

Alþingi
Erindi nr. þ 138/1741

FÉLAG FASTEIGNASALA komudagur 12.4.2010

Viðskiptanefnd Alþingis

Reykjavík, 12. apríl 2010

Efni: Umsögn Félags fasteignasala

Með tölvupósti þann 22. mars s.l. var Félagi Fasteignasala sent til umsagnar frumvarp til laga um sölu fasteigna, fyrirtækja og skipa.

Rétt er að vekja athygli á að frumvarpið var unnið fyrir hrúnið og ber með margvíslegum hætti keim af því vinnulagi sem því miður bar of mikið á á þeim tíma. Þannig var lítið hlustað á ráð þeirra sem gerst þekkja til mála og brýnum athugasemdum vísað á bug án nánast nokkurrar umræðu. Af þessu skapaðist frumvarp sem keyrt var áfram án þess að sá metnaður sem framkvæmdavaldið þarf að sýna við vinnu að undirbúningi brýnna úrbóta mikilvægs neytendafrumvarps hafi verið til staðar. Vinnulagið var þannig mjög í anda þess sem rannsóknarnefnd Alþingis hefur sett fram harða gagnrýni á. Hægt er að færa fram margháttuð rök því til stuðnings.

Umsögn FF er tvenns konar:

1. Ítarlegar athugasemdir eru settar fram um frumvarpið enda margháttaðir alvarlegir ágallar á því.
2. Neytendasamtökin, Húseigendafélagið og Félags fasteignasala rituðu Björvin G Sigurðarsyni viðskiptaráðherra þann 28. nóvember 2008 sameiginlegt bréf um viss atriði er skortir mjög á í frumvarpinu. Bréfið var ritað þar sem þessi samtök hafa mjög yfirgripsmikla þekkingu og reynslu af gildandi lögum. Í engu var brugðist við bréfinu og það alfarið virt að vettugi. Það er hér lagt fram og til viðbótar bréf þetta til nokkurrar fyllingar þess bréfs, auk þess sem til viðbótar eru nefnd nokkur atriði sem huga þarf að.

1. Ráðgjöf hagsmunagæsla og skjalagerð

Margháttuð vandamál hafa skapast undanfarin ár þar sem ákaflega óljóst hefur verið skv. lögum og athugasemdum með lögum hvaða störf það eru sem fasteignasalar mega fela starfsmönnum sínum að sinna. Fasteignasalar hafa haft mjög mismunandi sýn hversu langt þeir hafi heimildir að framselja réttindi sín almennum starfsmönnum allt frá því að fela þeim þröng og skýr afmörkuð einfaldari verkefni til þess að almennt starfsfólk hefur sinnt öllum þeim störfum sem fasteignasalinn hefur löggildingu til að sinna. Lögin og athugasemdir með þeim hafa ekki verið nægjanlega glögg og þannig skort á nauðsynlega festu sem hefur leitt til að neytendavernd hefur oft á tíðum verið mjög brugðið og mikli óvissa ríkt.

Mikilvægt er að löggjafinn mæli mun skýrar fyrir um þetta mikilvæga atriði en það sé ekki alfarið látið ráðast af reglugerð hvernig með þennan brýna þátt neytendaverndar verði farið. Í frumvarpinu þar sem sérstaklega er fjallað um helstu breytingar sem felast í frumvarpinu segir að fasteignasala sé óheimilt að fela öðrum að sinna þeim störfum sem hann hefur löggildingu til. Þarna er um brýnt nýmæli að ræða. Mikilvægt er á hinn

bóginn að lagatextinn og frumvarpstextinn styðji þetta nýmæli og kveði á um hvaða störf það eru sem fasteignasali skal sinna, svo er ekki. Í 9. gr. frumvarpsins og athugasemdum segir að fasteignasali meti út frá menntun, reynslu og þekkingu starfsmannsins að hann sé fær að annast störfin. Reynslan hefur sýnt svo eigi verði um villst að slíkt mat hefur reynst nær ógjörningur í framkvæmd enda mjög mismunandi sýn fasteignasala til mats á þessum þáttum.

2. Verktakastarfssemi

Vísað er til bréfs Neytendasamtakanna, Húseigendafélagsins og Félags fasteignasala.

3. Skylduaðild að Félagi fasteignasala

Viðskiptaráðuneytið hélt því afdráttarlaust fram að fella þyrfti skylduaðild brott þar eð þingmenn myndu ekki samþykkja áframhald skylduaðildar auk þess sem hugsanlega væri um að ræða brot gagnvart stjórnarskrá. Nefndin sem vann að frumvarpinu var á öndverðum meiði auk þess sem fyrir lá lögfræðialit frá tveimur virtum lögmonnum sem gengur í sömu átt og að niðurfelling skylduaðildar leiði til mun lakari stöðu neytenda en fyrr. Eftir að nefndin hafði lokið störfum sínum samþykkti Alþingi lög um að tekin yrði upp skylduaðild að Félagi löggiltra endurskoðenda þar sem alfarið sömu sjónarmið ráða og skylduaðild að Félagi fasteignasala byggir á í dag. Sú skipan var samþykkt af öllum þingmonnum þrátt fyrir að viðskiptaráðuneytið hafi haldið þveröfugu fram um vilja þingmanna og byggt frumvarpið á því.

Í 1. gr. frumvarpsins er sérstaklega vikið að tilgangi laganna þar sem neytendavernd er sett í öndvegi. Það skýtur á hinn bóginn mjög skökku við að á sama tíma sé aflögð skylda að fasteignasalar séu í Félagi fasteignasala.

Afleiðingar brottfalls skylduaðildar fasteignasala eru m.a.:

- a) Felld er brott skylda fasteignasala að fylgja ströngum siðareglum við störf sín gagnvart neytendum.
- b) Lögboðið eftirlit með fasteignasölum að þeir fylgi siðareglum gagnvart neytendum er fellt niður.
- c) Felld er brott skylda Félags fasteignasala að tilkynna eftirlitsnefnd um meint brot fasteignasala gagnvart neytendum. Þetta er gert þrátt fyrir að öll alvarlegustu mál sem upp hafa komið í störfum fasteignasala undanfarin ár hafa verið upplýst vegna þessarar lagaskyldu.

4. Eftirlitsnefnd Félags fasteignasala.

Í nefndaráliiti allsherjarnefndar við afgreiðslu gildandi laga var sérstaklega lögð áhersla á athugun færi fram á því hvort þörf væri á svo viðarmiklu eftirliti sem verið væri að lögfesta. Mælt var fyrir um í lögunum um sérstaka endurskoðun á kerfinu fyrir 1. jan 2008. Engin endurskoðun hefur á hinn bóginn farið fram þrátt fyrir skýrt lagaboð þar um. Nauðsynlegt er að lögboðin endurskoðun fari fram enda fjöldi atriða sem eru óljós og þarfnast skoðunar. Rétt er að benda á góða framkvæmd í nýjum lögum um endurskoðendur og eins farsæla reynslu af eftirlitskerfi lögmanna.

5. Endurmenntun fasteignasala og menntun

Mjög hefur skort á að fasteignasalar leiti nauðsynlegrar endurmenntunar sem FF hefur boðið upp á í samstarfi við EHI til að gera fasteignasala hæfari að sinna störfum sínum í þágu almennings með sem tryggustum og öruggustum hætti. Löggilding til fasteignasölu eru réttindi í þágu almannahagsmuna sem nauðynlegt er að sé stöðugt haldið við. Tilgangur frumvarpsins er skýr skv. 1. gr. þ.e. frumvarpið á að tryggja neytendavernd og að fasteignaviðskipti geti farið fram með öruggum hætti fyrir kaupendur og seljendur. Slík endurmenntunarskylda fellur beint að því að styðja við það markmið sem löggin setja. Norðmenn tóku nýverið upp slíka skyldu í lögum um endurmenntun fasteignasala vegna knýjandi nauðsynjar auk þess sem Svíar hyggjast taka slíkt upp í nýjum lögum. Slík lagaskylda á sérfræðisstétt til endurmenntunar er einnig þekkt hér á landi t.d. í nýlegum lögum um endurskoðendur.

Brýnt er að verulega auknar kröfur verði gerðar til menntunar fasteignasala enda menntun fasteignasala á margan hátt ekki í samræmi við þær kröfur sem gerðar eru til fasteignasala skv. lögum. Í frumvarpinu var gert ráð fyrir að menntun fasteignasala yrði bætt verulega þ.e. gert var ráð fyrir 3ja ára háskólanámi sbr. t.d. í Noregi. Þetta var skyndilega fellt brott í lok frumvarpsvinnunar af fulltrúa viðskiptaráðuneytisins án þess að nokkrar haldbærar skýringar væru gefnar. Þetta var sérstakt þar sem að ráðherra hafði á árinu 2006 sérstaklega fagnað mjög vel unnum og ítarlegum tillögum sem FF leiddi vinnu um varðandi endurbætt nám fasteignasala og í framhaldi þess óskað eftir að þessar hugmyndir yrðu kynntar öllum háskólunum sem var gert.

Nokkur önnur atriði sem brýnt er að tekið verði tillit til

Sala banka og annarra á eignum sem þeir hafa leyst til sín

Upp hefur komið eftir fall bankana að þeir hafa ásamt öðrum staðið í talsvert umfangsmikili fasteigna, fyrirtækja og skipasölu. Nokkuð óskýrt er í lögum hver heimild banka er til sölu eigna sem þeir hafa leyst til sín. Bankar eru ekki bundir að neinu leiti af neinum reglum frumvarpsins m.a um mikilvæga vernd neytenda. Þannig er þeim unnt að komast fram hjá fjölda mikilvægra sjónarmiða til verndar neytendum t.d. er engin hagsmunagæsla neytenda áskilin, skylda að útbúa söluyfirlit með öllum þeim brýnu atriðum sem þurfa að liggja fyrir er ekki til staðar, engar kröfur eru um nauðsynleg atriði sem gæta þarf að í skjalagerð, engin skylda er á að nauðsynlegar tryggingar vegna tjóns er upp kann að koma sé til staðar, ekkert eftirlit virðist vera um þessa starfssemi auk margs annars. Brýnt er að þetta sé skoðað rækilega.

Réttindi til leigumiðlunar

Undanfarin ár hafa eignir í sölumeðferð verið settar í leigu um óákveðinn tíma. Þörf er á að bæta inn í réttindi fasteignasala réttindi til leigumiðlunar fasteigna enda er það efni sem leigumiðlarar þurfa að kunna skil á að kennt í námi til löggildingar í fasteignasölu.

Réttindi fasteignasala

Nokkuð er um að fasteignasalar hafa verið skyldaðir að skila inn réttindum hafi þeir hafið störf t.d. í bönkum, ÍLS eða annars staðar. Brýnt er að skýrar reglur gildi um þá þannig að slík staða sé ekki til staðar enda einkar óeðlileg framkvæmd og skapar viðskomandi starfsmönnum sem hafa aflað sér þessara atvinnuréttinda óþolandi stöðu. Á þessu er sérstaklega tekið t.d. í lögum um lögmenn þar sem svipuð sjónarmið eru uppi. Á Norðurlöndunum njóta slíkir aðilar fulls réttar og þurfa ekki að leggja inn atvinnuréttindi sín sem löggiltir fasteigna, fyrirtækja og skipasalar. Rík þörf er að úr þessu verði bætt.

Sala fasteigna erlendis.

Ekki er tekið á reglum um hvernig með eigi að fara varðandi sölu eigna erlendis sem fram fer hér á landi. Nokkur óvissa hefur ríkt í því sambandi.

F.h. Félags fasteignasala


Grétar Jónasson hdl

framkvæmdastjóri Félags fasteignasala

Viðskiptaráðuneytið
b.t. Björgvins G. Sigurðssonar viðskiptaráðherra
Sólvhólsgötu 7
150 Reykjavík

Viðskiptaráðuneyti			
Málarf.	VAND 8010026	Abm.	AA
Bréfal.	49.000	Abtr.	BAS A
Mótt.	2.12.08	Fskj.	
Atg.		Trönm.	

Reykjavík, 28. nóvember 2008

Málefni: Erindi Neytendasamtakanna, Húseigendafélagsins og Félags fasteignasala viðvíkjandi frumvarp til laga um sölu fasteigna o.fl.

Ofangreind félög hafa að gefnu tilefni og af brýnni nauðsyn stillt saman strengi sína og sameinað krafta sína í því skyni að stuðla að réttarbótum á löggjöfinni um sölu fasteigna, fyrirtækja og skipa. Afar brýnt er að við endurskoðun laga nr. 99/2004 verði tekið meira mið af reynslunni af gildandi löggjöf og undanfara hennar og lagaframkvæmdinni en gert er í fyrirbyggjandi frumvarpi. Gildandi lög hafa ekki náð tilgangi sínum í veigamiklum atriðum og lagaframkvæmdir hefur ekki verið sem skyldi. Í þeim áttu að felast miklar réttarbætur og þau áttu tryggja öruggari viðskipti um fasteignir og meiri fagmennsku, öllum til góða, kaupendum og seljendum sem og ábyrgum fasteignasölum og fasteignamarkaðinum í heild sinni.

Nauðsyn krefur að gerðar séu ríkar kröfur til fasteignasala. Starf þeirra er vandasamt sérfræðistarf sem útheimtir góða menntun, þekkingu og reynslu. Í fasteignaviðskiptum eru oftast verið að véla með aleigu fólks, sem yfirléitt hefur litla reynslu á þessu sviði og verður að geta reitt sig á þekkingu og fagmennsku fasteignasalans. Það verður að búa svo um lagahnúta að tryggt sé að þeir standi sína plikt og séu traustsins verðir.

Gildandi lögum var m.a. ætlað að stemma stigu við því ófremdar ástandi að menn sem ekki höfðu löggildingu sem fasteignasalar ættu og rækju fasteignasölur. Staða sérfræðingsins, fagmannsins, hins löggilta fasteignasala, hafði veikst og algengt var að auglýsingar og kynningar væru aðeins í nafni sölumanna með óljósa stöðu og ábyrgð. Tíðkaðist að menn með takmarkaða menntun, kunnáttu og reynslu gæfu sig út fyrir í auglýsingum og kynningarefni að vera mikla sérfræðinga á þessu sviði. Slíkt vakti rangar hugmyndir og falskt öryggi og bauð mörgum hættum heim eins og ófá og sorgleg dæmi sanna.

Með gildandi lögum átti að stemma stigu við þessari ófugþróun og slá átti skjaldborg um stöðu hins löggilta fasteignasala og gera hana skírari og styrkari. Eftirlit með störfum fasteignasala átti að vera öflugt og hagsmundir kaupenda og seljanda átti að vera borgið í hvívetna. Þetta var yfirlýstur tilgangur núgildandi laga en framkvæmd þeirra hefur því miður orðið á aðra lund. Eftirlitið hefur þrátt fyrir skýr lagafyrirmæli

og ríkar heimildir reynst máttlítið og hefur ekki sinnt því hlutverki sem því var ætlað og miklar vonir voru við bundnar. Löggin og framkvæmd þeirra í þessi fjögur ár hafa ekki leitt af sér sér aukið viðskiptaþryggi, fagmennsku og festu á þessu mikilvæga sviði. Að mörgu leyti er ástandið nú síst betra en það var fyrir gildistöku þeirra. Um sumt er ástandið því miður verra og má það að mestu rekja til veikburða og aðgerðarlítils eftirlits.

Það frumvarpi sem nú liggur fyrir geymir ýmsar réttarbætur en þó eru á því ýmsir hnókrar og veigamiklum atriðum er skipað á annan veg en aðstæður, eðli máls og löggjafarsjónarmið kalla á.

Ofangreind félög leggja áherslu á þau fimm meginatriði sem stuttlega eru reifuð hér að neðan:

1. Ráðgjöf, hagsmunagæsla og skjalagerð.

Í gildandi lögum var stefnt að því að styrkja stöðu hins löggilta fasteignasala og í athugasemdum vikið að því að staða hins löggilta fasteignasala hefði veikt mjög. Reynslan af gildandi lögum er á hinn bóginn þverðfug. Nauðsynlegt er að lögfest verði svo ekki verði um villst að fasteignasalar sinni sjálfir þeim störfum sem þeir hafa hlotið einkarétt til. Má þar nefna alla skjalagerð, verðmót, skoðun fasteigna, fjárhagsleg uppgjör og vitaskuld ráðgjöf í gegnum allt ferlið. Tryggja verður að þessi mikilvægu störf séu ekki unnin af réttindalausum aðilum. Ekki má stefna miklum hagsmunum neytenda í voða með því að opna fyrir eða umlíða vankunnáttu og fúsk.

2. Verktakastarfsemi.

Óvissa hefur ríkt í gildandi lögum og lagaframkvæmd hvort verktaka sé heimil hjá starfsfólki á fasteignasölum. Fram hefur komið hjá frumvarpshöfundum og löggjafanum að gildandi lög hafi átt að hindra verktöku. Mikilvægt er að í nýju frumvarpi verði með skýrum hætti lagt bann við verktöku í fasteignasölu. Verktaka hefur í för með sér mikla og bagalega óvissu um ábyrgð og skyldur verktaka á fasteignasölum og um stöðu neytenda í fasteignaviðskiptum. Á fasteignasölum hefur til skamms tíma átt skjól margt sölufólk án kunnáttu og réttinda á grundvelli verktöku, meira og minna sjálfstætt og án eftirlits og án þess að lúta húsbóndavaldi fasteignasala. Slíkt býður hættum heim.

3. Skylduaðild að Félagi fasteignasala

Skylduaðildin hefur sannað gildi sitt og skapað umgjörð sem nauðsyn er að sé til staðar hjá stétt sem sýslar með mikilvæga almannahagsmuni. Helstu málum um alvarlegar misfellur í störfum fasteignasala hafa komið upp eftir skoðun FF á málum félagsmanna sinna. Verði skylduaðild afnumin er m.a. tilkynningarskylda FF um brot og misfellur í störfum fasteignasala felld niður auk skyldu fasteignasala að starfa í samræmi við siðareglur. Neðangreind félög telja afnám skylduaðildar hættuspil og óheillaspor sem draga myndi úr þryggi neytenda varðandi trygg og örugg fasteignaviðskipti.

4. Menntun og endurmenntun.

Mikilvægt er að auknar kröfur verði gerðar til menntunar fasteignasala sem og endurmenntunar.

5. Eftirlitsnefnd Félags fasteignasala

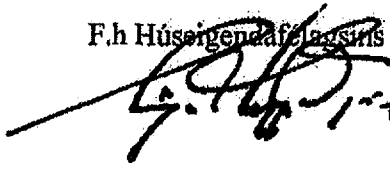
Lögboðið eftirlit með fasteignasölum hefur alls ekki verið sem skyldi og lagaframkvæmdin hefur valdið miklum vonbrigðum. Mikilvægt er að endurskoða eftirlitskerfið frá grunni og í því efni er nærtækt að horfa til þess hvernig eftirliti með lögmönnum er háttáð en það hefur reynst bærilega og þjónað tilgangi sínum vel.

Hér er um að tefla brýna hagsmuni neytenda og þýðingarmikið réttarsvið sem verður að byggja á skýrum reglum og öflugum eftirliti. Hremmingar síðustu vikna sýna glögg hversu miklu varðar að öflugt eftirlitskerfi og festa og öryggi í viðskiptum sé til staðar.

Óskað er eftir fundi með þér sem fyrst, ágæti viðskiptaraðherra, til að fara nánar yfir þetta erindi og þau rök og sjónarmið sem að baki búa.

Með virðingu,

F.h. Húsnæðisfélagsins F.h. Neytendasamtakanna F.h. Félags fasteignasala

 Gunnar Gunnarsson
Lögfræðingur og
Félagsráðgjafi

**Frumvarp til laga
um sölu fasteigna, fyrirtækja og skipa.**
(Lagt fyrir Alþingi á 138. löggjafarþingi 2009–2010.)

I. KAFLI

Heimildir til sölu fasteigna, fyrirtækja og skipa.

1. gr.

Markmið.

Markmið laga þessara er að tryggja neytendavernd með því að leggja grundvöll að því að viðskipti með fasteignir, fyrirtæki og skip, sem gerð eru með aðstoð fasteignasala, geti farið fram með greiðum og öruggum hætti fyrir kaupanda og seljanda og réttarstaða aðila sé glögg, svo og að hlutverk fasteignasala og ábyrgð þeirra sé skýr og þeir séu engum háðir í stórfum sínum.

Comment [u1]: Fjöldi atriða í frumvarpinu gengur beinlínis gegn þessu. Þá eru einnig tillögur að fella brott ákvæði í gildandi lögum sem styðja þessi markmið.

2. gr.

Heimild til að hafa milligöngu um eigendaskipti að fasteignum o.fl.

Þeim einum er heimilt að hafa milligöngu um kaup, sölu eða skipti á fasteignum eða skráningarskyldum skipum fyrir aðra sem hafa til þess löggildingu sýslumanns. Sama gildir um kaup, sölu eða skipti á atvinnufyrirtækjum eða eignarhluta í þeim, hvort heldur er um að ræða fyrirtæki í eigu einstaklinga eða félaga. Einkarétturinn tekur þó hvorki til sölu félaga ef umfang rekstrarins á síðasta mánuði fyrir sölu hefur verið meira en svarar til fimm ársverka né til hlutafélaga.

Comment [G2]: 7. gr. frumvarpsins gengur þvert á þetta markmið.

Hæstaréttar- og héraðsdómslögmennt þurfa ekki löggildingu til að hafa milligöngu um kaup, sölu eða skipti á eignum í einstökum tilvikum, enda tengist það lögmansstórfum þeirra. Ákvæði laga þessara gilda um slík stórf lögmanna.

Comment [u3]: Óskýrleiki sem mun kalla á erfiðleika á túlkun.

Þegar rætt er um fasteignasölu og fasteignaviðskipti í lögum þessum er einnig átt við sölu fyrirtækja, sbr. I. mgr., og sölu skráningarskyldra skipa. Þar sem rætt er um fasteignasala í lögum þessum er einnig átt við þá sem hafa löggildingu til að annast sölu fyrirtækja og skipa.

Comment [G4]: Þetta er alls ekki í framkvæmd. Þá er ekkert eftirlit með þessari starfsemi sbr. III. Kafla frumvarpsins. Hefur valdið fjölmörgum erfiðleikum í framkvæmd.

Þeim sem hafa atvinnu af byggingu fasteigna er heimilt að annast sjálfir sölu þeirra. Skjöl sem tengjast sölunni skulu þó unnin af fasteignasölum eða vera staðfest með sérstakri áritun þeirra. Slík áritun á skjali er skilyrði fyrir þinglýsingu þess. Sama gildir um félagsamtök sem annast byggingarframkvæmdir fyrir félagsmenn sína. Ákvæði laga þessara um stórf fasteignasala og skyldur til að gæta hagsmuna beggja aðila gilda um slík stórf eftir því sem við getur átt.

Comment [G5]: Vantanlega mistök að hagsmunagæsla til neytenda eigi einungis við eftir því sem við á, er óljóst. Hefur valdið erfiðleikum í framkvæmd.

Þeir sem hafa í öðru EES-riki eða Færeyjum fengið löggildingu til að starfa sem fasteignasalar eða leyfi til málflutnings hafa heimild til að annast fasteignaviðskipti að fullnægðum skilyrðum sem ráðherra setur.

3. gr.

Skilyrði löggildingar o.fl.

Hver maður getur fengið löggildingu sem fasteignasali ef hann:

- hefur lögheimili hér á landi,
- er lögráða og hefur áldrei orðið að sæta því að bú hans sé tekið til gjaldþrotaskipta,
- leggur fram tryggingu fyrir greiðslu bóta og kostnaðar vegna tjóns sem viðskiptamenn hans kunna að verða fyrir af völdum hans eða manna sem ráðnir eru til starfa hjá honum,
- hefur lokið þó eininga námi sem er ætlað fasteignasölum,
- hefur starfað í fullu starfi við fasteignasölu í 12 mánuði á síðustu fimm árum áður en sótt er um löggildingu.

Comment [u6]: Kann að þarfnast endurskoðunar vegna þjóðfélagsástands.

Comment [u7]: Búið var að ákveða að leggja til aukna menntun þ.e. 180 eininga nám. Skyndilega felt brott af viðskiptaráðuneyti án nokkurra faðlegra raka né vilja til skýringa.

Comment [G8]: Vantanlega um mistök að ræða í orðalagi.

Vikja má frá skilyrði b-liðar 1. mgr. að fenginni umsögn eftirlitsnefndar fasteignasala ef umsækjandi hefur haft forræði á fé sínu að minnsta kosti þrjú undanfarandi ár. Undanþegnir d- og e-lið 1. mgr. eru hæstaréttar- og héraðsdómslögmennt. Heimilt er að synja manni um löggildingu ef hann hefur hlotið dóm fyrir brot á ákvæðum XVI., XVII., XX., XXVI. og XXVII. kafla almennta hegningarlaga eða verið dæmdur í fangelsi samkvæmt ákvæðum annarra laga.

Skilyrði a-liðar 1. mgr. um lögheimili hér á landi gildir ekki um ríkisborgara annarra aðildarríkja Evrópska efnahagssvæðisins, aðildarríkja stofnsamnings Fríverslunarsamtaka Evrópu eða Færeyinga.

4. gr.

Starfsábyrgðartrygging.

Fasteignasala er skylt að hafa í gildi ábyrgðartryggingu vegna fjártjóns sem leiðir af gáleysi í störfum hans eða þeirra sem ráðnir eru til starfa hjá honum, svo og ábyrgðar sem leiðir af 3. málsl. 28. gr. Slík trygging getur verið váttrygging tekin hjá váttryggingafélagi sem hefur starfsleyfi hér á landi eða sambærileg ábyrgðartrygging hjá váttryggingafélagi á Evrópska efnahagssvæðinu. Kveða skal nánar á um váttrygginguna í reglugerð, m.a. um tjón sem hún nær til, lágmark váttryggingarfjárhæðar vegna hvers einstaks tjónsáburðar, heildarfjárhæð bóta innan hvers váttryggingartímabils, eigin áhættu og brottfall ábyrgðartryggingar. Nú starfa tveir eða fleiri fasteignasalar saman og bera óskipta ábyrgð á störfum hver annars og fullnægja þeir þá váttryggingarskyldu sinni með því að leggja fram sameiginlega váttryggingu og skulu þá lágmarksváttryggingarfjárhæðir hækka um a.m.k. 10% fyrir hvern fasteignasala umfram einn. Hið sama á við ef fleiri en einn fasteignasali eru starfsmenn félags sem rekur fasteignasölu.

Ef fasteignasali hefur samhliða fasteignasölu með höndum lögmannsstörf og hefur ábyrgðartryggingu sem slíkur telst hann með því hafa fullnægt váttryggingarskyldu sinni sem fasteignasali samkvæmt lögum þessum, enda taki ábyrgðartrygging hans líka til tjóns sem hann eða þeir sem ráðnir eru til starfa hjá honum kunna að valda í starfi sínu við fasteignasölu. Í slíkum tilvikum gildir sú lágmarksfjárhæð sem hæst er.

5. gr.

Löggilding.

Sýslumaður gefur út löggildingarskrirteini fyrir fasteignasala. Synjun sýslumanns um útgáfu löggildingarskrirteinis er kærarleg til viðskiptaráðuneytis.

Áður en löggilding er veitt skal umsækjandi vinna drengskaparheit um að rækja í hvívetna af kostgæfni og samviskusemi starf það sem löggildingin veitir honum rétt til og hlíta lögum og öðrum réttarreglum er það varðar.

Löggilding fasteignasala er bundin við nafn hans.

Fyrir löggildingu skal fasteignasali greiða gjald í ríkissjóð samkvæmt lögum um aukatekjur ríkissjóðs.

Þá einn má nefna sig fasteignasala, fyrirtækjasala eða skipasala sem hefur til þess löggildingingu. Hið sama á við um starfsheiti sem er lýsandi um þessa starfsemi eða hættu kann að vera á að ruglað sé saman við störf þau sem tilgreind eru.

Hlutaðeigandi sýslumaður skal auglýsa löggildingu fasteignasala í Lögbirtingablaði og tilkynna eftirlitsnefnd fasteignasala um hana.

Hjá hlutaðeigandi sýslumanni skal haldin skrá yfir þá sem hafa löggildingu fasteignasala.

Viðskiptaráðherra er heimilt að ákveða að löggilding fasteignasala verði á hendi eins sýslumanns.

6. gr.

Skýlda fasteignasala til starfa.

Óheimilt er fasteignasala, í öðrum mæli en heimilað er með lögum þessum og reglugerð sem sett er samkvæmt þeim, að fela öðrum að vinna þau störf sem löggildingin tekur til.

Fasteignasali ber skaðabótaábyrgð á tjóni sem þeir valda er starfa í hans þágu við fasteignasölu.

7. gr.

Rekstur fasteignasölu, starfsstöð o.fl.

Heimilt er að stofna félag um rekstur fasteignasölu í því formi sem eigendur kjósa. Eigendur skulu fullnægja skilyrðum a- og b-liðar 1. mgr. 3. gr. og mega ekki á síðustu þremur árum í tengslum við atvinnurekstur hafa hlutið dóm fyrir refsiverðan verknáð samkvæmt almennum hegningarlögum, lögum um hlutafélög, lögum um

Formatted: Indent: First line: 1,27 cm

Comment [G9]: Alvarlegur misbréstur orðið þarna á.

Comment [G10]: Þarna er um grunnatriði laganna að ræða m.a. út frá tilgæmsákvæði laganna. Ljóst þarf að vera hvaða störf það eru sem löggildingin tekur til en framkvæmdavaldið ákveði það ekki. Þetta hefur valdið gríðarlegum vandamálum í framkvæmd vegna ójós löggjafarvilja.

Comment [G11]: Þessi framvarpsgrein gengur þvert á nýtt tilgæmsákvæði 1. gr. framvarpsins að fasteignasalar séu engum háðir í störfum sínum. Alvarlegur og meinlegur misskilningur er til staðar í samanburði við danskan rétt sem byggt er á sem fyrirmynd þessa ákvæðis.

einkahlutafélög, lögum um bókhald, lögum um ársreikninga, lögum um gjaldþrotaskipti o.fl. eða lögum um staðgreiðslu opinberra gjalda.

Fasteignasali ber óskipta ábyrgð á tjóni og kostnaði sem hann eða sá sem starfar fyrir félagið kann að valda viðskiptamönnum fasteignasölu. Þeir sem starfa í þjónustu félagsins skulu einnig falla undir ábyrgðartryggingu fasteignasala.

Fasteignasali skal tilkynna eftirlitsnefnd fasteignasala og sýslumanni hvar starfsstöð hans er. Hverri starfsstöð skal veitt forstaða af fasteignasala og getur fasteignasali aðeins veitt einni starfsstöð forstöðu á hverjum tíma. Hafi fasteignasala fleiri en eina starfsstöð skal tilkynna eftirlitsnefnd og sýslumanni um stofnun hennar og um tilhögun á rekstri starfsstöðvar.

II. KAFLI

Réttarstaða fasteignasala, störf og starfshættir.

8. gr.

Réttarstaða.

Fasteignasali hefur réttindi og ber skyldur sem opinber sýslunarmaður, þar á meðal þagnarskyldu um það er hann fær vitneskju um í starfi sínu og leynt á að fara. Þagnarskylda helst þótt hann láti af störfum. Fasteignasala ber sjálfum að sinna þeim verkefnum sem ákvæði þessa kafla taka til. Honum er þó heimilt á eigin ábyrgð að fela einstaklingum sem starfa hjá honum eða félagi hans um fasteignasölu einstök afmörkuð verkefni við sölu einstakra eigna. Tilgreina skal í reglugerð hvaða störf fasteignasali má fela þeim sem ráðnir eru til starfa hjá honum, enda sé ótvírætt þaf menntun, reynslu og þekkingu starfsmannsins að hann sé fær um að sinna slíku verkefni. Starfsmanni er óheimilt að fela öðrum að sinna verkum sem fasteignasali hefur falið honum.

Comment [G12]: Ónákvæmt orðalag -- einstaklingar geta vera ráðnir hjá öðrum en fasteignasala til starfa.

Comment [G13]: Mikilvægt er á löggjafinn kveði á um þetta með skýrum hætti. Í athugasemdum er vísað til að fyrirmynd ráðuneytisins að reglugerð sé norsk ákvæði. Þarna er um meinleg mistök að ræða enda norska ákvæðið byggt á gerólikum sjónarmiðum.

Comment [G14]: Reynsian hefur sýnt að mat fasteignasala við framsal réttinda sinna til hinna ýmsu aðila er mjög mismunandi og langt í frá samræmt sem hefur leitt til alvarlegra mála sem upp hafa komið. Þetta ákvæði er mjög hæpið út frá markmiðsákvæði framvarpsins. Eftirlitsnefnd hefur talið að löggjafinn þurfi að kveða á um þetta með skýrum hætti.

Comment [G15]: Í greininni er ýmislegt tvítekið í 1 og 3. mgr. Þetta þarf nast lagfæringa enda mjög óljóst.

Comment [G16]: Óeðlileg krafa mun frekar að uppfæra það.

Comment [G17]: Öll sú upptalning um hvað skuli koma fram í söluyfirliti væri nun betur fyrir komið í reglugerð. Í frumvarpinu er gert ráð fyrir í 27. gr. að sett verði reglugerð um söluyfirlit. Ýmis af þeim atriðum sem getið er í d. lið ganga ekki upp.

9. gr.

Samningur um þjónustu.

Fasteignasali skal, þegar óskað er milligöngu hans um kaup eða sölu eignar eða aðra þjónustu samkvæmt lögum þessum, gera skriflegan samning við þann er til hans leitar, hvort sem viðkomandi er kaupandi eða seljandi. Samningurinn skal gerður áður en fasteignasali tekur til við starfann. Í samningi skal tilgreint hvaða verkefnum fasteignasali eigi að sinna, hver þóknun hans sé fyrir starfann eða hvernig hún skuli ákveðin og hvaða útlagða kostnað viðsejandinn eigi að greiða. Greina skal sérstaklega ef fasteignasali hefur einn rétt til sölu eignar og í hve langan tíma sá réttur hans á að standa.

10. gr.

Söluyfirlit.

Strax og fasteignasali fær eign til sölumæðferðar, eða honum er falið að ganga frá kauptilboði og/eða kaupsamningi um eign, sem ekki er til sölumæðferðar hjá öðrum fasteignasala og ekki hefur verið gert söluyfirlit um og afhent kauptilboðsgjafa, skal hann semja rækilegt yfirlit um þau atriði sem skipt geta máli við sölu eignarinnar.

Áður en tilboð er gert í eign skal væntanlegum tilboðsgjafa afhent söluyfirlitið og skal hann staðfesta móttöku þess með nafnritun sinni og dagsetningu.

Fasteignasali, sem fær eign til sölumæðferðar eða er falið að ganga frá kauptilboði og/eða kaupsamningi um eign, sem ekki er til sölumæðferðar hjá öðrum fasteignasala og ekki hefur verið gert söluyfirlit um, skal afla undirskriftar seljanda á yfirlýsingu um að efni söluyfirlits sé rétt samkvæmt bestu vitund hans.

Nú er söluyfirlit eldra en þriggja mánaða og skal þá fasteignasali gera nýtt nema engar breytingar hafi orðið sem lúta að efni þess.

11. gr.

Efni söluyfirlits.

Fasteignasali skal geta þess vandlega að á söluyfirliti komi fram öll grundvallaratriði um eiginleika og ástand eignarinnar sem, ásamt skoðun kaupanda á eign þegar við á, má ætla að geti verið grundvöllur ákvörðunar hans um hvort hann kaupir eignina og hvaða verð hann er tilbúinn að greiða fyrir hana. Í söluyfirliti skal auk

almennrar lýsingar á fasteign m.a. koma fram:

- a. söluverð það sem eigandi óskar að fá fyrir eign sé það ákveðið,
- b. staðsetning eignar og númer, stærð hennar samkvæmt opinberum skrá, fasteignamat, brunabótamat, byggingarlag og byggingarefni og byggingarár eignar og einstakra hluta hennar ef við á; teikning sem sýni fyrirkomulag innan húss skal jafnan vera fyrir hendi, svo og lóðaruppráttur sé hann til,
- c. upplýsingar um ástand eignar og einstakra hluta hennar, þar á meðal um galla sem seljanda og/eða fasteignasala er kunnugt um á eign,
- d. fóst gjöld af eigninni, áhvilandi veðskuldir, kvaðir og önnur eignahöft, samkvæmt veðbókavottorði; tilgreina skal eftirstöðvar og lánskjör, þar á meðal vexti og verðtryggingu allra áhvilandi veðskulda og kvaða og tilgreina sérstaklega ef skuld er í vanskilum; um þær veðskuldir sem fylgja eiga við sölu skal tilgreina fjölda ógreiddra afborgana og hvort heimilt er að yfirtaka þær með óbreyttum lánskjörum og ef svo er ekki, hvaða breytingar má ætla að verði og hvort einhver annar kostnaður fylgir yfirtökunni,
- e. kostnaður sem kaupandi hefur af kaupum, þar á meðal þinglýsingarkostnaður, stimpilgjöld, umsýslukostnaður kaupanda, lántökukostnaður sé það unnt o.fl.,
- f. tekjur af eigninni ef um er að ræða eign sem ætluð er til atvinnustarfsemi,
- g. afhendingarástand eignar sem seld er ófullgerð, og skal það vera í samræmi við staðla sem út eru gefnir af opinberum stofnunum er annast byggingarrannsóknir eða byggingarefirlit,
- h. húsgjöld og yfirstandandi eða væntanlegar framkvæmdir sem búið er að ákveða á fundi húsfélags, sé um fjöleignarhús að ræða, og um stöðu eiganda gagnvart hússjóði og framkvæmdasjóði húsfélags,
- i. eignaskiptayfirlýsing eða samningur sé um fjöleignarhús að ræða,
- j. önnur atriði sem kunnugt er um, svo sem skýrslur um ástand eignar sem gerðar hafa verið.

Sambærilegt yfirlit skal, eftir því sem við getur átt, gert vegna sölu á skipi og/eða fyrirtæki. Í söluyfirliti vegna fyrirtækis skal einnig tilgreina hverjar hafi verið tekjur og gjöld þess síðustu þrjú ár fyrir gerð söluyfirlits, hverjar eignir þess séu og skuldir og hve mörg ársverk hafi vérið unnin í rekstri þess síðustu þrjú árin fyrir gerð söluyfirlits. Upplýsingar þessar skulu reistar á endurskoðuðum reikningum fyrirtækisins eða öðrum haldbærum gögnum. Skal fasteignasali leitast við að tryggja að kaupandi fái öruggar og nákvæmar upplýsingar um allt sem máli skiptir um rekstur og fjárhagsstöðu fyrirtækis áður en hann gerir tilboð í það eða tekur afstöðu til sölutilboðs.

12. gr.

Öflun upplýsinga vegna söluyfirlits.

Fasteignasali skal afla upplýsinga sem fram eiga að koma í söluyfirliti. Skal hann sækja upplýsingar í opinberar skár og skýrslur ef unnt er, en ástand fasteignar, gerð hennar og búnað sem fylgja á við sölu skal hann kynna sér af eigin raun. Fasteignasali ber ábyrgð á því ef upplýsingar í söluyfirliti reynast rangar eða ófullnægjandi, enda sé um að kenna gáleysi hans eða þeirra er starfa í hans þágu. Skylda seljanda til að veita upplýsingar samkvæmt lögum um fasteignakaup er óháð skyldum fasteignasala samkvæmt lögum þessum.

13. gr.

Kynning fasteignasala á eign.

Fasteignasali skal við kynningu á eign sem hann hefur til sölumeðferðar gæta þess að upplýsingar sem veittar eru um hana og lýsingar á henni séu réttar og í sem bestu samræmi við eiginleika og ástand eignarinnar. Skal hann gæta hófs í lýsingum á eigninni. Fasteignasali skal geta skýrlega nafns síns í öllum auglýsingum og kynningum á eign. Sé firmanafni fasteignasölu auglýst eða kynnt skal nafn fasteignasala einnig koma fram.

14. gr.

Fasteignasali skal vera sjálfstæður og óháður í störfum sínum.

Fasteignasala og starfsmönnum hans er óheimil að kaupa eign sem fasteignasalanum hefur verið falin til sölumeðferðar. Fasteignasala er óheimil milliganga um kaup eða sölu fasteignar sé hann, starfsmenn hans eða makar þeirra, eða félag í þeirra eigu, eigendur hennar eða verulegs hluta hennar, eða ef þeir búa yfir sérstökum upplýsingum um fasteignina sem hafa þýðingu við sölu og aðrir hafa ekki aðgang að. Fasteignasali skal tilkynna aðilum tafarlaust með sannanlegum hætti hafi hann nokkurra annarra hagsmuna að gæta en þeirra er varða greiðslu þóknunar og útlagðs kostnaðar.

Comment [u18]: Söluyfirlit vegna fyrirtækja er haldið ýmsum ágöllum og ekki í samræmi við það sem þarf að vera. Þá er ekki neitt um hvað skuli koma fram í söluyfirliti skipa.

Comment [u19]: Miklir ágallar hafa verið á framkvæmd vilja löggjafans sem fram kemur í frumvarpi laga nr. 99/2004 um stöðu fasteignasala við auglýsingar fasteigna. Reynt hefur verið að kveða á með mun skýrari hætti.

15. gr.

Fasteignasali skal gæta hagsmuna kaupanda og seljanda.

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

16. gr.

Samnings- og skjalagerð.

Fasteignasala er skylt að annast alla skjalagerð við sölu fasteigna og skal geta þess í skjölunum, þar á meðal söluyfirliti, kaupsamningi, kaupsamningi, afsali, veðbréfi og skuldabréfi, hver samið hafi. Skal nafn fasteignasala koma fram svo eigi verði um villst. Öll skjalagerð og samningsgerð skal vönduð og svo úr garði gerð að hagsmunir beggia aðila séu tryggðir og réttarstaða hvors um sig sé glögg.

17. gr.

Vörslufjárreikningar.

Fasteignasala er skylt að halda fjármunum sem hann tekur við í þágu annarra aðgreindum frá eigin fé. Skulu slíkir fjármunir varðveittir á sérstökum vörslufjárreikningi. Vextir, sem á vörslufé kunna að falla, renna til eiganda þess. Fasteignasali er ekki eigandi innstæðu á vörslufjárreikningi samkvæmt þessari grein og innstæðan er ekki hæft andlag aðfarargerða hjá honum og stendur utan skuldaraðar við skipti á búi hans. Um vörslufjárreikninga gilda nánari ákvæði sem ráðherra setur í reglugerð skv. 27. gr. að fengnum tillögum eftirlitsnefndar fasteignasala.

Comment [G20]: Ýmis alvarleg vandamál hafa skapast í framkvæmd við skýringar á orðalaginu "svo eigi verði um villst" og hagsmunir neytenda á tíðum settir í hættu. Nauðsynlegt er að styrkja þetta og mætti hafa til hliðsjónar 5. mgr. 2. gr. frumvarpsins um áritun fasteignasala sé gert að skilyrði þinglýsingar.

Comment [G21]: Í gildandi lögum er kveðið á um sérstaka endurskoðun á kerfinu fyrir 1. jan 2008. Engin endurskoðun hefur farið fram þrátt fyrir skýrt lagabod þar um. Nauðsynlegt er að lögboðin endurskoðun fari fram enda fjöldi atvika sem eru óljós og þarfnast skoðunar.

Comment [G22]: Frá þessari skyldu virðist víða í löggjöf verið að hverfa frá. Lagánám er orðið mjög mismunandi í uppbyggingu og ekki samræmi í einkunnagjöf milli háskóla.

Comment [G23]: Mjög óeðlilegt orðalag.

Comment [G24]: Í athugasemdu með 19. gr. er ekki rétt greint frá þeim breytingum sem verið er að gera á greininni. Sleppt er að greina frá að lagt sé til að fellt verði út mikilvægt hlutverk eftirlitsnefndarinnar að hafa eftirlit með siðareglum fasteignasala. Þá er heldur ekki getið um nýtt hlutverk nefndarinnar að fylgjast með öðrum réttareglum sem þýðingu hafa fyrir störf fasteignasala.

Comment [G25]: Óeðlilegt er að telja nánast allt upp enda erfitt að sjá hvaða störfum nefndin eigi ekki sérstaklega að fylgjast með. Vantar að tilgreina einn aðaltilgangi lagana þ.e. að fylgst sé með fasteignasalar séu engum háðir í störfum sínum sbr. markmiðsákvæði 1. gr. Einnig að fylgjast með að siðareglum sé fylgt.

III. KAFLI

Eftirlit með störfum fasteignasala.

18. gr.

Eftirlitsnefnd fasteignasala.

Eftirlitsnefnd fasteignasala annast eftirlit með störfum fasteignasala samkvæmt fyrirætlum laga þessara. Viðskiptaráðherra skipar þrjú nefndarmenn og varamenn þeirra til þriggja ára í senn. Einn nefndarmanna skal vera fasteignasali og einn löggiltur endurskoðandi. Hinn þriðji, sem vera skal formaður nefndarinnar, skal vera lögmaður og fullnægja skilyrðum til að gegna embætti hæstaréttardómara. Varamenn skulu fullnægja sömu skilyrðum og aðalmenn. Ráðherra ákveður þóknun nefndarmanna.

Sérhver fasteignasali skal greiða árlegt eftirlitsgjald í ríkissjóð að fjárhæð 80.000 kr. til að standa straum af kostnaði við störf eftirlitsnefndar fasteignasala. Nú sýnir fasteignasali fram á að fleiri en einn fasteignasali starfi hjá sama félagi og á sömu starfsstöð og skal þá aðeins greidd sú fjárhæð sem greinir í 1. málsl. Gjaldldagi gjaldsins er 1. júlí. Ef gjaldið er ekki greitt innan 30 daga frá gjaldldaga skal greiða dráttarvexti af því skv. III. kafla laga um vexti og verðtryggingu. Gera má aðför án undangengins dóms til fullnustu vangoldnu eftirlitsgjaldi, ásamt áföllnum vöxtum og dráttarvöxtum.

Eftirlitsnefnd fasteignasala er heimilt að ráða sér starfsmann til þess að hún geti sinnt skyldum sínum. Eftirlitsnefnd fasteignasala er heimilt að kveðja sér til ráðgjafar og aðstoðar sérfróða menn ef hún telur þörf á. Skulu þeir starfa með nefndinni við undirbúning og meðferð máls eftir ákvörðun formanns. Um meðferð mála er lúta að áminningu og tímabundinni sviptingu löggildingar fer samkvæmt ákvæðum stjórnsýslulaga að því leyti sem ekki er kveðið á um annað í lögum þessum. Nefndarmenn og starfsmaður nefndarinnar eru bundnir þagnarskyldu um allt sem þeir komast að í starfi sínu og leynt á að fara. Hið sama á við um þá sem nefndin kveður sér til ráðgjafar og aðstoðar. Þagnarskyldan helst þótt látið sé af störfum.

19. gr.

Hlutverk eftirlitsnefndar.

Eftirlitsnefnd fasteignasala skal hafa eftirlit með því að fasteignasalar starfi í samræmi við ákvæði laga þessara og reglugerða sem settar eru samkvæmt þeim, aðrar réttareglur sem þýðingu hafa fyrir störf fasteignasala og góðar venjur í fasteignasölu. Hún skal fylgjast sérstaklega með eftirtöldum þáttum í starfi fasteignasala:

- a. að eignarhald að fasteignasölum sé í samræmi við lög þessi,
- b. að fasteignasali hafi ekki aðra í þjónustu sinni en þá sem ábyrgðartrygging hans tekur til eða eru sjálfir fasteignasalar,
- c. að fullnægjandi ábyrgðartryggingar séu í gildi vegna starfseminnar,
- d. að fasteignasalar geri þau skjöl er lög þessi og góðar venjur í fasteignasölu bjóða,
- e. að skjöl séu gerð á réttum tíma og árituð af þeim sem skylt er,
- f. að fasteignasalar hagi skjalagerð efnislega í samræmi við ákvæði laganna og góðar venjur í fasteignasölu,
- g. að fasteignasalar sinni sjálfir störfum sem löggilding þeirra tekur til og feli þeim sem ráðnir eru til starfa hjá þeim ekki önnur störf en heimildir standa til,
- h. að hagsmunir aðila að samningum séu ekki fyrir borð boðnir,
- i. að meðferð fjármuna í eigu viðskiptamanna þeirra sé í hvívetna í samræmi við lög þessi og reglur um vörslufjárreikninga,
- j. að fasteignasali uppfylli ávallt skilyrði laga þessara til að vera fasteignasali og
- k. að fasteignasali gæti að fyrir málum laga um aðgerðir gegn peningþvætti og fjármögnun hryðjuverka.

Nú hefur hæstaréttar- eða héraðsdómslögmaður fengið löggildingu sem fasteignasali og hefur þá eftirlitsnefnd fasteignasala skyldur til eftirlits með honum samkvæmt ákvæðum þessara laga.

20. gr.

Heimildir og skyldur eftirlitsnefndar.

Fasteignasali skal skila til eftirlitsnefndar eigi síðar en í ágúst hvert ár yfirlýsingu löggilts endurskoðanda um að meðferð hans á fjármunum viðskiptamanna hans undangengið reikningsár sé í samræmi við lög þessi og reglur um vörslufjárreikninga.

Nú hefur yfirlýsingu endurskoðanda ekki verið skilað í réttu horfi, og þess efnis sem krafist er, í lok ágúst mánaðar og skal þá eftirlitsnefnd veita tveggja vikna frest til skilanna. Sé ekki orðið við áskorun um skil og skýringar sem nefndin metur fullnægjandi ekki veittar á því að skil hafi ekki farið fram skal eftirlitsnefnd svipta fasteignasala tímabundið löggildingu hans. Hafi yfirlýsingu ekki verið skilað í réttu horfi 1. október sama ár skal fasteignasali sá er í hlut á sviptur löggildingu tímabundið.

Eftirlitsnefnd er heimilt hvenær sem er og án fyrirvara að skoða bókhald og öll skjöl fasteignasala sem tengjast rekstri hans eða einstökum málum sem hann hefur með höndum. Skal nefndin framkvæma slíka skoðun svo oft sem þurfa þykir og eigi sjaldnar en þriðja hvert ár hjá hverjum fasteignasala.

Berist eftirlitsnefnd trúverðug ábending um að misfellur séu í starfsemi fasteignasala skal hún svo fljótt sem auðið er rannsaka málið, m.a. með skoðun á starfsstöð hans. Nú finnst bókhald eða önnur gögn eða skjöl fasteignasala ekki á starfsstöð hans og skal þá nefndinni heimilt að leita þeirra annars staðar þar sem ætla má að þau séu geymd.

Nú synjar fasteignasali eftirlitsnefnd um aðgang að starfsstöð sinni, ekki næst að afla samþykkis hans eða ætla má að brýnum rannsóknarhagsmunum verði teft í tvísýnu ef leitað er samþykkis hans, og getur þá nefndin óskað aðstoðar lögreglu til að hún fái sinnt eftirliti sínu. Hið sama á við ef bókhald eða önnur gögn eða skjöl fasteignasala eru í vörslum þriðja manns. Um slíka leit gilda ákvæði X. kafla laga um meðferð sakamála.

Nú telur eftirlitsnefnd að fasteignasali eða aðrir hafi við rekstur fasteignasölu gerst brotlegir við almenn hegningarlög í störfum sínum, eða sýnt af sér aðra refsiverða háttsemi og skal hún þá tilkynna það lögreglu með formlegum hætti. Nefndin skal halda áfram rannsókn sinni og ljúka máli þess fasteignasala er í hlut á þótt lögreglu sé send tilkynning og hún hefji rannsókn máls.

Ef eftirlitsnefnd hefur borist kvörtun eða ábending um misfellur í starfi fasteignasala, eða nefndin tekið mál til meðferðar að eigin frumkvæði, getur hún lokið málinu með beitingu agaviðurlaga eða tímabundinni sviptingu löggildingar þótt fasteignasali hætti störfum og skili til sýslumanns löggildingu sinni áður en eða á meðan málið er til meðferðar hjá nefndinni.

21. gr.

Agaviðurlög og tímabundin svipting löggildingar.

Nú telur eftirlitsnefnd fasteignasala að fasteignasali hafi vanrækt skyldur sínar, eða gerst brotlegur við lög í

Comment [G26]: Í athugasemdum með 20. gr kemur fram að tvenns konar breytingar séu lagðar til. Þetta er alls ekki rétt heldur er til viðbótar fellt niður ákvæði sem hefur verið mjög virkt í eftirliti með fasteignasölum þ.e. þá skyldu Félags fasteignasala að tilkynna um misfellur í starfsemi fasteignasala. Þessarar breytingar er látið ógetið þrátt fyrir að að öll alvarlegustu mál sem hafa komið upp s.l. 6 ár hafi komið upp vegna þeirrar lagaskyldu sem gerð er tillaga að fella brott.

Comment [G27]: Eftirlitsnefnd hefur ekki getað krafist þá sem hafa lagt linn réttindin um þessa yfirlýsingu

Comment [u28]: Ekki skiljanlegt hvað sé verið að fara.

Comment [u29]: Svo víðurhlutamikil skylda óþörf og hefur litla þýðingu. Keymslan hefur glögglega sýnt að ljóst er hvar skoðana er þörf. Þá er sú framkvæmd alveg óframkvæmanleg sem orðalag ákvæðisins gerir ráð fyrir.

Comment [G30]: Lögregla hefur hætt við útgáfu ákæru í nokkrum málum vegna þessa ákvæðis. Mjög verður að gæta að því að frumvarpsákvæðið kippi ekki grundvelli undan ákæru.

starfsemi sinni, og skal hún þá skora á hann að bæta ráð sitt án tafar. Geri hann það ekki, eða ef nefndin telur að brot sé ekki smávægilegt, getur hún veitt fasteignasala áminningu vegna slíkra brota. Áður en áminning er veitt skal nefndin gefa fasteignasalanum kost á að koma að sjónarmiðum sínum.

Nú lætur fasteignasali ekki skipast við áminningu skv. 1. mgr. eða hann vanrækir alvarlega skyldur sínar að mati eftirlitsnefndar eða hefur ítrekað verið áminntur vegna brota sinna, án þess að starfsemi hans teljist komin í gott horf, og skal þá nefndin svipta hann tímabundið löggildingu til fasteignasölu. Áður en til þess kemur skal hún gefa honum kost á að koma að sjónarmiðum sínum sé þess kostur.

Nú felst brot fasteignasala í því að hann hlítir ekki reglum um meðferð á fé viðskiptamanna sinna og skal þá nefndin, ef hún telur til þess ráðrúm, skora á hann að bæta úr án tafar. Ef nefndin telur ekki svigrúm til áskorunar, fasteignasali sinnir ekki þegar slíkri áskorun eða rot er talið svo alvarlegt að ekki sé kostur til úrbóta fyrir fasteignasala sviptir hún hann löggildingu tímabundið.

Nú telur eftirlitsnefnd, sem svipt hefur fasteignasala löggildingu sinni tímabundið, að hætta sé á að hann hafi milligöngu um fasteignaviðskipti og skal hún þá með atbeina lögreglu loka starfsstöð hans.

Nú telur eftirlitsnefnd að fasteignasali, sem hún hefur svipt löggildingu tímabundið, hafi bætt að fullu úr því sem ábótavant var í rekstri hans eða vinnubrögðum og var tilefni sviptingarinnar og getur hún þá afturkallað hana.

Tímabundin svipting löggildingar getur ekki verið lengur en til tólf vikna.

Nú veitir eftirlitsnefnd fasteignasala áminningu, sviptir hann tímabundið löggildingu eða lokar starfsstöð hans og skal þá nefndin tilkynna það þegar í stað til sýslumanns.

Fasteignasali skal greiða kostnað af rannsókn og meðferð máls hafi reynst tilefni til að svipta hann löggildingu tímabundið eða loka starfsstöð hans. Í ákvörðun nefndarinnar skal tekin afstaða til þess hvort fasteignasala er gert að greiða allan kostnað af rannsókn og meðferð máls eða aðeins hluta hans hafi ekki allar ávirðingar sem á hann voru bornar verið á rökum reistar. Ákvörðun nefndarinnar um málskostnað er aðfararhæf að liðnum málskotsfresti skv. 4. mgr. 22. gr.

Eftirlitsnefnd fasteignasala skal birta úrlausnir sínar eða útdrætti úr þeim opinberlega. Gæta skal nafnleyndar.

22. gr.

Málskot til viðskiptaráðherra.

Fasteignasali getur skotið ákvörðun eftirlitsnefndar um að veita honum áminningu og um greiðslu málskostnaðar til ráðherra.

Fasteignasali getur skotið til ráðherra ákvörðun eftirlitsnefndar um tímabundna sviptingu á löggildingu, svo og ákvörðun nefndarinnar um að loka starfsstöð hans, auk ákvörðunar hennar um málskostnað.

Eftirlitsnefnd getur skotið máli fasteignasala, sem sviptur hefur verið tímabundið löggildingu til fasteignasölu, til ráðherra. Getur nefndin m.a. gert kröfu um að ráðherra mæli fyrir um ótímabundna sviptingu löggildingar. Þrátt fyrir ákvæði 6. mgr. 21. gr. helst svipting löggildingar til fasteignasölu meðan mál er til meðferðar hjá ráðherra.

Frestur til þess að skjóta máli til ráðherra skv. 1.–3. mgr. er 30 dagar frá því að ákvörðun var tilkynnt fasteignasala. Ráðherra getur fellt úr gildi ákvörðun um tímabundna sviptingu löggildingar, breytt þeim tíma sem sviptingin skal standa, staðfest ákvörðun um tímabundna sviptingu löggildingar eða ákveðið að hún skuli vera ótímabundin. Jafnframt getur ráðherra staðfest eða breytt ákvörðun eftirlitsnefndar um málskostnað og greiðslu hans.

Ráðherra skal taka mál til meðferðar og ljúka því þótt fasteignasali hætti störfum og skili til sýslumanns löggildingu sinni áður en eða meðan á meðferð máls stendur.

Sé máli um áminningu fasteignasala, tímabundna sviptingu löggildingar eða lokun starfsstöðvar skotið til ráðherra skal hann tilkynna eftirlitsnefnd um málalýktir.

Eftirlitsnefnd fasteignasala skal auglýsa í Lögbirtingablaði ákvörðun um tímabundna og ótímabundna sviptingu löggildingar til fasteignasölu.

Málsmeðferð samkvæmt þessari grein skal vera samkvæmt stjórnisýslulögum. Heimilt er fasteignasala að leita úrlausnar dómstóla um ákvörðun ráðherra.

23. gr.

Comment [u31]: Slíkt lögaskylda stenst tapast og miðast væntanlega við ef fasteignasali er einyrki.

Missir skilyrða til löggildingar fasteignasala.

Fullnægi fasteignasali ekki lengur lögmæltum skilyrðum til löggildingar fellur löggilding hans sjálfkrafa niður og er honum óheimil starfsemi og ber að skila til sýslumanns löggildingarskrifteini sínu. Sama gildir hætti fasteignasali störfum. Heimilt er að veita fasteignasala löggildingu að nýju sýni hann fram á að hann fullnægi lagaskilyrðum til hennar. Nú fellur löggilding fasteignasala niður skv. 1. mgr. og ber þá eftirlitsnefnd fasteignasala að tilkynna það þegar í stað til sýslumanns og auglýsa það í Lögbirtingablaði.

Comment [u32]: Slikt þekktist ekki í framkvæmd og gengur ekki upp.

24. gr.

Fasteignasala án réttinda.

Ef eftirlitsnefnd berast upplýsingar um að maður sem hefur ekki fengið löggildingu til fasteignasölu stundi slíka starfsemi eða að fasteignasali fullnægi ekki lengur lögmæltum skilyrðum til löggildingar sem fasteignasali en starfi þó áfram sem slíkur þer nefndinni heimilt að óska þess við sýslumann að starfsstöð viðkomandi verði lokað þegar í stað.

IV. KAFLI

Kærunefnd um málefni fasteignasala.

25. gr.

Kærunefnd um málefni fasteignasala.

Viðskiptaráðherra skipar kærunefnd um málefni fasteignasala til þriggja ára í senn. Nefndarmenn skulu vera þrír og skulu a.m.k. tveir vera lögfræðingar. Skulu tveir þeirra skipaðir án tilnefningar, en einn eftir tilnefningu Húseignadafélagsins. Kærunefndin skal vistuð hjá Neytendastofu sem sér henni fyrir fundaraðstöðu, tekur við kvörtunum til nefndarinnar, annast tilkynningar og sér um vörslu gagna.

Comment [G33]: Skoða í samhengi við 4. mgr. 21. gr. Það er ekki sýslumaður sem lokar eins og orðalagið kveður á um heldur lögregla. Sýslumaður óþarfa milliliður og flækir framkvæmdina.

Comment [u34]: Í Svíþjóð, Noregi og Danmörku eru sambarilegar nefndir sem mikið traust hefur skapast um. Neytendasamtök og félag fasteignasala standa að slíkum nefndum. Mjög óeðlilegt er að tvær nefndir á vegum hins opinbera þ.e. þessi og eftirlitsnefnd fjalli að stóru leiti um nákvæmlega sömu mál. Mikilvægt að horfa til Nozranar framkvæmdar þar sem farsal reynsla er til staðar.

26. gr.

Verkefni kærunefndar og niðurstöður.

Telji kaupandi eða seljandi fasteignar, sem eigendaskipti hafa orðið að fyrir milligöngu fasteignasala, að fasteignasali hafi valdið sér tjóni með brotum á starfsskyldum sínum eða rafist eða fengið greidda þóknun sem hann átti ekki rétt á getur hann snúið sér til kærunefndar um málefni fasteignasala. Kvörtun skal berast kærunefndinni innan árs frá því að þóknun var krafist eða hún greidd eða frá því að þeim er kvörtun sendir varð eða mátti verða ljóst að hann varð fyrir tjóni af völdum fasteignasala. Kærunefnd skal láta í ljós álit á því hvort fasteignasali hafi átt rétt til þóknunar í því tilviki sem um ræðir og hver fjárhæð hennar skuli vera. Nefndin skal einnig, þegar þess er óskað, láta í ljós álit á því hvort sá er kvartar hafi orðið fyrir tjóni vegna starfa fasteignasala, eða þeirra er starfa á hans vegum, hver fjárhæð tjónsins er og hvort því hafi verið valdið með háttsemi sem leiði til skaðabótaskyldu fasteignasala. Kærunefnd skal leitast við að skila skriflegu álitum sem fyrst og ekki síðar en mánuði eftir að kærði lagði eða átti þess kost að leggja fram andmæli sín eða athugasemdir. Sá er kvartar til kærunefndar skal greiða kærugjald sem ráðherra ákveður í reglugerð. Kærugjald skal endurgreitt ef fallist er í heild eða að hluta á kröfur þess er kvörtun ber fram.

Comment [G35]: Í athugasemdum með 18. gr. frumvarpsins segir að Félag fasteignasala geti ekki verið falið neitt lögbundið hlutverk. Vegna þess geti EF ekki átt fulltrúa í kærunefnd. Húseignadafélaginu er á hinn bóginn veittur réttur til tilnefningar fulltrúa!

Niðurstöðum kærunefndar verður ekki skotið til annarra stjórnvalda en aðilar geta lagt ágreining sinn fyrir dómstóla með venjulegum hætti. Viðskiptaráðherra er heimilt að setja með reglugerð nánari ákvæði um valdsvið kærunefndar, kærugjald, málsmeðferðarreglur fyrir nefndinni og störf hennar að öðru leyti.

Comment [u36]: Um þóknun er kvaðið á með skýrum hætti í 9. gr. frumvarpsins og veiddur ekki vafa.

Comment [u37]: Á að birta þar, ekkert kvaðið á um það.

V. KAFLI

Heimild til að setja reglugerð.

27. gr.

Reglugerðarheimildir.

Viðskiptaráðherra er heimilt að setja reglugerð um eftirtalin atriði:

- um samninga um þjónustu fasteignasala og um söluyfirlit,
- um starfsábyrgðartryggingu fasteignasala, þar á meðal um váttryggingarfjárhæðir,
- um þau störf sem falla undir einkarétt fasteignasala en honum er heimilt að fela starfsmönnum sínum að sinna við fasteignasölu,

Comment [u38]: Ekki samræmi í þessu við 8. gr. frumvarpsins

- d. um útibú fasteignasala,
- e. um menntun fasteignasala og próf, þ.e. um meginatriði þeirra námskeiða sem kennd eru og einingafjölda,
- f. um menntun, próf og tryggingar þeirra sem fengið hafa leyfi til starfa við fasteignasölu eða málflytning í öðru ríki á Evrópska efnahagssvæðinu eða Færeyjum,
- g. um vörslufjárreikninga,
- h. um eftirlitsnefnd fasteignasala og
- i. um kærunefnd um málefni fasteignasala.

VI. KAFLI

Skadabætur og refsingar.

28. gr.

Skadabætur.

Fasteignasali ber ábyrgð á tjóni sem hann eða starfsmenn hans valda í störfum sínum, af ásetningi eða gáleysi. Um sakarnat og sönnun gilda reglur skadabótaréttar. Fasteignasala sem hættir störfum er þó alltaf skylt að bæta tjón sem viðskiptamaður hans verður fyrir við það að ólokið er frágangi samninga eða skjala eða uppgjöri vegna viðskipta sem viðskiptamaðurinn hefur greitt fyrir.

29. gr.

Refsiákvæði.

Brot gegn lögum þessum og reglum settum samkvæmt þeim ~~varða sektum nema þyngri refsing liggja við~~ samkvæmt öðrum lögum. ~~Um slík mál fer eftir lögum um meðferð opinberra mála.~~

Comment [u39]: A Norðurlöndunum hafa refsíákvæði verið hert verulega

Comment [u40]: Er tilraun til brota refsiverð - mikilvægt að hafa refsheimildir skýrar

VII. KAFLI

Ýmis ákvæði.

30. gr.

Réttindi samkvæmt eldri lögum.

Þeir sem hlotið hafa löggildingu til fasteignasölu samkvæmt eldri lögum um sölu fasteigna, fyrirtækja og skipa skulu halda henni.

31. gr.

Gildistaka og brottfallin lög.

Lög þessi öðlast gildi 1. janúar 2009. Jafnframt falla úr gildi lög nr. 99/2004, um sölu fasteigna, fyrirtækja og skipa, með síðari breytingum.

Ákvæði til bráðabirgða.

I.

Haldi Félag fasteignasala áfram starfsemi sem hagsmuna- og fræðslufélag í þágu fasteignasala, eftir að lagaákvæði um skylduaðild fasteignasala að félaginu hafa verið felld úr gildi, skal félagið halda eignum sínum en jafnframt ábyrgjast fjárhagslegar skuldbindingar sem stofnað hefur verið til í nafni þess fyrir gildistöku laga þessara.

II.

Sá sem hefur við gildistöku laga þessara hafið nám til undirbúnings fyrir prófraun fasteignasala eða lokið hluta prófraunar skal eiga þess kost að ljúka námi og prófraun samkvæmt eldri reglum fyrir 1. janúar 2014. Ráðherra skipar án tilnefningar þriggja manna prófnefnd sem sér um námskeið til undirbúnings fyrir prófraun og stendur fyrir prófi, sbr. ákvæði laga nr. 99/2004. Prófnefndin skal starfa frá gildistöku laga þessara til 1. janúar 2014.

III.

Fyrsti gjalddagi eftirlitsgjalds skv. 18. gr. laga þessara skal vera 1. júlí 2011. ~~Kostnaður við starf~~ eftirlitsnefndar fasteignasala til þess tíma skal greiddur úr sjóði nefndarinnar.

Comment [u41]: Þyrfti vegna stöðu sjóðar eftirlitsnefndar að vera 1. júlí 2013

IV.

Reglugerðir, sem settar hafa verið samkvæmt lögum nr. 99/2004 skulu halda gildi sínu, eftir því sem við getur átt, þar til settar hafa verið reglugerðir samkvæmt lögum þessum.

Athugasemdir við lagafrumvarp þetta.

1. Aðdragandi að samningu frumvarpsins.

Þegar frumvarp það sem síðar varð að lögum um sölu fasteigna, fyrirtækja og skipa, nr. 99/2004, sem nú eru í gildi, var til meðferðar í allsherjamefnd Alþingis voru teknar til skoðunar þær viðamiklu tillögur sem í frumvarpinu voru til breytinga á þágildandi lögum, nr. 54/1997. Helstu álitæfni sem upp komu við meðferð málsins í nefndinni voru hvort rétt væri að koma á fót skylduáðild að Félagi fasteignasala, hvort mögulegt væri að haga eftirliti með fasteignasölum með öðrum og veigaminni hætti en frumvarpið gerði ráð fyrir, án þess þó að raska því meginmarkmiði að koma á fót slíku eftirliti með fasteignasölum, hvort ástæða væri til að krefjast sérstakrar tryggingar af þeim sem settu á fót fasteignasölu fyrir því að þeir gætu staðið við skuldbindingar sínar færi svo að þeir hættu starfsemi og um stöðu eftirlitsnefndar Félags fasteignasala. Nefndin lagði til nokkrar breytingar á frumvarpinu og lagði einnig til að endurskoðun laganna færi fram fyrir 1. janúar 2008 og var bráðabirgðaákvæði þar að lútandi bætt við frumvarpið sem varð að lögum. Lagt var til að við þá endurskoðun skyldi sérstaklega kanna hvort ástæða væri til að mæla áfram fyrir um skylduáðild að Félagi fasteignasala auk þeirra atriða sem fyrir eru nefnd um eftirlit með fasteignasölum og starfsemi eftirlitsnefndar. Með bréfi, dags. 31. maí 2007, skipaði dóms- og kirkjumálaráðherra, sem þá fór með þennan málaflokk, vinnuhóp til að vinna að endurskoðun laga um sölu fasteigna, fyrirtækja og skipa, nr. 99/2004.

Comment [G42]: Í athugasemdum þeim sem fylgja hér á eftir er um fjölda atriða að ræða sem beinlínis er rangur eða stangast algerlega á við texta frumvarpsins. Ekki er um tæmandi yfirlit að ræða en nokkur atriði nefnd sem þarfnast skoðunar.

Í skipunarbréfinu segir m.a.: „Samkvæmt ákvæði til bráðabirgða í lögum um sölu fasteigna, fyrirtækja og skipa nr. 99/2004 skulu lögin endurskoðuð fyrir 1. janúar 2008. Við þá endurskoðun skal sérstaklega kanna hvort ástæða sé til að mæla áfram fyrir um skylduáðild að Félagi fasteignasala, hvort markmið með eftirlitskerfi III. kafla laganna hafi náðst og hvort efni séu til að lækka eftirlitsgjald skv. 2. mgr. 19. gr. laganna.“ Vinnuhópurinn kallaði eftir sjónarmiðum hagsmunaaðila, m.a. frá Félagi fasteignasala, Matsmannafélagi Íslands og fulltrúum RE/MAX Ísland (Fasteignasöluleyfa ehf.). Auk þess kom Þorsteinn Einarsson, hæstaréttarlögmaður og formaður eftirlitsnefndar Félags fasteignasala, á fund hópsins og gerði grein fyrir því hvaða breytingar hann teldi heppilegar til þess að auðvelda starf eftirlitsnefndarinnar. Með breytingum sem gerðar voru á reglugerð um Stjórnarráð Íslands, nr. 3/2004, og tóku gildi hinn 1. janúar 2008, voru málefni fasteignasala flutt frá dóms- og kirkjumálaráðuneyti til viðskiptaráðuneytis. Með bréfi viðskiptaráðherra, dags. 15. janúar 2008, skipaði hann sömu aðila í nefnd til þess að ljúka tillögugerð um breytingar á lögum um fasteignasala, nr. 99/2004, og byggði nefnd viðskiptaráðherra vinnu sína að mestu leyti á tillögum fyrri nefndar.

Comment [u43]: Þetta er alfarið rangt. Þessir aðilar mættu án þess að nokkuð væri kallað eftir því en á því er stór munur. Væri það rétt sem hér er haldið fram hefði verið ástæða til að kalla eftir sjónarmiðum fjölda annarra við frumvarpsgerðina.

Frumvarp byggt á drögum nefndarinnar var lagt fram á 135. löggjafarþingi en það fékk ekki afgreiðslu. Þetta frumvarp er lítillega breytt frá frumvarpi sem var undirbúið haustið 2008 en ekki var lagt fram. Það frumvarp byggðist á fyrra frumvarpi að viðbættum nokkrum breytingum. Í þessu frumvarpi eru lagðar til breytingar á ákvæðum sem lúta að eignarhaldi á fasteignasölum á þá leið að fallið er frá þeim ströngu reglum sem gilt hafa og eignarhaldið gefið frjálst. Það mun þó verða áskilið að hverri starfsstöð verði veitt forstaða af fasteignasala en ekki verður lengur skilyrði að aðeins fasteignasali geti verið eigandi fasteignasölu og að hann verði sjálfur að starfa þar. Einnig hefur verið skerpt á ákvæði 9. gr. þar sem fjallað er um þjónustu fasteignasala og kemur sú breyting til af því ekki hefur verið nægilega skýrt að innheimta umsýslugjalds þurfi að eiga sér stoð í fyrirframgerðum samningi á milli kaupanda og fasteignasala.

Comment [G44]: Það láist algerlega að geta hér stórrar og mikilvægrar breytingar en grundvallarbreyting var gerð í 1. gr. markmiðsákvæðis að tryggja ætti neytendavernd. Talið var nauðsynlegt að kveða skýrt á um það með öyggjandi hætti. Frumvarpið var á hinn bóginn ekkert endurskoðað til að þessu markmiði yrði náð.

2. Helstu breytingar sem felast í frumvarpinu.

Með frumvarpinu er að tillögu starfshóps viðskiptaráðherra lagt til að sett verði ný heildarlög um sölu fasteigna, fyrirtækja og skipa, en talið var heppilegra að gera tillögu að frumvarpi til nýrra heildarlaga heldur en að gera breytingartillögur við einstakar lagagreinar þar sem nauðsynlegt hefði verið að breyta flestum greinum laganna að einhverju leyti. Í frumvarpinu er leitast við að koma til móts við þau sjónarmið og gagnrýnisem helst hefur verið höfð uppi gagnvart núgildandi lögum, nr. 99/2004, en jafnframt er bætt við í

Comment [G45]: Þessi fullyrðing stenst alls ekki enda lítið sem ekkert komið til móts við sjónarmið og gagnrýni þeirra sem mest þekkja til laganna og reynslu þeirra. Þannig var m.a. bréf Neytendasamtakanna, Húseigendafélagsins og FF um ýmis grunnatriði sem nauðsyn væri á virt að vettugi. Frumvarpinu virt að vettugi.

1.gr. svokölluðu markmiðsákvæði sem undirstrikar það meginmarkmið laganna að gætt skuli hagsmuna kaupanda og seljanda fasteigna. Að öðru leyti lúta veigamestu breytingarnar frá gildandi lögum að eftirfarandi atriðum:

Einkaréttur fasteignasala til sölumeðferðar eigna.

Leitast er við að afmarka hvaða atvinnufyrirtæki falla undir einkarétt fasteignasala til sölumeðferðar en óljóst hefur verið hvaða mörk einkarétti fasteignasala ætti að setja að þessu leyti. Lögð er til sú leið að takmarka einkarétt fasteignasala við stærð atvinnufyrirtækis, þ.e. fimm ársverk eða minna, en sem fyrr nær einkarétturinn ekki til hlutafélaga. Hér er einungis lagt til að einkaréttur fasteignasala til að hafa milligöngu um slíka sölu verði takmarkaður en fasteignasalar geta engu að síður sinnt slíkum störfum áfram þótt það falli ekki undir einkarétt þeirra.

Breytingar á reglum um eignarhald á fasteignasölu og verktöku.

Í frumvarpinu er fallið frá þeim reglum sem hafa gilt um eignarhald fasteignasala á fasteignasölu og lagt til að afnema þá skyldu að fasteignasala skuli vera í meirihlutaeigu löggilts fasteignasala og að fasteignasali skuli starfa á fasteignasölu sinni. Lagt er til að áskilið verði að fasteignasali fari ávallt með forstöðu hversrar starfsstöðvar. Með því er tryggt að markmiðum laganna um að viðskipti með fasteignir, fyrirtæki og skip geti farið fram með greiðum og öruggum hætti verði náð. Er þetta breyting frá frumvarpi því sem lagt var fram á 135. lögjafarþingi.

Í frumvarpinu er enn fremur lagt til að hnykket verði á því að fasteignasala er heimilt að fela öðrum að vinna þau störf sem löggilding hans tekur til. Einnig er áréttað að ábyrgð hans nær einnig til skaðaverka þeirra sem starfa í hans þágu. Í framkvæmd hefur borið nokkuð á því að óljóst hefur verið hve mikið fasteignasalinn sjálfur sinnir þeim störfum sem löggildingin tekur til og að hversu miklu leyti aðrir starfsmenn sinna þeim störfum. Þá hafa vaknað spurningar um hve sjálfstæðir eða eftirlitslausir þeir aðilar eru. Hefur mikið verið rætt um að banna svokallaða verktöku í fasteignasölu, þ.e. að þeir sem starfa við sölumennsku á vegum fasteignasala séu ekki starfsmenn hans. Um leið og lögð er áhersla á mikilvægi þess að tryggja fagmennsku og neytendavernd og styrkja lagarammann hvað þessi atriði varðar er þó talið nauðsynlegt að halda því opnu að fasteignasali gæti falið þeim sem væru ráðnir hjá honum að sinna einföldum og auðveldum verkum, enda væri það á hans ábyrgð. Er því lagt til að ráðherra verði heimilt að setja í reglugerð nánari ákvæði um það hvað af þeim störfum sem falla undir einkarétt fasteignasala sé heimilt að fela starfsmönnum fasteignasala að sinna. Að auki er tekið af skarið um það að fasteignasalar beri skaðabótaábyrgð á því tjóni sem þeir valda sem starfa í hans þágu. Tilgangur þessarar reglu er að taka af öll tvímæli um það að fasteignasali beri ekki aðeins skaðabótaábyrgð á grundvelli almennra reglna, heldur einnig á þeim sem starfa í hans þágu, jafnvel þótt um það sé ekki gerður sérstakur ráðningarsamningur.

Breytingar á reglum um menntun fasteignasala.

Í frumvarpinu er lögð til breyting á fyrirkomulagi menntunar fasteignasala. Lagt er til að um verði að ræða 90 eininga nám (ECTS-einingar) sem samsvarar um það bil þriggja anna námi, hjá viðurkenndum háskóla og að námið falli undir a-lið 2. mgr. 7. gr. um menntun við háskóla. Jafnframt er lagt til að ráðherra sé heimilt með reglugerð að mæla fyrir um meginrætti í skipulagi námsins. Nám í fasteignasölufræðum sem háskólar bjóða, ef frumvarpið verður að lögum, yrði háð gæðaeftirliti í samræmi við reglur IV. kafla laga um háskóla, nr. 63/2006, þ.e. með innra mati hvers háskóla og ytra mati sem menntamálaráðuneytið hefði með höndum. Af þessu leiðir að lagt er til að ákvæði um störf og umboð prófnefndar sem starfar skv. 4. mgr. 3. gr., sbr. 4. gr. laga nr. 99/2004, verði felld niður. Þó er gert ráð fyrir að þeir sem hafa við gildistöku laganna hafið nám til undirbúnings fyrir prófraun fasteignasala eða lokið hluta hennar, eigi þess kost að ljúka námi og prófraun samkvæmt eldri reglum fyrir 1. janúar 2014. Jafnframt að skipuð skuli prófnefnd sem starfi samkvæmt ákvæðum laga nr. 99/2004 fram til þess tíma.

Afnám skylduáðildar að Félagi fasteignasala.

Í nefndaráliiti allsherjamefnar frá 17. maí 2004 er sérstaklega áréttað mikilvægi þess að sú skylduáðild að Félagi fasteignasala sem frumvarp til núgildandi laga gerði ráð fyrir yrði tekin til endurskoðunar þegar reynsla yrði komin á það fyrirkomulag. Bent var á að félaginu væri ætlað viðamikil hlutverk sem það risi tæpast undir

Comment [G46]: Það vekur athygli að ekki sé getið skýrt og skilmerkilega í upptalningu veigamestu breytinga um eina stærstu og mikilvægustu breytingu sem frumvarpið gerir ráð fyrir þ.e. takmarkanir á framsali einkaréttar fasteignasala til annarra.

Comment [G47]: Mikilvægt er að skýrt komi fram hvaða breytingar það eru sem verid er að gera á heimild til verktöku ef sá vilji er til staðar og breyta einstökum ákvæðum til samræmis við það.

Comment [u48]: Þarna er getið um eina helstu breytingu frumvarpsins. Á hinn bóginn fylgja frumvarpsgreinar og athugasemdir þessu með mjög óljósam hatti eftir.

Comment [u49]: Þetta er ekki rétt enda segir í 8. gr. frumvarpsins að setja skuli reglugerð en ekki að það sé heimilt eins og hér segir. Brynt er að löggjafinn kveði á um þetta með skýrum hatti.

Comment [G50]: Ákvörðun hafði verið tekin um 180 eininga nám í samræmi við loforð ráðherra en það var í lokin afnumið af viðskiptaráðuneytinu án allra skýringa.

Comment [u51]: Í frumvarpi því er varið að gildandi lögum er lögð rík áhersla á að þegar ríkið veitir tilteknum hópi manna einkarétt frá ríkisvaldinu verði þeir að seta ríkið kröfum. Í því skyni var m.a. skylduáðild tekin upp. Nefnd er samdi frumvarp það sem hér er ræðir lagði ríka áherslu á áframhald skylduáðildar vegna mikilvægra neytendasjónarmiða. Þá voruðu Neytendasamtökin og Húseigaendafélagið ofl. við afnámi skylduáðildar.

nema skylduáðild væri til að dreifa. Jafnframt að félagið kynni þó að styrkjast svo verulega í starfsemi sinni á næstu árum ef skylduáðild að því yrði lögfest að ekki yrði til allrar frambúðar nauðsynlegt að kveða á um hana. Þá gerði allsherjarnefnd grein fyrir þeirri afstöðu sinni að ekki væri víst að til frambúðar yrði þörf á jafnvíðamiklu eftirliti og frumvarpið gerði ráð fyrir og virðist bráðabirgðaákvæði laganna um endurskoðun þeirra eiga rætur að rekja til þessarar afstöðu nefndarinnar. Umboðsmaður Alþingis tók að eigin frumkvæði til athugunar hvort ákvæði gildandi laga, nr. 99/2004, um skylduáðild að Félagi fasteignasala stæðist ákvæði stjórnarskrár um félagafrelsi. Niðurstaða umboðsmanns Alþingis var sú að í ljósi þeirra breytinga sem gerðar hefðu verið við meðferð Alþingis á því frumvarpi sem varð að lögum nr. 99/2004 léki vafi á því hvort þau verkefni Félags fasteignasala sem kveðið væri á um í lögum og hefðu staðið eftir breytingarnar, fælu í sér að uppfyllt væri skilyrði það sem 2. mgr. 74. gr. stjórnarskrárinnar setti, þ.e. að skylduáðild væri nauðsynleg til þess að félag gæti sinnt lögmætu hlutverki vegna almannahagsmuna.

Nú er lagt til að 18. gr. laganna sem kveður á um skylduáðild að Félagi fasteignasala verði felld brott enda talið að ákvæðið hafi þjónað tilgangi sínum. Að auki er höfð hlöðsón af nefndaráliti allsherjarnefndar þar sem fram kom það sjónarmið að ef félagið hefði eflst nægilega teldi hún ekki þörf á áframhaldandi skylduáðild. Nánari ákvæði laganna um eftirlitsnefndina breytast því nokkuð enda er verið að rjúfa tengsl hennar við Félag fasteignasala. Í stað þess að vera nefnd „eftirlitsnefnd Félags fasteignasala“ verður hún nefnd „eftirlitsnefnd fasteignasala“ og eru þrír nefndarmenn hennar skipaðir af ráðherra en í gildandi lögum er mælt fyrir um að Félag fasteignasala tilnefni tvo af þremur nefndarmönnum sem ráðherra skipar. Auk þess hefur Félag fasteignasala annast innheimtu eftirlitsgjaldsins og staðið á því skil til eftirlitsnefndar Félags fasteignasala en með fyrirbyggjandi frumvarpi mun eftirlitsgjaldið verða greitt beint til ríkissjóðs.

Breyting á fjárhæð eftirlitsgjalds.

Gerð er tillaga um breytingu á grundvelli og fjárhæð eftirlitsgjalds, auk þess sem lagt er til ákvæði til bráðabirgða sem frestar gjaldskyldu um tveggja ára skeið vegna innstæðu í sjóði eftirlitsnefndar Félags fasteignasala sem eðlilegt þykir að gengið verði á. Þótti þetta vera sanngjarnasta leiðin til að skila til baka þeim hluta eftirlitsgjalds sem hefur verið umfram kostnað á síðustu árum. Í 18. gr. frumvarpsins er kveðið á um að eftirlitsgjaldið sem greiða á í ríkissjóð verði lækkað niður í 80.000 kr. og mælt fyrir um að ef fleiri fasteignasalar starfa saman, þ.e. hjá sama félagi og á sömu starfsstöð, þá sé aðeins greitt einfalt gjald. Samkvæmt gildandi lögum ber sérhverjum fasteignasala að greiða 100.000 kr. eftirlitsgjald án tillits til þess hversu margir fasteignasalar starfa á starfsstöð. Hefur þetta fyrirkomulag, að sögn talsmanns Félags fasteignasala m.a. leitt til þess að löggiltir fasteignasalar sem starfa á sömu starfsstöð hafa skilað inn fasteignasöluleyfum sínum til þess að lækka rekstrarkostnað. Þess má geta til samanburðar að eftirlitsgjald váttryggingamiðlara er að lágmarki 300.000 kr. á ári og verðbréfamíðlara 350.000 kr., sbr. 5. gr. laga um greiðslu kostnaðar við opinbert eftirlit með fjármálastarfsemi, nr. 99/1999. Samkvæmt nýlegum lögum nr. 79/2008, um endurskoðendur, skal sérhver endurskoðandi greiða í ríkissjóð árlegt gjald að fjárhæð 50.000 kr. til að standa straum af kostnaði við störf endurskoðendaráðs.

Kærunefnd um málefni fasteignasala.

Loks er lagt til að lögfest verði ákvæði um sérstaka kærunefnd um málefni fasteignasala sem vistuð verði hjá Neytendastofu. Í því felst að viðskiptamenn fasteignasala (kaupendur og seljendur) fá færi á að bera ágreining um þóknun og skaðabótaskyldu undir kærunefnd og afla álits hennar um kærufnið. Álit kærunefndar skal liggja fyrir í síðasta lagi mánuði eftir að sá kærði lagði fram eða átti kost á að leggja fram andmæli sín eða athugasemdir. Niðurstöðum kærunefndar verður ekki skotið til annarra stjórnvalda en aðilar geta lagt ágreining sinn fyrir dómstóla með venjubundnum hætti. Ráðherra er heimilt að setja með reglugerð nánari ákvæði um starfssvið nefndarinnar. Lagt er til að kærandi skuli greiða kærugjald sem ráðherra ákveði með reglugerð og skal endurgreitt ef fallist er í heild eða að hluta á kröfur þess er leggur fram kærana. Frumvarp þetta er eins og fyrr segir reist á gildandi lögum að mestu leyti. Um skýringar á einstökum greinum er því vísað til frumvarps þess, sem síðar varð að gildandi lögum, nr. 99/2004, sbr. Alþingistiðindi, 2003–04, A-deild, bls. 2759–2814. Í athugasemdum við einstakar greinar verða nánast eingöngu settar fram skýringar á þeim breytingartillögum sem gerðar eru.

Athugasemdir við einstakar greinar frumvarpsins:

Comment [G52]: Engin skoðun hefur farið fram á þessu að nokkru leiti. Engan veginn er hægt að sjá hver það er sem kveður á um þessa fullyrðingu enda nefndin sem samdi frumvarpið á móti brottfalli skylduáðildar. Í raun er þetta fráleit staðhafing.

Comment [G53]: Þetta er alís ekki rétt fullyrðing. Þetta kemur alls ekki fram hjá allsherjarnefnd

Comment [u54]: Mjög hefur verið varað við að rjúfa tengslin enda vandséð út frá skýrri reynslu hvernig eftirlit getur gengið án nauðsynlegra tengsla eftirlitsnefndar við Félag fasteignasala.

Comment [G55]: Verið er að færa lögskýringar til frumvarps frá 2004. Þarna er um mjög vafasama framkvæmd að ræða sem getur valdið mikilli réttaróvissu að leita þurfi eftir skýringum í eldra frumvarpi. Við þessu er sérstaklega varað í handbók forsætisráðuneytisins um frágang lagafrumvarpa.

Comment [u56]: Það er illmögulegt að ná fram skýrum löggjafarvilja í þeim athugasemdum sem frumvarpsgreinarnar hafa að geyma. Þarna blandast saman skýringar frumvarpsins og skýringar gildandi laga. Þetta mun klárlega valda mikilli óvissu sem síst þarf í slíku neytendafrumvarpi. Þetta er eins og áður kemur fram í andstöðu við leiðbeiningar forsætisráðherra um frágang lagafrumvarpa.

Um 1. gr.

Lagt er til að sett verði svonefnt markmiðsákvæði í 1. gr. laganna. Þýðing þess er einkum tvíþætt. Í því felst almenn yfirlýsing um markmið laganna en jafnframt hefur það þýðingu við lögskýringu þannig að sá skýringarkostur verði valinn sem samrýmist best þeim markmiðum sem að er stefnt með lögnum. Meginmarkmið laga um sölu fasteigna, fyrirtækja og skipa er að tryggja neytendavernd með því að slík viðskipti geti farið fram með greiðum og öruggum hætti og hagsmuna þeirra sem eiga slík viðskipti fyrir milligöngu fasteignasala sé gætt af þeim sem fengið hafa einkarétt frá hinu opinbera til að hafa milligöngu um slík viðskipti.

Um 2. gr.

Í þessari grein, sem er samsvarandi 1. gr. gildandi laga, eru gerðar tillögur um tvær breytingar. Annars vegar er lagt til að einkaréttur fasteignasala til að hafa milligöngu um sölu á atvinnufyrirtækjum verði afmarkaður nánar en gert er í gildandi lögum. Afmörkunin felst í því að einkarétturinn nái aðeins til atvinnufyrirtækja sem rekin eru í formi félaga ef umfang rekstrarins á síðasta mánuði fyrir sölu hefur svarað til fimm ársverka eða minna. Þá er áréttuð sú regla að einkarétturinn taki ekki til sölu hlutafélaga. Í athugasemdum við 1. gr. í frumvarpi því sem varð að gildandi lögum er leitast við að afmarka með efnislegum hætti umfang einkaréttar fasteignasala. Sú afmörkun er ekki skýr og því ástæða til að afmarka einkaréttinn nánar enda þróunin verið sú að einkahlutafélög hafa orðið sífellt stærri, bæði hvað varðar fjármálaleg umsvif og mannahald. Einkaréttur fasteignasala til að hafa milligöngu um sölu fyrirtækja var fyrst lögfestur með lögum um fasteigna-, fyrirtækja- og skipasölu, nr. 54/1997. Í frumvarpi til þeirra laga var miðað við að einkarétturinn tæki til „virðisaukaskattsskyldrar starfsemi“. Þessari viðmiðun var breytt í meðförum Alþingis þannig að miðað var við að einkarétturinn tæki til atvinnufyrirtækja eða eignarhluta í þeim hvort sem um væri að ræða fyrirtæki í eigu einstaklinga eða félaga, annarra en hlutafélaga. Einkarétturinn sætir þannig engum takmörkunum að því er lýtur að umfangi rekstrarfélaga en tekur þó ekki til hlutafélaga. Mörg einkahlutafélög hafa með höndum verulega umfangsmikilm rekstur. Af 100 stærstu fyrirtækjum á Íslandi eru 17 rekin í formi einkahlutafélaga. Ljóst má vera að menntun og reynsla fasteignasala miðast ekki við að þeir hafi sérfræðipækkingu á sölu stærri atvinnufyrirtækja. Skiptir litlu í því sambandi þótt menntun þeirra hafi verið eflað á síðustu árum og leitast hafi verið við að styrkja hæfni þeirra til að hafa milligöngu um fyrirtækjasölu. Einnig hefur tíðkast að fjármálafyrirtæki hafi milligöngu um sölu stórra einkahlutafélaga og að endurskoðunarfyrirtæki geri slíkt hið sama. Ef reglan verður að lögum er ljóst að sala atvinnufyrirtækja þar sem umfang rekstrar er meira en fimm ársverk er ekki háð einkarétti og ekki heldur opinberu eftirliti nema í þeim tilvikum þegar fjármálafyrirtæki hafa milligöngu um hana. Lögmenn og endurskoðendur eru háðir eftirliti þótt ekki sé um eiginlegt opinbert eftirlit að ræða. Þrátt fyrir þessa annmarka er varla rétt að fela fasteignasölum einkarétt á sölu slíkra atvinnufyrirtækja þar sem þeir hafa ekki sérstaka menntun eða þekkingu til að sinna slíkum verkum. Leggja ber áherslu á að hér er einungis lagt til að einkaréttur fasteignasala til að hafa milligöngu um slíka sölu verði takmarkaður en þeir geta vissulega sinnt slíkum störfum þótt það falli ekki undir einkarétt þeirra. Sú afmörkun að miða við fimm ársverk eða færri er í samræmi við afmörkun í lögum um váttryggingarsamninga, nr. 30/2004, um það hvenær váttryggingafélagi er heimilt að semja um aðra skilmála eða kjör en leiðir af þeim lögum. Er afmörkunin reist á því að minni rekstraraðilar hafi ekki sérfræðipækkingu og burði til að kosta til sérfræðiráðgjafar um váttryggingaþörf sína og hvernig úr henni skuli bætt og því sé váttryggingafélögum óheimilt að víkja frá lögnum. Eru þessir minni rekstraraðilar því lagðir að jöfnu við neytendur. Þótt forsendur þessarar afmörkunar séu aðrar en þær sem hér eiga við þykir heppilegt að nota þekktu viðmiðun úr lögum þar sem þess er kostur. Þá er lagt til að 2. mgr. 1. gr. um að ráðherra sé heimilt að ákveða að löggilding fasteignasala verði á hendi eins sýslumanns verði flutt í 5. gr. sem fjallar um löggildingu fasteignasala þar sem hún verði í meira efnislegu samræmi. Lagt er til að gerð verði smávægileg breyting á 5. mgr. 1. gr. gildandi laga á þá leið að bætt verði inn í lokamálsliðinn orðunum „um störf fasteignasala og skyldur til að gæta hagsmuna beggja aðila“. Rökkin fyrir þessari tillögu eru að hnykkja þarf á því hvert er hlutverk þeirra fasteignasala sem taka að sér þau verk er um ræðir fyrir byggingaraðila og félagasamtök sem selja eigin eignir. Tillagan er í samræmi við hið yfirlýsta markmið laganna að kaupendur slíkra eigna geti treyst því að við kaup fasteigna af byggingaraðilum eða félagasamtökum að fasteignasalinn sem annast skjalagerðina sé óháður og hann veiti sambærilega ráðgjöf og fasteignasölum er skylt að gera í öðrum tilvikum. Í því felst að fasteignasala ber að gera kaupanda grein fyrir réttarstöðu hans, hvort fjármögnun sé hagstæð eða gæti verið hagstæðari og

Comment [u57]: þetta er ekki rétt. Byggt á gömlum upplýsingum fyrri hrún.

öðrum atriðum. Hann þarf auk þess að tryggja að ekki séu ólögmatir, ósanngjarnir eða óeðlilegir skilmálar í þeim samningum sem gerðir eru vegna þessara viðskipta. Í tillögunni felst ekki veruleg breyting heldur fremur árétting um skyldur fasteignasala við þau viðskipti sem um ræðir.

Um 3. gr.

Í d-lið 3. gr. er gerð tillaga um breytingar á reglum um menntun fasteignasala. Menntun þeirra hefur verið undir eftirliti sérstakrar prófnefndar og hafa verið rekin námskeið í a.m.k. tveimur háskólum sem staðið hafa í fjórar annir. Lagt er til að reglur um menntun fasteignasala verði felldar að löggjöf um menntun við háskóla. Tillagan miðast við að menntun fasteignasala geti fallið undir a-lið 2. mgr. 7. gr. laga um háskóla, nr. 63/2006.

Upphaf þeirrar greinar hljóðar svo:

„Háskólar ákveða fyrirkomulag kennslu, rannsóknna, náms og námsmats. Háskólar ákveða hvaða nám þeir bjóða innan síns fræðasviðs. Viðurkenndar prófgráður og lokapróf sem háskólar miða við eru:

a. diplómpróf sem jafngildir a.m.k. 30–120 stöðluðum námseiningum [...].“

Með stöðluðum námseiningum er átt við ECTS-einingar (European Credit Transfer System) en hver slík eining er tvöföld sú eining sem algengt var að miða við hér á landi fyrir gildistöku laga um háskóla, nr. 63/2006. Breytingin miðast við að hver háskóli hafi það á valdi sínu að skipuleggja nám fyrir fasteignasala sem verði 90 staðlaðar einingar (samsvarar 45 eldri einingum, þ.e. um eins og hálfis árs námi) og jafnframt er lagt til að ráðherra sé heimilt með reglugerð að mæla fyrir um meginrætti í skipulagi námsins. Nám í fasteignasölufræðum sem háskólar munu bjóða ef frumvarpið verður að lögum yrði háð gæðaeftirliti í samræmi við reglur IV. kafla laga um háskóla, nr. 63/2006, þ.e. með innra mati hvers háskóla og með ytra mati sem menntamálaráðuneytið hefði með höndum. Verði frumvarpið að lögum falla niður reglur gildandi laga og reglugerðar um menntun fasteignasala og prófraun, prófnefnd og námskeiðshald en þær koma nú fram í 3. og 4. gr. gildandi laga. Áréttað skal að frumvarpið felur ekki í sér að nám þeirra sem hyggjast verða fasteignasalar verði víðameira en nú er. Þá er gerð tillaga um að nýjum staflíð, e-lið, verði bætt við 2. gr. gildandi laga en sú tillaga felur í sér að ákvæði sem er í b-lið 2. mgr. 3. gr. gildandi laga verði flutt til og því breytt lítillega. Gildandi ákvæði miðast við að sá sem vill þreyta prófraun fasteignasala verði að hafa starfað í a.m.k. tólf mánuði í fullu starfi hjá löggiltum fasteignasala áður en hann þreytir prófið. Þetta hefur sett sumum óþarfa skorður. Eðlilegra þykir að miða við að þeir sem vilja öðlast lögildingu hafi lokið þessum starfstíma fremur en að gera það að skilyrði fyrir því að prófraun sé þreytt. Ætla má að það geti jafnvel verið heppilegra að a.m.k. hluti starfsreynslunnar ávinnist eftir að prófraun lýkur.

Um 4. gr.

Grein þessi svarar til 5. gr. gildandi laga og fjallar um starfsábyrgðartryggingar fasteignasala. Örlitlar breytingar eru gerðar á greininni með hliðsjón af breytingu á eignarhaldsákvæðum 7. gr. í 2. mgr. er fjallað um töku tryggingar þegar fleiri en einn fasteignasali starfa saman. Lagt er til að reglan um að þegar tveir fasteignasalar starfi saman þá fullnægi þeir váttryggingarskyldu sinni með því að leggja fram sameiginlega váttryggingu og hækkji þá lágmarksváttryggingarfjárhæðir um a.m.k. 10% fyrir hvern fasteignasala umfram einn, gildi einnig þegar fleiri en einn fasteignasali eru starfsmenn félags sem rekur fasteignasölu.

Um 5. gr.

Grein þessi svarar til 6. gr. gildandi laga og eina breytingin er að 2. mgr. 1. gr. gildandi laga hefur verið færð til og gerð lokamálsgrein þessarar greinar þar sem reglan er í betra efnislegu samhengi.

Um 6. gr.

Í 6. gr. frumvarpsins er skerpt á því að fasteignasala sé óheimilt í meira mæli en lögin heimila að fela öðrum að vinna þau störf sem lögildingin tekur til og jafnframt er hnykkð á ábyrgð hans vegna skaðaverka þeirra sem starfa í hans þágu við fasteignasölu. Í 1. mgr. er þannig lagt til að fasteignasali megi ekki fela öðrum að sinna þeim störfum sem lögildingin tekur til nema það sé heimilað í lögnum. Tilfni þess að rétt þykir að taka af skarið um þetta er að borið hefur á því að lausatök séu á því í framkvæmd hve mikið fasteignasalinn sjálfur sinnir þeim störfum sem lögildingin tekur til. Rökin fyrir þessari breytingu eru þau að fasteignasali fær lögildingu frá hinu opinbera til þess að hafa einkarétt til ákveðinna starfa sem er að hafa milligöngu um sölu

fasteigna, fyrirtækja og skipa. Slíkum einkarétti fylgir mikil ábyrgð enda er oflast um aleigu fólks að ræða. Löggilding fasteignasala og þar með einkaréttur hans er veitt eftir að hann hefur sýnt fram á að hann uppfylli tiltekin persónuleg hæfisskilyrði sem lúta að fjárhagsstöðu, váttryggingum til hagsbóta fyrir viðskiptamenn hans, menntun og starfsreynslu og ýmsum öðrum atriðum sem lúta að heimilisfesti og því að hann hafi ekki gerst brotlegur við ákvæði tilgreindra kafla almennra hegningarlaga eða verið dæmdur í fangelsi á öðrum grundvelli. Markmið þessara viðamiklu persónulegra krafna er að tryggja sem best hagsmunum þeirra sem leita þjónustu fasteignasala. Það felst í reglunni um að fasteignasali þurfi að uppfylla persónuleg hæfisskilyrði að hann verði sjálfur að sinna þeim störfum sem löggildingin tekur til. Nauðsynlegt er þó að heimila fasteignasala að fela þeim sem ráðnir eru til starfa hjá honum að sinna einföldum og auðveldum verkum og sé það á ábyrgð fasteignasalans. Er mælt nánar fyrir um það í 2. mgr. 8. gr. frumvarpsins. Einnig er lagt til að tekið sé af skarið um að fasteignasali beri skaðabótaábyrgð á því tjóni sem þeir valda er starfa í hans þágu. Lögin heimila samkvæmt orðanna hljóðan aðeins að fasteignasali feli þeim sem ráðnir eru til starfa hjá honum að sinna verkum sem falla undir löggildinguna. Tilgangur reglunnar sem hér er gerð tillaga um er að taka af tvímæli um að fasteignasali beri ekki aðeins skaðabótaábyrgð á grundvelli almennra reglna, þ.e. reglunnar um vinnuveitandaábyrgð, heldur einnig á öðrum sem starfa í hans þágu jafnvel þótt um það sé ekki gerður sérstakur ráðningarsamningur. Félag fasteignasala hefur lagt áherslu á að setja þurfi ákvæði sem banni verksamninga, a.m.k. um tilgreind störf fasteignasala. Vandamál tengd verksamningum sem mjög er amast við í skýringum í frumvarpi til gildandi laga eru tvíþætt, óvissa um skaðabótaréttarlega stöðu þeirra sem verða fyrir tjóni af völdum þeirra sem starfa í þágu fasteignasala á grundvelli verksamninga og sú meginregla að starfsábyrgðartryggingar taka að öllu jöfnu aðeins til skaðaverka váttryggingartaka og starfsmanna hans. Framkvæmdin hvað starfsábyrgðartryggingar varðar hefur þó verið sú að íslensk váttryggingafélög hafa fallist á að þeir sem starfa í þágu fasteignasala falli undir starfsábyrgðartrygginguna óháð því á hvers konar samningi starf þeirra í þágu fasteignasala er reist. Þarft þykir því að setja sérstaka bannreglu um verksamninga. Með þeirri breytingu sem hér er gerð ætti það ekki að raska hagsmunum viðskiptamanna fasteignasala þótt menn starfi í þjónustu fasteignasalans án þess að um sérstakan ráðningarsamning sé að ræða enda eru tekin af tvímæli um ábyrgð hans á öllum í þjónustu hans.

Comment [G58]: Allt er óljóst um hvort verktaka sé heimil, en það hefur valdið miklum deilum í framkvæmd að löggjafinn kveði of óljóst um það.

Um 7. gr.

Vinnuhópur dóms- og kirkjumálaráðherra og sú nefnd sem viðskiptaráðherra skipaði og gekk frá frumvarpi þessu tóku til sérstakrar umræðu og athugunar hvort ástæða væri til að breyta reglum um eignarhald á fasteignasölum. Þeir fulltrúar RE/MAX Ísland (Fasteignasölusérleyfa ehf.) sem mættu á fund nefndarinnar töldu nauðsynlegt að breyta reglum um eignarhald og vísaðu til þróunar sem orðið hefði annars staðar á Norðurlöndum í þeim efnum. Í frumvarpi því sem lagt var fram á 135. löggjafarþingi var ekki lögð til breyting á því fyrirkomulagi á eignarhaldi sem er samkvæmt núgildandi lögum en nú er hins vegar lagt til að þessar ströngu reglur um eignarhald fasteignasala á fasteignasölu sinni verði felldar niður og lagt til að heimila stofnun fasteignasölu á því formi sem eigendur kjósa. Lagt er til að eigendur þurfi að uppfylla ákveðin skilyrði t.d. a- og b-liðar 1. mgr. 3. gr. og mega ekki ásiðustu þremur árum í tengslum við atvinnurekstur hafa hlotið dóm fyrir refsiverðan verknáð samkvæmt almennum hegningarlögum, lögum um hlutafélög, lögum um einkahlutafélög, lögum um bókhald, lögum um ársreikninga, lögum um gjaldþrotaskipti o.fl. eða lögum um staðgreiðslu opinberra gjalda. Talið er eðlilegt í ljósi mikilvægis þeirra viðskipta sem fara um hendur fasteignasala að gera strangar kröfur til hæfis eigenda fasteignasölu. Ekki er þó hvíkað frá þeim kröfum sem gilda um þau verkefni sem fasteignasala ber að sinna. Einnig er gerð sú krafa að hverri fasteignasölu (starfsstöð) skuli veitt forstaða af löggiltum fasteignasala og beri hann óskipta ábyrgð á tjóni og kostnaði sem hann eða sá sem starfar fyrir hann eða fyrirtækið, kann að valda viðskiptavinum fasteignasölnunnar. Þessar breytingar eru í samræmi við þá þróun sem hefur orðið á Norðurlöndunum, t.d. í Noregi og í Danmörku. Þannig er við það miðað í nýjum norskum lögum um fasteignasölu, lov om eiendomsmevling, nr. 73/2007, frá 29. júní 2007, að aðrir en fasteignasali geti átt fasteignasölu að því gefnu að norska fjármálaeftirlitið (Kreditilsynet) hafi veitt starfsleyfi en bankar þurfa þó almennt ekki slíkt leyfi. Í Noregi eru einnig gerðar þær kröfur að þeir sem fari með meira en 10% eignarhlut í fasteignasölu skuli uppfylla ákveðin almenn skilyrði sem eiga að tryggja að viðskipti fari fram í samræmi við lög, reglugerðir og góða viðskiptavenju. Með breytingum sem gerðar voru á dönsku lögnum um fasteignasölu, lov om omsætning af fast ejendom, nr. 691/2003, eru ekki lengur settar takmarkanir við eignarhaldi á fasteignasölum. Samkvæmt dönsku lögnum er þó gerð sú krafa að hverri starfsstöð fasteignasölu skuli vera stýrt af fasteignasala eða lögmanni. Í greinargerð

með dönsku lögnum eru breytingarnar m.a. rökstuddar með því eignarhaldsákvæðin hamli eðlilegri samkeppni og komi í veg fyrir nýliðun í atvinnugreininni, jafnframt að byggt hafi verið á rannsókn á löggjöf annarra landa, svo sem í Svíþjóð, Þýskalandi, Bretlandi og Hollandi, þar sem hvergi séu í gildi takmarkanir á eignarhaldi á fasteignasölum. Lítið er svo á að gæðakröfum í fasteignaviðskiptum verði náð með ákvæðum um hæfi og verkefni fasteignasala auk þess sem þeir leiði faglegt starf á fasteignasölu en jafnframt þurfa eigendur fasteignasölu að uppfylla ströng hæfisskilyrði, t.d. hegningarlöganna. Þótt þannig hafi verið fallið frá fyrir mælum um tiltekið eignarhald er milliganga um fasteignakaup þó í báðum þessum löndum háð ströngum skilyrðum og mikið regluverk um starfsemina eins og verður hér á landi nái frumvarpið fram að ganga. Átla má að umræddar breytingar muni hafa sömu áhrif á Íslandi og í Danmörku og þannig muni við afbám eignarhaldsákvæðisins samkeppni styrkjast og framboð á þjónustu aukast sem verði til hagsbóta fyrir hinn almenna neytanda sem leitar þjónustu fasteignasala. Rétt er að vekja athygli á að þrátt fyrir að eignarhaldsákvæðið verði afnumið þá haldast ákvæði um ábyrgðartryggingu fasteignasala og reglur um að hann beri óskipta ábyrgð á þeim sem starfar í hans þágu án tillits til þess í hvaða formi fasteignasalan er rekin og er þetta áréttað í 2. mgr. 7. gr. í samræmi við þá breytingu sem 2. mgr. 6. gr. felur í sér. Hafa ber þó í huga að í raun er það rekstraraðilinn sem ber ábyrgð á öllu því sem fram fer á fasteignasölu. Í 2. mgr. 7. gr. er lagt til að hin óskipta ábyrgð fasteignasala, sem rekur fasteignasölu sína í nafni félags, taki einnig til þeirra sem starfa í þágu félagsins. Er þetta til samræmis við breytingar á 2. mgr. 6. gr. Þetta er aðeins til fyllingar gildandi reglum en ætti ekki að fela í sér efnislegar breytingar. Í 3. mgr. 7. gr. er fjallað um starfsstöð fasteignasölu og er hún efnislega að mestu óbreytt að öðru leyti en varðar eignarhaldsákvæðið frá 4. mgr. 7. gr. gildandi laga. Hér er kveðið á um, að danski fyrirmynd, að hverri starfsstöð skuli veitt forstaða af fasteignasala. Nokkuð hefur verið rætt um heimild fasteignasala til að reka útibú og samkvæmt gildandi lögum er rekstur útibús heimill að því gefnu að annar fasteignasali sem er ráðinn til starfa hjá honum hafi starfsstöð útibúinu og veiti því forstöðu. Í greinargerð með frumvarpi til gildandi laga, nr. 99/2004, sagði að með orðinu útibú væri átt við þrönga merkingu orðsins, að ekki væri átt við sjálfstætt fyrirtæki, heldur deild eða annars konar hluta af fasteignasölu og telst útibú því ein reikningsleg heild með aðalskrifstofu og þau verkefni sem útibú hefur með höndum í engu frábrugðin þeim sem aðalskrifstofa sýslar með. Hér er lagt til að notað verði hugtakið „starfsstöð“ í stað „útibú“. Þykir hugtakið „starfsstöð“ lýsa betur þeirri merkingu sem hér er átt við og undirstrika að átt sé við reikningslega heild þótt starfsemin fari ekki fram á staðfræðilega sama staðnum. Með því er einnig lögð áhersla á að sömu efnis- og gæðakröfur gilda um starfsemi aðalskrifstofu og útibús, þ.e. um allar starfsstöðvar.

Comment [G59]: Þarna er um mjög alvarlegan misskilning að ræða sem breytingin byggist á. Verið var að vinna bug á ríkri fákeppni sem ríkti í Danmörku. Þveröfug staða er hérlendis. Þetta ákvæði er í beinni andstöðu við það markmið sem stefnt er að í 1. gr. að fasteignasalar séu engum háðir í störfum sínum.

Um 8. gr.

Gerð er tillaga um að nýrri málsgrein verði bætt við 8. gr. laganna. Tillagan tengist þeirri tillögu sem gerð er í 6. gr. frumvarpsins þar sem segir að fasteignasala beri sjálfum að sinna þeim störfum sem einkaréttur hans tekur til nema að því marki sem það er heimilað í lögnum. Í fyrsta lagi er áréttað að fasteignasali verði sjálfur að sinna þeim störfum sem löggilding tekur til en um það efni má vísa til skýringa með 6. gr. frumvarpsins. Í öðru lagi er kveðið á um að hvaða marki fasteignasala er heimilt að fela einstaklingum sem starfa hjá honum eða félagi hans um fasteignasölu einstök afmörkuð verkefni við sölu einstakra eigna. Af orðalaginu leiðir að fasteignasali getur ekki með almennum hætti falið starfsmanni sínum að sinna verkefnum sem falla undir einkaréttinn. Hann verður að gera það í hverju tilviki fyrir sig og verður sú ákvörðun hans reist á mati. Lagt er til við hvaða þætti fasteignasali á að styðjast þegar hann framkvæmir slíkt mat, til að mynda verður að vera ótvírætt af menntun, reynslu og þekkingu starfsmanns að hann sé fær um að sinna slíku verkefni. Í þessu sambandi skal tekið fram að í 27. gr. frumvarpsins er gert ráð fyrir að ráðherra hafi heimild til þess að setja reglugerð þar sem nánar verði fjallað um þau störf sem falla undir einkarétt fasteignasala sem honum er heimilt að fela starfsmönnum sínum að sinna við fasteignasölu. Sú regla sem hér er gerð tillaga um og tillaga að reglugerðarheimild er gerð að fyrirmynd í grein 6.2 í norskum lögum um fasteignasölu (lov om eiendomsmevling, nr. 73/2007). Sú heimild sem í slíkri reglugerð fælist væri þó alltaf háð því mati fasteignasalans að starfsmaðurinn hafi menntun, þekkingu og reynslu til þess að sinna viðkomandi verkefni. Loks er lagt til að tekið verði af skarið um það að starfsmanni sé óheimilt að fela öðrum að sinna verkum sem fasteignasali hefur falið honum.

Comment [G60]: Eftirlitsnefnd hefur m.a. talið að slíkt mat sé mjög óeðlilegt og leiði til hættu á óheppilegri og ósamstæðri framkvæmd.

Comment [G61]: Að nota þessa fyrirmynd frá Noregi er byggð á misskilningi um norskan rétt. Starfsmönnum er þar skylt að sækja strangt námskeið áður en þeir hefja störf. Þannig á þetta mjög illa við.

Um 9. gr.

EKKI ER GERÐ TILLAGA UM EFNISLEGA BREYTINGU Á 9. GR. GILDANDI LAGA SEM FJALLAR UM SAMNINGA UM ÞJÓNUSTU

fasteignasala. Ástæða þótti þó til að skerpa á orðalagi greinarinnar um að fasteignasali skuli fyrirfram gera samning við þann sem til hans leitar hvort sem um er að ræða kaupanda eða seljanda þegar milligöngu hans eða ráðgjafar er óskað við kaup eða sölu fasteignar. Ástæða þessa er sú að nokkur stýrr hefur staðið um umsýslugjald það sem fasteignasalar innheimta af kaupanda fasteignar og vísa þar til þeirrar þjónustu og ráðgjafar sem þeir veita kaupanda í gegnum sölufirlið. Benda má á úrskurð neytendastofu nr. 12/2006 þar sem segir að til þess að umsýslugjöld uppfylli skilyrði um góða viðskiptahætti verði fasteignasali að upplýsa kaupanda um heimildir hans til að fara sjálfur með skjöl til þinglýsingar og afla tilskilinna gagna. Kjósi kaupandi engu að síður að nota þjónustu fasteignasalans þurfi því að gera við hann sérstakan samning um það. Af greinargerð með frumvarpi til gildandi laga má ráða að orðalagi greinarinnar hafi verið hagað þannig að ekki ætti að leika vafi á að skylt væri að gera samning ef fasteignasali tæki að sér að sinna ákveðnum verkefnum fyrir kaupanda. Svo, virðist þó sem framkvæmdin hafi ekki verið í fullu samræmi við áskilnað laganna og er því reynt í ákvæðinu að kveða enn skýrar á um þetta atriði. Í 9. gr. er einnig kveðið á um það að fyrirfram skuli ákveðið hver þóknun fasteignasala skuli vera eða hvernig hún skuli ákveðin. Í framkvæmd hefur komið í ljós að í þeim tilvikum sem þóknun fasteignasala er ákveðin sem hlutfall af söluandvirði fasteignarinnar, t.d. er 1,5%–2% algengt hlutfall, þá sé oft ekki tekið fram að við þá upphæð bætist virðisaukaskattur. Það er í raun í andstöðu við þá meginreglu að uppgæfið verði til neytanda skuli innihalda öll opinber gjöld, þ.m.t. virðisaukaskatt, sbr. 32. gr. laga nr. 42/2000, um þjónustukaup, og 2. gr. reglna um verðmerkingar nr. 580/1998. Ekki er þó lagt til að binda þann áskilnað í löggin enda er um að ræða skýra reglu, sbr. fyrrgreind lög um þjónustukaup en rétt þykir að vekja athygli á þessu atriði.

Um 10. gr.

Gerð er tillaga um nýja lokamálsgrein sem bætist við 10. gr. laganna. Tillagan miðast við að ef söluþingliti er eldra en þriggja mánaða skuli fasteignasali yfirfara upplýsingarnar og gera nýtt söluþingliti ef ástæða er til. Ástæða þessarar breytingar er sú að það er mikilvægt fyrir væntanlegan kaupanda að geta treyst þvi að söluþingliti hafi alltaf að geyma réttar og uppfærðar upplýsingar um fasteign, t.d. áhvílandi veðskuldir og stöðu þeirra. Tillagan er fyrst og fremst gerð til þess að ljóst sé hve gamlar upplýsingar í söluþingliti mega vera. Væntanlegur tilboðsgjafi er þá meðvitaður um að þær geta verið allt að þriggja mánaða gamlar og getur þá óskað sérstaklega eftir uppfærslu þeirra.

Um 11. gr.

Í 11. gr. gildandi laga er fjallað um efni söluþinglits. Ekki þykir ástæða til að leggja til breytingar á greininni, að öðru leyti en því að lagt er til að bætt verði inn í d-lið 2. mgr. að fasteignasala sé skylt að upplýsa í söluþingliti hvort kaupanda sé heimilt að yfirtaka áhvílandi lán á óbreyttum kjörum. Ef yfirtaka láns er ekki heimil með óbreyttum lánskjörum, þá hvaða lánskjör ætla megi að bjóðist og hvort skuldskeyting hefði í för með sér einhvern kostnað. Eftirlitsnefnd Félags fasteignasala og félagið sjálf hafa bent á að undanfarir hafi ítrekað komið upp tilvik þar sem tilboðsgjafi hafi ekki orðið ljóst fyrir en eftir að bindandi samningur hafði komist á að hann þyrfti að sæta breyttum kjörum á þeim lánnum sem skyldi yfirtaka, þ.e. hærrí vöxtum en seljandi þurfti að greiða og að hann þyrfti jafnvel að greiða fjármálafyrirtæki þóknun fyrir skuldskeytinguna. Taka þarf af tvímæli um að upplýsa þurfi væntanlegan tilboðsgjafa um þetta áður en tilboð er gert og þurfa slíkar upplýsingar því að koma fram í söluþingliti.

Um 12. gr.

Ekki eru gerðar tillögur um efnisbreytingar á 12. gr. gildandi laga.

Um 13. gr.

Engar breytingar eru lagðar til á 13. gr. gildandi laga.

Um 14. gr.

Gerðar eru tillögur um minni háttar breytingar á 14. gr. gildandi laga, þ.e. að skotið verði inn ákvæði um að fasteignasala sé óheimil milliganga um kaup og sölu fasteignar sem hann, starfsmenn hans eða makar þeirra eða félag í þeirra eigu, eiga verulegan hlut í. Tillagan er gerð að gefnu tilefni samkvæmt ábendingu eftirlitsnefndar og Félags fasteignasala. Borið hefur við að fasteignasalar stundi viðskipti með fasteignir sem þeir hafa beina hagsmuni af. Ljóst má vera að í slíkum tilvikum getur fasteignasali ekki gætt hagsmuna

gagnaðila í viðskiptunum.

Um 15.–17. gr.

Engar breytingar eru lagðar til á 15.–17. gr. gildandi laga.

Um 18. gr.

Greinin samsvarar 19. gr. gildandi laga en lagt er til að 18. gr. gildandi laga verði felld úr gildi en þar er mælt fyrir um Félag fasteignasala, skylduaðild að því og ýmis hlutverk félagsins. Áður er gerð grein fyrir álitum allsherjarnefndar Alþingis um að fjalla yrdi ítarlega um hvort nauðsynlegt væri að mæla fyrir um skylduaðild að félagsskap fasteignasala og nauðsyn þess að endurskoða þá reglu við endurskoðun á lögnum. Þótt umbodsmáður Alþingis hafi ekki komist að þeirri niðurstöðu að skylduaðild að Félagi fasteignasala færi ótvírætt í bága við stjórnarskrárvarinn rétt manna til að standa utan félaga er ljóst að hann telur skylduaðild vafasama eftir þær breytingar sem gerðar voru á upphaflegri gerð þess frumvarps sem síðar varð að lögum nr. 99/2004. Upphaflega frumvarpið var sniðið algerlega að þeirri skipan sem gildir samkvæmt lögum um lögmennt og hefur hún ekki verið umdeild í seinni tíð. Það er afar óheppilegt ef uppi er lögfræðilegur ágreiningur um hvort skylduaðild að félagi samrýmist stjórnarskrárvörðum rétti manna til að standa utan félaga. Skylduaðildin hefur einnig verið nokkuð umdeild meðal fasteignasala sjálfra. Auk þess má fullyrða að það hafi gengið eftir að félagsskapur fasteignasala hafi eflist að burðum en ein af röksemdunum fyrir skylduaðildinni var sú að efla þyrfti félagið. Af framangreindum ástæðum er lagt til að skylduaðildin verði felld úr gildi en jafnframt gerð tillaga um ákvæði til bráðabirgða sem felur í sér að núverandi Félag fasteignasala haldi eignum þeim og beri þær skyldur sem félagið á við gildistöku laganna. Þess skal getið að Félag fasteignasala hefur lagst eindregið gegn því að ákvæði um skylduaðildina verði felld úr gildi. [Vegna niðurfellingar á 18. gr. gildandi laga og þeirrar staðreyndar að afleiðingin getur orðið sú að ekkert félag fasteignasala eða mörg félög verði starfandi eftir nokkur ár er ekki mögulegt að ætla félaginu neitt lögbundið hlutverk.] Af því leiðir að allar reglur sem miðast við að Félag fasteignasala hafi hlutverki að gegna verða felldar úr gildi ef frumvarpið verður að lögum. Það verður þess vegna viðfangsefni forustu Félags fasteignasala að laða fasteignasala að félaginu á þeim forsendum að þeir telji sig hafa gagn af því og e.t.v. ánægju án þess að þeim sé það skylt.

Efnislega er 18. gr. frumvarpsins að mestu óbreytt frá gildandi lögum (19. gr) en þó er lögð til breyting á 2. mgr. greinarinnar sem felur í sér lækun eftirlitsgjalds og breytingu á forsendum gjaldtökkunnar. Í 19. gr. gildandi laga var ákvæðið að eftirlitsgjaldið skyldi vera 100.000 kr. fyrir hvern fasteignasala. Við ákvörðun gjaldsins var rennt blint í sjóinn með kostnað af eftirlitinu. Reynslan hefur orðið sú að kostnaður við starf eftirlitsnefndar Félags fasteignasala, sem verður eftirlitsnefnd fasteignasala ef frumvarpið verður að lögum, hefur reynst mun lægri en áætlað var auk þess sem fasteignasölum hefur fjölgað. Heildargjaldtaka vegna eftirlitsgjalds er um 27.000.000 kr. á ári. [Kostnaður við eftirlitið á árinu 2006 var 8.500.000 kr. en samkvæmt upplýsingum frá formanni eftirlitsnefndarinnar hefur kostnaður farið vaxandi og verður hann verulega hærri á árinu 2007. Myndast hefur innstæða í sjóði vegna eftirlitsgjaldsins sem nemur um 43.000.000 kr.] Því má ljóst vera að forsendur eru til að lækka eftirlitsgjaldið verulega.

Tillögur nefndarinnar eru tvíþættar. Annars vegar að eftirlitsgjaldið verði lækkað í 80.000 kr. á ári fyrir sérhvern fasteignasala og séu fleiri en einn fasteignasali starfandi á starfsstöð þá greiðist aðeins einfalt gjald. Reki fasteignasala fleiri starfsstöðvar (útibú) skal því greiða eftirlitsgjald skv. 1. máls. 2. mgr. 18. gr. fyrir hverja starfsstöð. Samkvæmt upplýsingum frá sýslumanninum í Hafnarfirði voru í byrjun þessa árs (2009) 220 fasteignasalar með löggildingu. Á árinu 2008 var töluvert um að löggildingarleyfið væri lagt inn en það gerðu um 70 fasteignasalar. Það sem af er þessu ári hafa 37 fasteignasalar lagt inn löggildinguna, en á móti hafa 28 fengið löggildingu eða tekið út löggildingu. Það má því áætla að starfandi fasteignasalar séu að jafnaði um 220–250 talsins. Innheimt eftirlitsgjald vegna yfirstandandi árs yrði því miðað við fulla innheimtu vegna 250 starfandi fasteignasala um 20 millj. kr. Hins vegar ber þess að geta að ekki liggja fyrir upplýsingar um í hversu mörgum tilvikum fasteignasalar starfa saman og mundu því greiða einfalt gjald samkvæmt þeim tillögum sem hér liggja fyrir svo gera má ráð fyrir því að upphæðin lækki töluvert. Varlega má því áætla að ef miðað verði við 200–220 starfandi fasteignasala geti innheimta eftirlitsgjaldsins skilað um 16–17 millj. kr. Nefndin áætlar að höfðu samráði við formann eftirlitsnefndar að kostnaður við eftirlitið í náinni framtíð verði um 15.000.000 kr. á ári. Eðlilegt er að áætla nokkru rýmra gjald en árlegur kostnaður segir til um til að geta staðið straum af kostnaði við dýrar rannsóknir og kaup á þjónustu, t.d. aðstoð endurskoðanda ef þörf krefur. Hins vegar leggur

Comment [u62]: Illskiljanlegt er að einungis FF sé getið í þessu sambandi. Súmu sjónarmið hafa komið fram hjá flestum sem hvað gerst þekking til þessara málefna t.d. nefndin er vann að frumvarpinu, Neytendasamtökin, lögfræðilegt álit tveggja virttra lögmanna ofl.

Comment [u63]: Stenst engan veginn að setja fram slíka röksemd sbr. að t.d. er í 25 gr. gengið í algerlega þverðuga átt við þau rök sem sett eru hér fram.

Comment [u64]: Mikilvægt að það liggja fyrir nýjar upplýsingar. Ekki er eðlilegt að byggt sé á áætlunum um hugsanlegan kostnað á árinu 2007.

nefndin til að gjald verði ekki innheimt samkvæmt lögum þessum fyrr en 2011. Með lögum nr. 18/2009, um breytingu á lögum um sölu fasteigna, fyrirtækja og skipa, nr. 99/2004, var innheimtu eftirlitsgjaldsins frestað um eitt ár með tilliti til ríkjandi aðstæðna. Lagt er til að með þessu móti verði gengið á þá innstæðu sem hefur myndast umfram kostnað. Þetta var að áliti nefndarinnar réttlátasta leiðin til að leiðrétta þá stöðu sem uppi er.

Um 19. gr.

Gerðar eru tvær tillögur til breytinga á 20. gr. gildandi laga, sem verður 19. gr. ef frumvarpið verður að lögum. Annars vegar að skotið verði inn sérstök ákvæði um að eftirlitsnefnd fasteignasala skuli fylgjast með því að sinnt sé reglum laganna og reglugerðar um að fasteignasali feli ekki öðrum að sinna þeim störfum sem löggilding hans tekur til í ríkara mæli en heimilað er með lögnum. Hins vegar er lagt til að eftirlitsnefnd fylgist sérstaklega með því að fasteignasalar fari að ákvæðum laga um aðgerðir gegn peningabætti og fjármögnun hryðjuverka, nr. 64/2006, en í i-lið 1. mgr. 2. gr. þeirra laga er sérstaklega tekið fram að fasteigna-, fyrirtækja- og skipasalar falli undir lög. Sérstök ástæða er til að vera á varðbergi í fasteignaviðskiptum, enda skipta þá mikil verðmæti um hendur og sist fráleit sú hugsun að heppilegt sé að varðveita fé í fasteignum.

Um 20. gr.

Gerðar eru tillögur um tvö konar breytingar á 20. gr. laganna. Annars vegar að eftirlitsnefnd skuli ekki aðeins tilkynna það til lögreglu ef fasteignasali hefur sýnt af sér refsiverða háttsemi í rekstri fasteignasölu heldur einnig ef aðrir sem starfa við fasteignasölu hafa gert það. Þessi breytingartillaga er gerð til að taka af öll tvímæli um heimildir eftirlitsnefndar að þessu leyti. Hins vegar er lagt til að eftirlitsnefnd skuli halda áfram afgreiðslu máls og ákvarða agaviðurlög ef því er að skipta, þótt fasteignasali hætti störfum eða skili til sýslumanns löggildingu sinni. Eftirlitsnefnd hefur benti á að komið hafi upp tilvik þar sem menn hafa skotið sér undan rannsókn nefndarinnar með því að skila inn löggildingu sinni. Nauðsynlegt er fyrir nefndina að hafa traustan lagagrundvöll til að ljúka máli þrátt fyrir að löggildingu sé skilað. Úrskurðarnefnd lögmanna hefur sambærilega heimild samkvæmt lögum um lögmenn. Gerð er tillaga um sömu efnisbreytingu á 22. gr., þ.e. þegar mál er til meðferðar hjá ráðherra.

Um 21. gr.

Lagt er til að bætt verði einni málsgrein við 21. gr. laganna um að eftirlitsnefndin skuli birta úrlausnir sínar eða útdrátti úr þeim opinberlega en þó þannig að gætt sé nafnleyndar. Úrlausnir nefndarinnar geta haft þýðingu og mikilvægt að unnt sé að staðreyna afstöðu nefndarinnar til álitamála sem upp hafa komið.

Um 22. gr.

Gerð er tillaga um breytingu á 6. mgr. 22. gr. í samræmi við það sem segir í skýringum við 21. gr., þ.e. að ráðherra skuli taka mál til meðferðar og ljúka því þótt fasteignasali hætti störfum og skili inn löggildingu sinni.

Um 23. og 24. gr.

Ekkí eru gerðar tillögur til breytinga á þessum greinum.

Um 25. og 26. gr.

Gerð er tillaga um að lögfest verði sérstök kærunefnd um málefni fasteignasala. Viðskiptavinir þeirra fá þá færi á því að bera ágreining um þóknun og skaðabótaskyldu undir kærunefnd og afla álits hennar um ágreiningsefnið. Lagt er til að kærunefndin verði vistuð hjá Neytendastofu, eins og fleiri kærunefndir, og að hún heiti „kærunefnd um málefni fasteignasala“. Gert er ráð fyrir að ráðherra skipi þrjú menn í kærunefndina og þrjú til vara. Þeir verði skipaðir til þriggja ára í senn. Lagt er til að Húseigendafélagið tilnefni einn nefndarmann en það hefur gætt hagsmuna húseigenda í um 85 ára skeið og því eðlilegt að veita því tillögurétt um einn kærunefndarmanna. Aðrir nefndarmenn yrðu skipaðir án tilnefningar. Lagt er til að Neytendastofa sjái kærunefndinni fyrir fundaraðstöðu, taki við kvörtunum til nefndarinnar, annist tilkynningar og sjái um vörslu gagna. Reglur um verkefni kærunefndar koma fram í 26. gr. frumvarpsins. Þar er lagt til að ef kaupandi eða seljandi fasteignar sem eigendaskipti hafa orðið að fyrir milligöngu fasteignasala telur að fasteignasalinn hafi krafist eða fengið greidda þóknun sem hann átti ekki rétt á eða valdið sér tjóni með brotum á starfsskyldum sínum, geti hann snúið sér til kærunefndar um málefni fasteignasala. Kvörtun skal berast kærunefndinni innan árs frá því að þóknunar var krafist eða hún greidd eða frá því að þeim er kvörtun sendir varð eða mátti verða

ljóst að hann varð fyrir tjóni af völdum fasteignasala. Kærunefnd skal láta í ljós álit á því hvort fasteignasali hafi átt rétt til þóknunar í því tilvikum sem um ræðir og hver fjárhæð hennar skuli vera. Nefndin skal einnig þegar þess er óskað, láta í ljós álit á því hvort sá er kvartar hafi orðið fyrir tjóni vegna starfa fasteignasalans eða þeirra er starfa á hans vegum, hver fjárhæð þess er og hvort því hafi verið valdið með háttsemi sem leiði til saðabótaskyldu fasteignasalans. Kærunefnd skal leitast við að skila skriflegu álitum sem fyrst og ekki síðar en mánuði eftir að kærði lagði fram eða átti þess kost að leggja fram andmæli sín eða athugasemdir. Sá er kvartar til kærunefndar skal greiða kærugjald sem ráðherra ákveður í reglugerð. Kærugjald skal endurgreitt ef fallist er í heild eða að hluta á kröfur þess er kvörtun ber fram. Þetta er sami háttur og hafður er á hjá úrskurðarnefnd um váttryggingamála sem vistuð er hjá Fjármálaeftirlitinu og hefur haft miklu hlutverki að gegna fyrir váttryggingartaka og skýringu á reglum váttryggingarréttar. Sú nefnd hefur afgreitt mikinn fjölda mála árlega og tekist að gera það á skömmum tíma og þannig að aðilar una oftast niðurstöðum hennar. Niðurstöðum kærunefndar verður ekki skotið til annarra stjórnvalda en aðilar geta lagt ágreining sinn fyrir dómstóla með venjulegum hætti. Lagt er til að ráðherra setji nánari reglur um starfsemi nefndarinnar með reglugerð svo sem um valdsvið hennar, kærugjald, málsmeðferðarreglur fyrir nefndinni og störf hennar að öðru leyti.

Um 27. gr.

Minni háttar breytingar eru lagðar til á 27. gr., sem er 26. gr. núgildandi laga. Þar er að finna heimildir til að setja reglugerðir sem lúta að framkvæmd laganna. Víkið hefur verið að þessum breytingartillögum að framan og ekki ástæða til að skýra þær frekar.

Um 28.–30. gr.

Greinarnar samsvara 27.–29. gr. gildandi laga. Ekki er um að ræða efnisbreytingar á þeim.

Um 31. gr.

Greinin þarfnast ekki skýringa.

Um ákvæði til bráðabirgða I.

Í ákvæðinu er mælt fyrir um það að haldi Félag fasteignasala áfram starfsemi eftir að skylduaðild að því hefur verið felld úr gildi þá haldi félagið eignum sínum en það skal engu að síður ábyrgjast fjárhagslegar skuldbindingar sem stofnað hefur verið til í nafni þess fyrir gildistöku laganna. Þykir rétt að áskilja þetta sérstaklega þar sem óhjákvæmilegt er að eðli og rekstur félagsins muni breytast á næstu árum. Þrátt fyrir að félagið muni ekki hafa neinu lögbundnu hlutverki að gegna eftir gildistöku laganna, þá ber því engu síður að standa skil á skuldbindingum sínum sem þegar hefur verið stofnað til.

Um ákvæði til bráðabirgða II.

Í ákvæðinu segir að þeir sem hafa hafið löggildingarnám fasteigna-, fyrirtækja- og skipasala eða lokið hluta þess við gildistöku laganna skuli eiga kost á að ljúka náminu og þreyta prófraun samkvæmt eldri reglum fyrir 1. janúar 2014. Þar sem miklar breytingar eru áætlaðar á fyrirkomulagi löggildingarnáms fasteigna-, fyrirtækja- og skipasala þykir rétt að veita rúman tíma til innleiðingar ákvæðanna. Með því er óvissu um þegar áunnin réttindi eytt og þeim sem hafa hafið nám samkvæmt eldra kerfi gefst kostur á að ljúka því. Einnig skal ráðherra skípa prófnefnd án tilnefningar sem sér um námskeið til undirbúnings fyrir prófraun og stendur fyrir prófi, sbr. ákvæði laga nr. 99/2004. Prófnefndin skal starfa frá gildistöku laga þessara til 1. janúar 2014.

Um ákvæði til bráðabirgða III.

Mælt er fyrir um að fyrsti gjaldlagdagur eftirlitsgjalds skv. 18. gr. skuli vera 1. júlí 2011. Ákvæðið var að leggja til að fresta gjaldskyldu á eftirlitsgjaldinu um eitt ár vegna fyrirliggjandi innstæðu í sjóði eftirlitsnefndar Félags fasteignasala. Eðlilegt þykir að gengið verði á þann sjóð. Þótti þetta vera sanngjarnasta leiðin til að skila til baka þeim hluta eftirlitsgjalds sem hefur verið umfram kostnað á síðustu árum.

Um ákvæði til bráðabirgða IV.

Í ákvæðinu er mælt svo fyrir um að þær reglugerðir sem settar hafa verið samkvæmt gildandi lögum, nr. 99/2004, skuli halda gildi sínu eftir því sem við á þangað til nýjar reglugerðir hafa verið settar. Er hér um að ræða venjubundið ákvæði en nokkuð margar reglugerðir eru settar með stoð í lögnum og fyrirsjáanlegt að

gera þurfi nokkuð miklar breytingar á þeim. Hér er um að ræða reglugerð nr. 837/2004, um námskeið og prófraun til að öðlast löggildingu til sölu fasteigna, fyrirtækja og skipa, reglugerð nr. 596/2005, um eftirlitsnefnd Félags fasteignasala, reglugerð nr. 342/2005, um fjárvörslureikninga fasteignasala, reglugerð nr. 941/2004, um útibú fasteignasölu, reglugerð nr. 940/2004, um tryggingar fasteigna-, fyrirtækja- og skipasala, og reglugerð nr. 939/2004, um samninga um þjónustu fasteignasala og söluyfirlit.

Fylgiskjal.

*Fjármálaráðuneyti,
fjárlagaskrifstofa.*

Umsögn um frumvarp til laga um sölu fasteigna, fyrirtækja og skipa.

Meginmarkmið frumvarpsins er að leggja grundvöll að því að viðskipti með fasteignir, fyrirtæki og skip, sem gerð eru með aðstoð fasteignasala, geti farið fram með greiðum og öruggum hætti fyrir kaupanda og seljanda og að réttarstaða aðila sé skýr. Jafnframt að hlutverk fasteignasala og ábyrgð þeirra fari ekki á milli mála og að þeir séu engum háðir í störfum sínum. Helstu breytingar sem felast í frumvarpinu eru þær að í fyrsta lagi er gert ráð fyrir að komið verði á fót nýrri kærunefnd um málefni fasteignasala sem verði undir forræði efnahags- og viðskiptaráðuneytisins. Gert er ráð fyrir að kaupandi eða seljandi fasteignar, sem eigendaskipti hafa orðið að með milligöngu fasteignasala, geti leitað til kærunefndar telji hann að fasteignasali hafi valdið sér tjóni með broti á starfsskyldum sínum. Gert er ráð fyrir að sá sem kvartar til kærunefndar skuli greiða kærugjald sem ráðherra ákveði með reglugerð. Reiknað er með að fjöldi mála til nefndarinnar verði ekki það mikill að kostnaður við hana verði verulegur. Í öðru lagi er gert ráð fyrir að fallið verði frá innheimtu eftirlitsgjalda fyrir árið 2010 vegna eftirlitsnefndar fasteignasala en nokkur sjóður hefur safnast upp þar sem gjaldið hefur skilað meiri tekjum en þörf var fyrir. Við þessa breytingu falla niður 19 m.kr. tekjur á tekjuhlið ríkissjóðs og jafn hátt árlegt framlag á gjaldahlið til ráðstöfunar á gjaldinu til eftirlitsnefndar fasteignasala. Að þeim tíma liðnum er gert ráð fyrir að eftirlitsgjaldið lækki úr 100.000 kr. í 80.000 kr. og að það muni skila 16–17 m.kr. á ári til að standa undir kostnaði tengdum nefndinni. Í þriðja lagi eru lagðar til breytingar á fyrirkomulagi náms og prófa til löggildingar á störfum fasteignasala. Gert er ráð fyrir að háskólar sjái um námið og prófnefnd verði lögð niður en starfi til bráðabirgða til ársins 2014 en kostnaður og innheimt gjöld vegna námsins hafa numið um 2 m.kr. á ári. Í fjórða lagi er síðan lagt til að eignarhald á fasteignasölum verði gefið frjálst þannig að það verði ekki lengur sett sem skilyrði að fasteignasali eigi fasteignasölu og starfi á henni.

Gert er ráð fyrir að tekjur og gjöld sem færast um reikninga ríkissjóðs muni lækka um 19 m.kr. árið 2010 þar sem ekki verða innheimt eftirlitsgjöld það ár. Ekki hefur verið gert ráð fyrir þessari breytingu í fjárlögum 2010. Verði frumvarpið óbreytt að lögum mun það ekki hafa áhrif á afkomu ríkissjóðs.

