

Alþingi  
Erindi nr. P 139/1416  
komudagur 21.2.2011



Nefndasvið Alþingis  
Austurstræti 8-10  
150 Reykjavík  
[nefndasvid@althingi.is](mailto:nefndasvid@althingi.is)

Reykjavík, 18. febrúar 2011

**UMSÖGN Hagsmunasamtaka heimilanna (HH)**

**139. löggjafarþing 2010–2011.**

**Þskj. 114 — 106. mál. -tillaga til þingsályktunar um uppboðsmarkað fyrir eignir banka og fjármálastofnanir.**

**Almennt:**

Tillaga fjallar um óháðan og gagnsæjan uppboðsmarkað fyrir eignir banka og fjármálastofnanna, aðrar en íbúðarhúsnæði, sem hafa verið yfirteknar á grundvelli 22.gr. laga nr.161/2002. Tillagan fjallar ekki um íbúðarhúsnæði fjölskyldna eða heimili fólks. Telja Hagsmunasamtök heimilanna það því utan síns hagsmunagæslusviðs að veita umsögn um þessa tillögu.

Þó vilja samtökin benda á að á að bak við allar eignir og fjárskuldbindingar er fólk sem á fjölskyldur og heimili, sem geta verið undir þegar og ef illa fer í rekstri fyrirtækja sem tengjast þessum yfirteknun eignum sem frumvarp þetta fjallar um. Þetta á sérstaklega við í okkar hagkerfi, þar sem verulegur hluti fyrirtækja er lítill og meðalstór, þar sem ábyrgðir rekstrar eru oft persónubundnar stjórnendum þeirra. Samtökin taka undir þörf fyrir gegnsætt og lýðræðislegt ferli við endursölu yfirtekinna eigna, einnig til að tryggja að hámarksvirði fáiast fyrir eignir í endursölu.

Bent er á að ef sú leið sem lögð er til í tillögu þessari verður farin, verði ekki endilega til sá opni og gegnsæi markaður sem tillagan er að kalla eftir, því það er enginn rammi til innan stjórnarsýslunnar eða ríkisins til að selja eignir á þennan hátt. Því þyrfti að búa það ferli til samtímis innleiðingu slíks markaðar. Þar að auki má benda á lögvarðan rétt löggiltra fasteignasala til að hafa milligöngu um sölu fasteigna, en tillagan gengur á þann lögvarða rétt, sé um sölu fasteigna að ræða. Samtökin leggja því til að sú leið sem farin var af Íbúðalánasjóði í samstarfi við Félag fasteignasala um sölu uppboðseigna sjóðsins sé farin, varðandi sölu fasteigna og eigna sem falla undir verksvið fasteignasala. Sú leið hefur alla þá kosti sem tillagan er að sækjast eftir og er jafnvel mun betri en tillaga þessi gerir ráð fyrir.

Við er til verklagsreglna og samstarfssamnings Íbúðarlánasjóðs og Félags fasteignasala um sölu á uppboðsíbúðum Íbúðarlánasjóðs, frá 21.janúar 2011. (meðsend fylgiskjöl)

Virðingarfyllst,  
f.h. Hagsmunasamtaka heimilanna / [www.heimilin.is](http://www.heimilin.is)

Friðrik Ó. Friðriksson, formaður

Vilhjálmur Bjarnason, meðstjórnandi

Viðskiptanefnd Alþingis sendir yður til umsagnar tillögu til þingsályktunar um uppboðsmarkað fyrir eignir banka og fjármálastofnanir, 106. mál.

Þess er óskað að umsögn berist fyrir 17. febrúar nk. á netfangið [nefnasvið@althingi.is](mailto:nefnasvið@althingi.is) en jafnframt er óskað eftir að fá undirritað frumrit til skjalaskráningar sent til Nefndasviðs Alþingis, Austurstræti 8-10, 150 Reykjavík.

Þingskjalið er hægt að sækja á vef Alþingis: <http://www.althingi.is/altext/139/s/0114.html>

Vakin er athygli á því að allar umsagnir um málið birtast á vef Alþingis undir fyrirsögninni Innsend erindi á síðu viðkomandi þingmáls þegar það hefur verið rætt á nefndarfundi. Bent skal á að leiðbeiningar um ritun umsagna er að finna á vef Alþingis á slóðinni [www.althingi.is/vefur/nefndaumsagnir.html](http://www.althingi.is/vefur/nefndaumsagnir.html).

Framvegis verða umsagnarbeiðnir um þingmál aðeins sendar í tölvupósti. Vinsamlegast staðfestið netföng umsagnaraðila, eitt eða fleiri, til að tryggja það að umsagnarbeiðnir komist til skila.

Kveðja

Sigrún Helga Sigurjónsdóttir  
ritari nefndasviðs Alþingis.

---

**Sigrún Helga Sigurjónsdóttir**

ritari

skrifstofu Alþingis, nefndasviði

Austurstræti 8-10

150 Reykjavík

sími 563-0420/421, fax 563-0430

[www.althingi.is](http://www.althingi.is)



Íbúðalánssjóður kt. 661198-3629 og Félag fasteignasala kt. 480284-0899, (FF) fyrir hönd sinna félagsmanna, gera með sér eftirfarandi

## **SAMSTARFSSAMING**

### **um mllligöngu Félags fasteignasala við sölu á uppboðsíbúðum Íbúðalánasjóðs.**

#### **1. gr.** Samningsaðilar

Félag fasteignasala er samningsaðili fyrir hönd félagsmanna sinna. Félagið sér alfarið um að kynna félagsmönnum sínum samstarfssamninginn og verklagsreglur hans, sjá gr. 3.

#### **2. gr.** Gildissvið samningsins

Samningur þessi gildir um miðlun upplýsinga milli Íbúðalánasjóðs og félagsmanna FF vegna sölu á uppboðsíbúðum sjóðsins og þjónustu þeim tengda, þ.m.t. verðmat eigna sjóðsins. Enn fremur gefur hann Íbúðalánasjóði aðgang að vef Félags fasteignasala, fasteignir.is til skráningar eigna sjóðsins. Í skráningu skal m.a. tilgreina hvaða fasteignasalar hafa sölumeðferð eignar með höndum.

#### **3. gr.** Lög og reglur

Íbúðalánasjóður starfar eftir lögum nr. 44/1998 með síðari breytingum, auk reglugerða. Stefnumörkun og verklagsreglur Íbúðalánasjóðs um meðferð uppboðsíbúða auk verklagsreglna vegna samstarfssamnings þessa, sem í gildi eru á hverjum tíma, eru hluti af samningi þessum.

#### **4. gr.** Skyldur félagsmanna FF

Fasteignasalar fylgja öllum lögum og reglugerðum sem í gildi eru á hverjum tíma varðandi sölufæri fasteigna og starfa samkvæmt góðum venjum og siðum fasteignaviðskipta. Um starfshætti og ábyrgð fasteignasala fer samkvæmt lögum nr. 40/2002 um fasteignakaup, lögum nr. 99/2004 um sölu fasteigna, fyrirtækja og skipa og reglugerð nr. 940/2004 um tryggingar fasteigna- fyrirtækja og skipasala. Enn fremur starfa fasteignasalar eftir siðareglum Félags fasteigna-, fyrirtækja- og skipasala. Skyldur félagsmanna FF eru nánar útlistaðar í verklagsreglum, sjá gr. 3.

**5. gr.**  
Skyldur Íbúðalánasjóðs

Íbúðalánasjóður gefur út verðskrá fyrir keypta þjónustu af fasteignasölum og heldur skrá yfir söluumboð fasteignasala og samskipti milli sjóðsins og fasteignasala. Skyldur Íbúðalánasjóðs eru nánar útlístaðar í verklagsreglum, sjá gr. 3.

**6. gr.**  
Gildistími

Samstarfssamningur þessi gildir í eitt ár frá undirritun en er þó uppsegjanlegur með 1 (eins) mánaðar fyrirvara ef lagabreytingar verða í starfsumhverfi Íbúðalánasjóðs eða fasteignasala auk þess sem aðrar meiri háttar breytingar á ytri aðstæðum gætu orðið tilefni uppsagnar. Uppsagnarheimild samstarfssamnings þessa er gagnkvæm.

**7. Gr.**  
Annað

Samningur þessi útilokar Íbúðalánasjóð ekki frá því að annast sjálfur samningagerð vegna sölu á eignum sínum.

Komi til slíks eftir að eignir hafa verið boðnar til sölu á fasteignir.is skal Íbúðalánasjóður taka viðkomandi eign/eignir af skrá og tilkynna viðkomandi fasteignasölu og FF um ástæðu þess. Þetta á einkum við ef um er að ræða sölu til félaga á vegum ríkis, sveitarfélaga eða félagasamtaka eða við breytt lagaumhverfi sjóðsins.

**8. gr.**  
Ágreiningur

Rísi mál út af samningi þessum má reka það fyrir Héraðsdómi Reykjavíkur.

Samningur þessi er gerður í tveimur samhljóða eintökum.

Reykjavík, 21. Janúar 2011

---

f. h. Íbúðalánasjóðs

---

f.h. Félags Fasteignasala.

# VERKLAGSREGLUR VEGNA SAMSTARFSSAMNINGS ÍBÚÐALÁNASJÓÐS OG FÉLAGS FASTEIGNASALA UM SÖLU Á UPPBOÐSÍBÚÐUM ÍBÚÐALÁNASJÓÐS

## 1. MILLIGANGA FÉLAGS FASTEIGNASALA

- ✓ Verklagsreglur þessar eru hluti af samstarfssamningi milli Félags fasteignasala, f.h. sinna félagsmanna, og Íbúðalánasjóðs um sölu og kynningu á fasteignum sjóðsins.
- ✓ Félag fasteignasala fær senda tilkynningu frá Íbúðalánasjóði um „opið hús“ vegna nýrra eigna og kemur henni á framfæri við sína félagsmenn.

## 2. SKYLDUR ÍBÚÐALÁNASJÓÐS

- ✓ Íbúðalánasjóður skráir og heldur utan um hvaða fasteignasalar hafa heimild til að selja hverja eign.
- ✓ ÍLS sér um að halda utan um samskipti Íls við fasteignasala vegna hverrar eignar fyrir sig.
- ✓ Starfsmenn ÍLS afla allra nauðsynlegra gagna sem lög kveða á um er varðar viðkomandi eign. Gögn verða skönnuð inn og send viðkomandi fasteignasölum á tölvutæku formi.
- ✓ ÍLS mun tryggja auðvelt aðgengi að eignum með lykklakerfi.
- ✓ ÍLS sér um að tilkynna eigendaskipti til húsfélaga og orkusölufyrirtækja.
- ✓ Af söluverði eigna sem seldar eru fyrir milligöngu fasteignasala greiðir Íbúðalánasjóður þóknun auk virðisaukaskatts í samræmi við verðskrá Íbúðalánasjóðs hverju sinni.
- ✓ Komi til þess að Íbúðalánasjóður hætti við sölu eignar á almennum markaði sbr. ákvæði í 7. gr. samstarfssamnings FF og Íls, dags. xxxxxx, skal Íbúðalánasjóður taka viðkomandi eign/eignir af skrá og tilkynna viðkomandi fasteignasölu og FF um ástæðu þess

## 3. SKYLDUR FÉLAGSMANNA FF

- ✓ Þeir félagsmenn FF sem taka ákvörðun um að ganga til samstarfs við Íbúðalánasjóð samþykkja að hlíta þeim reglum og skilmálum sem koma fram í verklagsreglum þessum.
- ✓ Fasteignasala er eingöngu heimilt að skrá eign á söluskrá sína án netskráningar, þ.e. , ekki er heimilt að skrá eignir á netmiðla (heimasíður, Fasteignir.is, mbl.is/fasteignir o.s.frv.), sú skráning er alfarið á ábyrgð Íbúðalánasjóðs.
- ✓ Fasteignasalar skoða sjálfir þær eignir sem þeir taka til sölumeðferðar og gera sölufirlit byggt á þeirri skoðun.
- ✓ Fasteignasali annast alla skjalagerð er tengist sölu eignar sjóðsins sem hann hefur til sölumeðferðar.

## 4. KYNNING EIGNA ÍBÚÐALÁNASJÓÐS

- ✓ „Opin hús“ eru haldin á vegum Íbúðalánasjóðs fyrir fasteignasala og kynnt fyrir fasteignasölum í samræmi við 1. kafla. Þeir fasteignasalar sem áhuga hafa á að selja viðkomandi eign að mæta í „opið hús“.



## Íbúðalánasjóður

- ✓ Eingöngu þeir fasteignasalar sem hafa skráð sig á opnu húsi hafa heimild til að selja viðkomandi eign. Þeir fasteignasalar sem fullnægja þeim skilyrðum og hafa sent Íbúðalánasjóði söluumboð til undirritunar fá send boð frá Íbúðalánasjóði um að senda inn sína verðhugmynd á eigninni. Að yfirferð lokinni sendir Íbúðalánasjóður þeim undirritað söluumboð til baka og það verð sem þeir mega kynna eignina á, en endanleg verðákvörðun er ávallt í höndum sjóðsins.
- ✓ Íbúðalánasjóður sér um að skrá viðkomandi fasteignasala sem söluaðila eignarinnar og fær sent frá honum söluumboð til undirritunar, fyllt út í samræmi við skilmála/verðskrá Íls.

## 5. SÝNING EIGNA

- ✓ Fasteignasali sendir tilkynningu til Íbúðalánasjóðs í tölvupósti um að hann ætli að sýna eignina og hverjum og pantar jafnframt lykla. Í tölvupóstinum kemur fram: Eign, fastanúmer og upplýsingar um hvaða aðilar eru að fara að skoða. Íbúðalánasjóður sendir staðfestingu til baka um að lykjar séu til staðar og að hægt sé að sækja þá í afgreiðslu sjóðsins eða viðkomandi umsjónaraðila.
- ✓ 3 lyklastett verða til staðar og sér Íbúðalánasjóður/umsjónaraðili um að lána 2 þeirra út, eitt verður alltaf til staðar hjá sjóðnum. Lyklar í útláni eru á ábyrgð viðkomandi fasteignasala. Hámarkstími lykla í útláni er einn sólarhringur.
- ✓ Ef ágreiningur kemur upp á milli fasteignasala um viðskiptavini vegna tiltekinna eigna hefur tilkynning frá fasteignasala um sýningu eignar úrslitaáhrif á hvaða kauptilboð er mótttekið. Ekki er tekið við tilboðum frá viðkomandi tilboðsgjafa í gegnum aðra fasteignasölu en sýndi honum eignina í 3 mánuði frá sýningardegi.
- ✓ Brjóti fasteignasali (eða starfsmaður hans) gegn þessari vinnureglu áskilur Íbúðalánasjóður sér rétt t.a. hafna viðskiptum við viðkomandi fasteignasölu.

## 6. KAUPTILBOÐ/KAUPSAMNINGUR/AFSAL

- ✓ Kauptilboð í eignir skulu hafa lágmarks gildistíma 2 virka daga (48 tíma) og berast undirrituð til viðkomandi starfsmanns ÍLS. Í öllum kauptilboðum skal hafa fjögurra vikna tímafyrirvara um fjármögnun frá samþykki tilboðs til kaupsamningsdags. Að þeim tímafresti liðnum getur ÍLS rift samþykktu kauptilboði einhliða. Í frávikum geta bæði Íbúðalánasjóður og tilboðsgjafi farið fram á framlengingu gildistíma kauptilboða. Öllum kauptilboðum skal skilað rafrænt, ásamt undirrituðu söluyfirliti.
- ✓ Eftirfarandi texti skal ávallt settur inn í kauptilboð: Athygli er vakin á því að seljandi eignaðist eignina á uppboði og þekkir því ekki ástand hennar að öðru leyti en fram kemur í söluyfirliti sem er fylgiskjal með kauptilboði/kaupsamningi þessum og sem tilboðsgjafi staðfestir að hann hafi kynnt sér með undirritun. Seljandi getur ekki veitt frekari upplýsingar um ástand hennar en hægt er að kynna sér við almenna skoðun og skv. söluyfirliti. Eignin selst í því ástandi sem hún er í og mun seljandi ekki gera neinar endurbætur á henni fyrir sölu. Væntanlegum kaupendum er því bent á að skoða eignina með það í huga.
- ✓ Þegar kauptilboð hefur verið samþykkt af hálfu Íbúðalánasjóðs, sendir sjóðurinn afrit af undirrituðu tilboði til fasteignasala. Orðsendingar í tölvupósti gilda ekki sem undirritun.
- ✓ Óheimilt er með öllu að afhenda tilboðsgjafa eign fyrir en kaupsamningur hefur verið undirritaður og greiðslur skv. kaupsamningi hafa farið fram.
- ✓ Þegar fyrir liggur samþykkt kauptilboð tilkynnir sjóðurinn skráðum söluaðilum eignarinnar um það.
- ✓ Lyklar verða afhentir nýjum eiganda um leið og kaupsamningur hefur farið fram og getur kaupandi vitjað þeirra hjá Íbúðalánasjóði eða umsjónaraðila.

## 7. VERÐMAT EIGNA

---

- ✓ Þeir fasteignasalar sem óska eftir að annast verðmöt fyrir sjóðinn senda inn upplýsingar um sig og fyrirtæki sitt til Íbúðalánasjóðs.
- ✓ Verðmat í þéttbýlis þarf að berast sjóðnum innan 3ja daga frá því verðmatsbeiðni berst til fasteignasala.
- ✓ Vegna verðmats í dreifbýli í er skilafrestur 7 dagar frá verðmatsbeiðni.

## 8. SAMSKIPTI MILLI FASTEIGNASALA

---

- ✓ Fasteignasölum ber að virða samskipta- og siðareglur FF í öllum samskiptum sín á milli. Verði fasteignasali uppvís að brotum á þeim reglum getur Íbúðalánasjóður hafnað frekari viðskiptum við hann.
- ✓ Fasteignasali ber ábyrgð á öllum starfsmönnum sem starfa á hans starfsábyrgð og að þeim séu kunnar og virði siðareglur FF.

## 9. ÞÓKNUN

---

- ✓ Íbúðalánasjóður greiðir fyrir einstök verðmöt eigna samkvæmt verðskrá Íbúðalánasjóðs hverju sinni.
- ✓ Af söluverði hvernar íbúðar sem seld er fyrir milligöngu tiltekins fasteignasala greiðir ÍLS sölulaun samkvæmt verðskrá Íbúðalánasjóðs/söluumboði hverju sinni.
- ✓ Sölulaun greiðast samkvæmt reikningi samhliða kaupsamningsgerðinni, þ.e eftir að kaupsamningsgreiðsla hefur verið greidd til ÍLS og kaupsamningur undirritaður.
- ✓ Um aðra þjónustu en tiltekin er í samningi þessum semur ÍLS sérstaklega hverju sinni við fasteignasala.
- ✓ Fasteignasölum er frjálst að auglýsa eignir til sölu en gera það á eigin kostnað nema sérstaklega sé um það samið.

## 10. TRÚNAÐUR

---

- ✓ Fasteignasali, sem hefur eign til sölumeðferðar skv. ofanskráðu, hefur ekki heimild til að fela undirverktaka sölumeðferð nema með samþykki Íbúðalánasjóðs.
- ✓ 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 sbr. 8.gr. laga nr. 99/2004 um sölu fasteigna, fyrirtækja og skipa.

Reykjavík, 21. janúar 2011

---

f.h. Íbúðalánasjóðs

---

f.h. Félags fasteignasala