

# VÁTRYGGINGAEFTIRLITIÐ

Jóhanna Sigurðardóttir alþingismaður  
Alþingi Íslendinga  
101 Reykjavík

Alþingi  
Erindi nr. Þ 121 / 1395  
komudagur 10 / 12 1996

Reykjavík 09/12/96

tilvísun: 3710R651

**Efni: Varðandi 5. gr. frumvarps til fasteigna-, fyrirtækja- og skipasölu.**

Vísað er til bréfs yðar dags. 04.12. sl. varðandi ofangreint. Þá er og vísað til samtals okkar þann 04.12. sl. varðandi sama efni. Í framhaldi þessa skal eftirfarandi getið.

## 1. Ásetningsvernd/réttarstaða/iðgjöld.

a. Ásetningsvernd. (ath. misritun er í nefndu bréfi þ.e. tilvísun í 4. gr.!).

Eftirlitið telur að 2. mgr. 5. gr. frumvarpsins sé ófullnægjandi. Fyrirliggjandi váttrygginga-skilmálar starfsábyrgðartryggingar lögmannna hafa ekki að geyma váttryggingavernd vegna ásetningsbrota. Fasteignasali sem jafnframt er lögmaður á því ekki að geta fullnægt váttryggingaskyldu sinni með því að framvísa gildandi skilmálum starfsábyrgðartryggingar lögmannna. Til upplýsingar má vísa til bréfs eftirlitsins til allsherjarnefndar dags. 29. mars 1996.

Að óbreyttu þarf að breyta 2. mgr. 5. gr. frumvarpsins t.d. þannig: "Ef fasteignasali, samhliða fasteignasölu, hefur með höndum lögmannsstörf og hefur ábyrgðartryggingu er uppfyllir skilyrði 1. mgr. þessarar greinar sem slíkur, má telja að hann hafi með því fullnægt tryggingarskyldu sinni samkvæmt lögum þessum....." o.s.frv.

b) Ef upp koma ásetningsbrot og fasteignasali er ekki með váttryggingu er tekur til ásetningsbrota hver sé réttarstaða fasteignakaupenda eða seljanda! Réttarstaðan er í stuttu máli þannig að þá getur tjónþoli ekki kafið váttryggingafélag um greiðslu bóta. Ef fyrirliggjandi er starfsábyrgðartrygging lögmanns er tekur mið af fyrirliggjandi skilmálum, verður tjónþoli á sama hátt að sækja bætur á fasteignasalann. E.t.v. getur reynt á ábyrgðarsjóð lögmannna.

c) Hvort ætla megi að ef kveðið er óvítirætt um tryggingarskyldu gagnvart ásetningsbrotum þá muni það leiða til hækkunar iðgjalda?

Fyrirliggjandi frumvarp kveður á um litla hækkun váttryggingafjárhæða. Ekki verður séð að lítil hækkun váttryggingafjárhæða hafi hækkun iðgjalda í för með sér. Vegna þess hve váttryggingafjárhæðir eru lágar hafa íslensku váttryggingafélögin ekki tekið endurtryggingar vegna þessara starfsábyrgðartrygginga. Ætla má að þau geti það áfram þó frumvarpið verði samþykkt.

Almennt má segja að ásetningsvernd hafi áhrif til hækkunar iðgjalda. Samkvæmt upplýsingum eftirlitsins er iðgjald fyrir fasteignasölu með 3 starfsmenn rúmlega 200.000 kr. á ári (grunniðgjald um 150.000 og 10% álag fyrir hvern starfsmann). Það iðgjald er talsvert umfram það sem váttryggingamiðlarar hafa þurft að greiða fyrir talsvert hærri váttryggingafjárhæðir en sú váttryggingavernd tekur ekki til ásetningsbrota.

Það eru sjálfsgagt skiptar skoðanir um hve mikil áhrif ásetningsvernd eigi að hafa til hækkunar iðgjalda. Tilteknir váttryggingamenn eru á móti því að váttryggingafélög bjóði upp á ásetningsvernd m.ö.o. slík váttrygging eigi ekki rétt á sér. Eftirlitið gerir ekki athugasemd við það að lög geri tileknum starfsstéttum að kaupa vernd vegna ásetningsbrota. Til umræðu er hversu mikil neytendaverndin skuli vera. Á Norðurlöndum er tilhneiging í

Þessa átt en víða gera váttryggjendur athugasemdir við löggjöf af þessu tagi má t.d. nefna Bretland.

Löggjöld taka jafnan mið af váttryggingaverndinni þ. á m. váttryggingafjárhæðum, hvaða starfsemi um ræðir, tjónareynslu, kostnaði o.s.frv. Jafnframt verður að taka mið af möguleikum váttryggjenda á endurtryggingavernd en íslensk váttryggingafélög hafa lýst því yfir að erfitt sé að fá endurtryggingavernd vegna ásetningsbrota.

## 2. Váttryggingafjárhæðir.

a) Hvort váttryggingafjárhæðir frumvarpsins séu "fullnægjandi að mati Váttryggingaeftirlitsins til að tryggja fullkomlega það tjón sem fasteignakaupendur eða seljendur geta orðið fyrir í fasteignaviðskiptum." Fullvíst má telja að umræddar fjárhæðir  tryggja ekki fullkomlega það tjón sem fasteignakaupendur eða seljendur geta orðið fyrir af völdum fasteignasala. Gera má ráð fyrir því að þær dugi í flestum tilvikum.

Fasteignasali getur sjálfsagt valdið umtalsverðu tjóni af gáleysi sem og vitaskuld ásetningi. Nefna má mistök við tilfærslu lána, vanrækta upplýsingaskyldu og/eða skoðunarskyldu o.s.frv. Fljótt á litið telur eftirlitið almennt séð að áhætta vegna starfsemi fasteignasala sé minni en áhætta vegna starfsemi váttryggingamiðlara og lögmanna. Fullvíst má telja að lögmenn og váttryggingamiðlarar geti valdið umtalsverðu tjóni t.d. af gáleysi.

b) Hvað þurfa váttryggingafjárhæðirnar að vera háar? Það er álitamál hver hin lögboðna váttryggingafjárhæð skuli vera. Ætla má að hugsun löggjafans í dag sé á þá leið að koma til móts við neytendur og kveða á um lágmarks váttryggingavernd að því er fjárhæðir varðar. Það frumvarp sem hér er til umræðu er án efa skref í rétta átt. Eftirlitið leggur ekki fram tillögu um hækkun fjárhæða frumvarpsins.

Til upplýsingar má geta þess að gildandi váttryggingafjárhæðir í lögboðinni starfsábyrgðartryggingu váttryggingamiðlara taka mið af miðlun mismunandi váttryggingagreina þ.e. 25 milljónir kr. þegar váttryggingamiðlari starfar við miðlun persónuþrygginga, 150 milljónir kr. við miðlun greinaflokka sem teljast til stóráhættu að greiðsluváttryggingum undanskildum, eða í atvinnurekstri þar sem eru fleiri en 100 ársverk og loks 50 milljónir kr. í öðrum váttryggingum. Umrædd starfsábyrgðartrygging tekur ekki til ásetningsbrota.

Fyrirliggjandi starfsábyrgðartrygging lögmanna kveður á um 5 milljónir kr. vegna hvers tjónsatburðar og 15 milljónir kr. í heildarfjárhæð innan hvers váttryggingatímabils. Það eru ekki háar fjárhæðir miðað við mögulegar áhættur en þær stuðla að lágmarks neytendavernd og duga sjálfsagt í mörgum tilvikum.

Annað má nefna til upplýsingar en það eru umferðarlög nr. 50/1987. Gildandi váttryggingafjárhæðir eru skv. auglýsingu nr. 123/1996, 473 milljónir kr. vegna líkamstjóna eða vegna missis framfæranda og 108 milljónir kr. vegna tjóns á munum og loks 19 milljónir kr. í slysatryggingu ökumanns. Þessar fjárhæðir eru of lágar að mati eftirlitsins og hefur viðkomandi stjórnvöldum verið á það bent.

c) Breyting fjárhæða miðað við vísitölu.

Í umferðarlögum er þess getið að dómsmálaráðherra skuli árlega breyta váttryggingafjárhæðum að fengnum tillögum Váttryggingaeftirlitsins er taki mið af verðlagsbreytingum (þ.e. neysluverðsvísitala).

Í lögum um brunatryggingar (nr. 48/1994) er kveðið á um að breyta skuli váttryggingaverði húsa til samræmis við vísitölu byggingarkostnaðar.

Í reglugerð um miðlun váttrygginga nr. 473/1994 sbr. breytingu með rgl. nr. 656/1994 er kveðið á um að Váttryggingaeftirlitið skuli gera tillögu til ráðherra váttryggingamála um breytingar á váttryggingafjárhæðum telji það ástæðu til og skulu breytingar tilkynntar með auglýsingu í Stjórnartíðindum.

Í váttryggingaskilmálum fyrir starfsábyrgðartryggingu fasteignasala er ákvæði um vísitölubreytingar þ.e. váttryggingafjárhæðir (miðað við 1. apríl 1994) er "miðuð við lánskjaravísitölu 3346 stig. Skal hún breytast í hlutfalli við breytingar á lánskjaravísitölu. Iðgjaldið breytist á sama hátt."

Í skilmálum fyrir starfsábyrgðartryggingu lögmanna er og ákvæði um vísitölubreytingar.

Eftirlitið telur rétt að hafa ákvæði um vísitölubreytingar. Það er fyllri grundvöllur ef þessa er getið í lögum. Eftirlitið er því fylgjandi að lög taki á þessu atriði og tilgreini þá viðmiðun sem hér um ræðir hverju sinni.

Vátryggingaeftirlitið er reiðubúið til fyllri viðræðna um mál þetta verði þess óskað. Tímans vegna var farið hratt yfir sögu við ritun bréfs þessa.

*Virðingarfyllst*

VÁTRYGGINGAEFTIRLITID



Rúnar Guðmundsson skrifstofustjóri