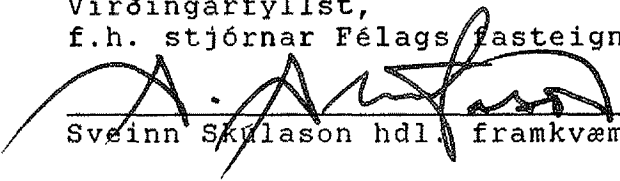
Varðar: Umsögn um frumvarp til laga um fasteigna-, fyrirtækja- og skipasölu (355. mál).

Vísað er til bréfs dags. 12. mars 1996.

Félag fasteignasala vísar til þeirrar umfjöllunar sem átt hefur sér stað milli fulltrúa Dómsmálaráðuneytisins og félagsins á samningstíma frumvarpsins.

Meðfylgjandi er afrit af bréfi Ingólfs Hjartarsonar hrl. og Sveins Skúlasonar hdl. til stjórnar félagsins.

Virðingarfyllst,
f.h. stjórnar Félags Fasteignasala,


Sveinn Skúlason hdl. framkvæmdastj.



Stjórn Félags fasteignasala.
Hátúni 2 b.
Reykjavík.

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 áréttu 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 sölu 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.

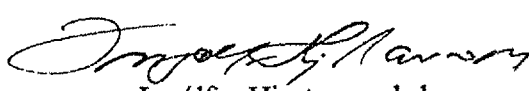
Í greinargerð yrði síðan á sama hátt og hjá lögmönnum kveðið nánar á um gildissvið tryggingarinnar þ.e. að hún taki einungis til fjárhagstjóns sem valdið er af gáleysi.

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 ísl. 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.