

frskj. 28

Frumvarp til laga

um fasteigna-, fyrirtækja- og skipasölu.

(Lagt fyrir Alþingi á 121. löggjafarþingi 1996.)

I. KAFLI

Heimildir til að selja fasteignir, skip og fyrirtæki.

1. gr.

Engum er heimilt að annast kaup, sölu eða skipti á fasteignum, fyrirtækjum sem stunda virðisaukaskattsskylda starfsemi eða skráningarskyldum skipum fyrir aðra nema hann hafi til þess löggildingu ráðherra.

Hæstaréttar- og héraðsdómslögmennt þurfa eigi leyfi til að annast kaup, sölu eða skipti á eignum í einstökum tilvikum ef það tengist lögmannsstörfum þeirra.

Þar sem rætt er um fasteignasölu og fasteignaviðskipti í lögum þessum er einnig átt við sölu fyrirtækja sem stunda virðisaukaskattsskylda starfsemi og sölu skráningarskyldra skipa. Þar sem rætt er um fasteignasala í lögum þessum er átt við þá sem hafa heimild ráðherra til að annast sölu framangreindra eigna.

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. Er slík áritun á skjal skilyrði fyrir þinglýsingu þess. Sama gildir um félagasamtök sem annast byggingarframkvæmdir fyrir félagsmenn sína.

Þeir sem hafa, í öðru EES-ríki, fengið löggildingu til að starfa sem fasteignasali eða leyfi til málflytninga hafa heimild til að annast fasteignaviðskipti að fullnægðum skilyrðum sem ráðherra setur um prófraun og tryggingar.

2. gr.

Hver maður getur fengið löggildingu sem fasteignasali ef hann:

- er heimilisfastur hér á landi,
- er lögráða og hefur haft forræði á búi sínu undanfarin tvö ár,
- leggur fram tryggingu fyrir greiðslu kostnaðar og tjóns sem viðskiptamenn hans kunna að verða fyrir af hans völdum,
- hefur staðist próf fyrir fasteignasala.

Undanþegnir prófi eru hæstaréttar- og héraðsdómslögmennt.

Heimilt er að synja manni um löggildingu ef hann hefur gerst sekur um brot á ákvæðum almennra hegningarlaga eða verið dæmdur til refsivistar samkvæmt ákvæðum annarra laga.

3. gr.

Sá sem öðlast vill löggildingu sem fasteignasali skal standast próf sem sýni að hann hafi öðlast þá þekkingu og reynslu að hann sé starfinu vaxinn.

Ráðherra skipar prófnefnd til að standa fyrir prófi fyrir þá sem öðlast vilja löggildingu sem fasteignasalar. Skal prófnefnd skipuð til fjögurra ára í senn og í henni eiga sæti þrír menn og þrír til vara.

4. gr.

Ráðherra er heimilt að stofna á hæfilegum fresti til námskeiða fyrir þá sem þreyta vilja próf fyrir fasteignasala. Prófnefnd, eða menn sem hún tilnefni, hafa á hendi forstöðu námskeiðs, sjá um prófraun og ákveða námsefni, nema ráðherra feli það öðrum aðilum, svo sem Háskóla Íslands.

Kostnaður vegna námskeiða og prófa, þar með talin þóknun til prófnefndarmanna, greiðist með kennslu- og prófgjöldum er ráðherra ákveður.

5. gr.

Fasteignasali skal hafa ábyrgðartryggingu sem tryggir viðskiptamanni hans bætur ef hann verður fyrir fjárhagstjóni sem fasteignasalinn ber skaðabótaábyrgð á og leitt hefur af störfum hans eða starfsmanna hans. Ekki skiptir máli hvort skaðabótaskyldan stofnast vegna ásetnings eða gáleysis. Slíka tryggingu má setja með því að kaupa váttryggingu hjá váttryggingafélagi sem hefur starfsleyfi hér á landi eða setja aðra tryggingu jafngilda að mati ráðherra. Trygging skal nema minnst 5.000.000 kr. vegna hvers einstaks tjóns-atburðar. Heildarfjárhæð tryggingarbóta innan hvers tryggingartímabils skal nema minnst 10.000.000 kr. Þar sem tveir eða fleiri fasteignasalar starfa saman og bera óskipta bótaábyrgð á störfum hvers annars teljast þeir fullnægja tryggingarskyldu sinni með því að leggja fram sameiginlega tryggingu og skal þá lágmarkstryggingarfjárhæð hækka um a.m.k. 10% fyrir hvern fasteignasala umfram einn.

Ef fasteignasali, samhliða fasteignasölu, hefur með höndum lögmannstörf og hefur ábyrgðartryggingu sem slíkur má telja hann hafa með því fullnægt tryggingarskyldu sinni samkvæmt lögum þessum. Í slíkum tilvikum gildir sú lágmarksfjárhæð sem hæst er.

6. gr.

Ráðherra gefur út löggildingarskírteini fyrir fasteignasala.

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

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

Sá einn má nefna sig fasteigna-, fyrirtækja- eða skipasala sem hefur til þess löggildingingu.

7. gr.

Löggilding til fasteignasölu er bundin við nafn.

Fasteignasali skal tilkynna ráðherra hvar starfsstöð hans er. Hann getur aðeins haft eina starfsstöð en er þó heimilt að reka útibú í öðru sveitarfélagi en því sem starfsstöð hans er í. Tilkynna ber ráðherra um stofnun slíks útibús og um tilhögun á rekstri þess.

II. KAFLI

Réttarstaða fasteignasala, störf þeirra og starfshættir.

8. gr.

Fasteignasali hefur réttindi og ber skyldur sem opinber sýslunarmaður, þar á meðal þagnarskyldu um það er hann fær vitneskju um í starfa sínum og leynt á að fara.

9. gr.

Fasteignasala er sjálfum óheimilt að ganga inn í samning um kaup á eign sem honum hefur verið falin til umboðssölu, nema hann hafi lýst því yfir áður en hann tók eignina til sölu að hann sé persónulegur kaupandi hennar.

Fasteignasala er óheimil milliganga um sölu fasteignar hafi hann, vegna annarra starfa sinna eða starfsmanna sinna, sérstakar upplýsingar sem hafa þýðingu við sölu eignarinnar og aðrir hafa ekki aðgang að.

Fasteignasali skal tilkynna aðilum hafi hann nokkurra annarra hagsmuna að gæta en að því er snertir sjálf sölulaunin.

10. gr.

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 gæta þess að aðila séu eigi settir ólögmætir, ósanngjarnir eða óeðlilegir kostir í samningum.

11. gr.

Fasteignasali skal tryggja sér ótvírætt umboð hjá réttum aðila til að leita eftir tilboðum í eign eða gera tilboð í eign og eftir atvikum til að ganga frá samningum og annarri skjalagerð. Sama er ef óskað er annars liðsinnis fasteignasala við samningsgerð um þessar eignir. Greina skal glögglega hvort um einkaumboð er að ræða.

12. gr.

Þegar fasteignasali hefur fengið eign til sölumeðferðar eða honum verið falið að ganga frá kautilboði og/eða kaupsamningsgerð skal hann semja rækilegt yfirlit yfir þau atriði sem máli geta skipt við sölu eignarinnar.

13. gr.

Fasteignasala er skylt að annast alla skjalagerð varðandi sölu fasteigna og skal geta þess í skjölunum, þar á meðal í kautilboðum, kaupsamningum, afsölum, veðbréfum og skuldabréfum, hver samið hafi. Skal nafn fasteignasala koma fram svo eigi verði um villst. Einnig skal fasteignasali geta nafns síns í öllum auglýsingum.

Öll skjalagerð og samningsgerð skal svo úr garði gerð að hagsmunir beggja aðila séu tryggðir og réttarstaða hvors um sig glögg.

14. gr.

Fasteignasali skal, þegar óskað er milligöngu hans um kaup eða sölu eignar, gera samning við umbjóðanda sinn um þóknun fyrir starfann og greiðslu útlagðs kostnaðar, þar með talinn auglýsingakostnaður.

III. KAFLI

Aðili fullnægir ekki skilyrðum til fasteignasölu.

15. gr.

Eftirlit með starfsemi fasteignasala er í höndum ráðherra.

Fullnægi fasteignasali ekki lengur lögmæltum skilyrðum til löggildingar sem fasteignasali er honum óheimil frekari starfsemi og ber að skila til ráðuneytisins löggildingarskírteini sínu. Heimilt er að afhenda aðila löggildingarskírteinið að nýju sýni hann fram á að hann fullnægi lagaskilyrðum til löggildingar sem fasteignasali.

Ef ráðherra berast upplýsingar um að maður sem ekki hefur 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, er ráðherra heimilt að fela lögreglustjóra að stöðva starfsemi viðkomandi og innsigla starfsstöð hans þegar í stað.

16. gr.

Sæti fasteignasali ákæru í opinberu máli ber ákvörðun um sviptingu löggildingar undir dómara þess máls.

IV. KAFLI

Heimild til útgáfu reglugerða, refsíákvæði og gildistaka.

17. gr.

Ráðherra skal setja reglugerð um námskeið og próf fyrir fasteignasala. Í reglugerðinni skulu vera ákvæði um prófgreinar, framkvæmd prófs, skipun prófnefndar og störf prófnefndarmanna. Ákvæði reglugerðarinnar um tilhögun námskeiðs, inntökuskilyrði, námsgreinar, kennslu og kennslugjöld skulu sett að fengnum tillögum prófnefndar.

Ráðherra er heimilt að ákveða með reglugerð hvaða upplýsingar skuli koma fram í söluyfirliti eigna og staðfesta með reglugerð stöðluð eyðublöð fyrir slík yfirlit. Jafnframt getur hann sett nánari ákvæði um stöðu, störf og starfshætti fasteignasala, þar á meðal um að tiltekin störf og stöður séu eigi samrýmanleg fasteignasölu. Þá má setja sérstök ákvæði í reglugerð um bókfærslu vegna þessara starfa.

Ráðherra kveður í reglugerð á um prófraun og tryggingar að því er varðar þá sem hafa fengið leyfi til að starfa við fasteignasölu eða málflytning í öðru ríki á Evrópska efnahagssvæðinu.

Í reglugerð skal mælt fyrir um nánara fyrirkomulag trygginga skv. 5. gr. og um sjálfsáhættu tryggingartaka.

Heimilt er með reglugerð að mæla fyrir um rekstur útibúa skv. 2. mgr. 7. gr. laga þessara.

Heimilt er að setja reglugerð um samninga um þóknun skv. 14. gr laga þessara.

18. gr.

Það varðar sektum að:

- a. nefna sig fasteigna-, skipa eða fyrirtækjasala án þess að hafa löggildingu sem slíkur,
- b. annast fasteignasölu án löggildingar eða heimildar samkvæmt lögum þessum,
- c. tilkynna ekki um starfsstöð eða útibú,
- d. semja ekki söluyfirlit eða gera það með ófullnægjandi hætti,
- e. árita ekki skjöl um fasteigna- skipa- eða fyrirtækjaviðskipti eða gera það með ófullnægjandi hætti,
- f. brjóta gegn ákvæðum 12. gr.

19. gr.

Lög þessi öðlast þegar gildi. Við gildistöku laga þessara falla úr gildi lög um fasteigna- og skipasölu, nr. 34 5. maí 1986, með síðari breytingum.

Þeir sem hafa fengið útgefið leyfi til fasteignasölu á grundvelli laga nr. 47/1938 eða á grundvelli laga nr. 34/1986 halda réttindum sínum enda fullnægi þeir skilyrðum þessara laga til löggildingar sem fasteignasali.

Athugasemdir við lagafrumvarp þetta.

Frumvarp þetta var lagt fram á 120. löggjafarþingi en varð ekki útrætt. Frumvarpið er nú lagt fram að nýju, óbreytt.

Með frumvarpinu sem lagt var fram á síðasta löggjafarþingi fylgdu svohljóðandi athugasemdir:

„Þótt nógildandi lög um fasteignaviðskipti séu ekki komin til ára sinna hefur þeim í raun lítið verið breytt frá þeim lögum sem sett voru í upphafi árs 1938. Síðustu árin hefur komið í ljós, við framkvæmd laganna og í daglegu starfi stéttarinnar, að þörf er á endurskoðun laganna.

Undanfarin ár hefur starfað á vegum dómsmálaráðuneytisins og Félags fasteignasala samstarfsnefnd til að fjalla um málefni og starfsemi stéttarinnar. Hefur nefnd þessi skilað tillögum að efnisbreytingum á nógildandi lögum um fasteigna- og skipasölu sem flestar varða öryggi viðskiptamanna fasteignasala.

Í framhaldi af starfi og tillögum framangreindrar samstarfsnefndar ákvað dómsmálaráðuneytið að taka lög um fasteigna- og skipasölu til heildarendurskoðunar. Var því á vegum dómsmálaráðuneytisins samið frumvarp það sem hér er lagt fram. Felur það í sér lagfæringar á texta nógildandi laga og breytingar á efnisatriðum.

Helstu nýmæli, sem lögð eru til, eru eftirfarandi:

1. Að lögin taki einnig til sölu á fyrirtækjum, þ.e. að til sölu á fyrirtækjum þurfi sambærilega löggildingu við þá sem nú þarf til sölu fasteigna og skipa. Nú eru engin ákvæði til í lögum um sölu slíkra eigna.
2. Að niður falli ákvæði 14. gr. sem tilgreinir 2% hámarkssölubóknun, en í stað þess komi ákvæði um að ávallt skuli gerður sérstakur samningur um sölubóknun milli fasteignasala og seljanda.
3. Að hert verði á ákvæðum um eftirlit með fasteignasölustarfsemi og ráðherra fái ótvíræða heimild til að stöðva starfsemi sem gengur í berhöggi við ákvæði laganna.
4. Að þegar þeir sem hafa atvinnu af byggingu fasteigna annast sjálfir sölu þeirra skuli öll skjöl, sem tengjast sölunni, unnin af fasteignasölum eða vera staðfest með sérstakri áritun þeirra, og skuli slík áritun vera skilyrði fyrir þinglýsingu skjals.
5. Að meðal þeirra skilyrða, sem sett eru fyrir löggildingu til fasteignasölu, skuli vera það skilyrði að viðkomandi hafi haft forræði á búi sínu undanfarin tvö ár. Samsvarandi ákvæði gildir nú um lögmenn.
6. Að sett verði beint ákvæði um framkvæmd á skyldu fasteignasala til að hafa ábyrgðartryggingu sem tryggi viðskiptamanni hans bætur ef hann verður fyrir fjárhagstjóni sem fasteignasalinn ber ábyrgð á og að ekki skipti máli hvort skaðabótaskyldan stofnast vegna ásetnings eða gáleysis. Þá er einnig lagt til að lögfest verði lágmarksfjárhæð tryggingabóta. Sambærileg ákvæði um tryggingar eru nú í reglugerð.
7. Að fellt verði niður ákvæði 18. gr. nógildandi laga sem heimilar þeim mönnum sem hafa löggildingu til fasteignasölu, að hafa með sér félag. Þar sem félagafrelsi gildir hér á landi og öllum er heimilt að stofna slík hagsmunafélög þykir óþarft að mæla sérstaklega fyrir um það í sérlögum eins og nú er gert, sérstaklega þegar lítið er til þess að lögin gera ekki ráð fyrir að félagið hafi sérstakt eftirlitshlutverk varðandi framkvæmd laganna.
8. Þá eru einnig lagðar til ýmsar orðalagsbreytingar á textanum til þess að gera hann skýrari og markvissari.

Athugasemdir við einstakar greinar frumvarpsins.

Um 1. gr.

Í 1. mgr. er lagt til, til viðbótar nógildandi ákvæðum varðandi fasteignir og skip, að engum sé heimilt að annast fyrir aðra kaup, sölu eða skipti á fyrirtækjum sem stunda virðisaukaskattsskylda starfsemi, nema hafa til þess löggildingu ráðherra. Ljóst er að í slíkum viðskiptum getur verið um verulega hagsmuni að ræða. Er því mikilvægt að aðili, sem hefur opinbera starfsviðurkenningu, annist slík viðskipti, geri yfirlit yfir þau atriði sem máli geta skipt við sölu fyrirtækisins og beri ábyrgð á að þannig sé að samningsgerð staðið að hagsmunir beggja séu tryggðir. Til þessa hafa engin lagaákvæði tekið til þeirra aðila sem milligöngu hafa um sölu slíkra fyrirtækja. Hefur vantað ákvæði sem leggi á þeirra herðar ábyrgð á viðskiptunum og að þeir skuli tryggja að fyrir liggi fullnægjandi gögn varðandi hið selda.

2. mgr. er efnislega óbreytt frá 2. mgr. 1. gr. gildandi laga. Aðeins er um orðalagsbreytingu að ræða.

Í 3. mgr. er skilgreint hvað við er átt með hugtökunum fasteignasali og fasteignasölu. Sambærilegt ákvæði er að finna í 3. mgr. 1. gr. nógildandi laga.

Í 4. mgr. er nýmæli. Lagt er til að þegar þeir sem hafa atvinnu af byggingu fasteigna annast sjálfir sölu þeirra skuli öll skjöl, sem tengjast sölunni, unnin af fasteignasölum eða vera staðfest með sérstakri áritun þeirra og slík áritun skuli vera skilyrði fyrir þinglýsingu skjals. Að baki þessari tillögu búa fyrst og fremst sjónarmið um neytendavernd. Ljóst er að í slíkum tilvikum getur aðstaða þeirra sem að viðskiptunum standa verið ærið ójöfn þar sem seljandinn þekkir eignina til hlítar og hefur eftir atvikum mikla reynslu af sölu eigna en kaupandinn er e.t.v. að eiga slík viðskipti í fyrsta sinn. Því er lagt til að aðili, sem hefur opinbera starfsviðurkenningu og ber ábyrgð sem opinber sýslunarmaður, annist alla skjalagerð og/eða tryggi með áritun sinni að hún sé þannig úr garði gerð að hagsmunir beggja aðila séu tryggðir og réttarstaða hvors um sig sé glögg.

5. mgr. kemur í stað 3. mgr. 2. gr. nógildandi laga, sbr. lög nr. 133/1993, um breyting á ýmsum lögum sem varða réttarfar, atvinnuréttindi o.fl. vegna aðildar að samningi um Evrópska efnahagssvæðið.

Um 2. gr.

1. mgr. 2. gr. er efnislega samsvarandi 1. mgr. 2. gr. nógildandi laga að því undanskildu að gerð er tillaga um að það verði almennt skilyrði fyrir veitingu fasteignasöluleyfis að viðkomandi hafi haft forræði á búi sínu undanfarin tvö ár. Samkvæmt því gæti fasteignasali, sem úrskurðaður væri gjaldþrota, ekki öðlast fasteignasöluleyfi að nýju fyrr en að tveimur árum liðnum frá lokum skipta. Endurveiting leyfis yrði þá heimil. Samsvarandi ákvæði gildir nú um lögmenn.

2. mgr. 2. gr. er óbreytt frá 2. mgr. 2. gr. nógildandi laga.

3. mgr. 2. gr. kemur í stað 4. mgr. 2. gr. nógildandi laga þar sem segir að heimilt sé að synja manni um löggildingu ef ákvæði 2. mgr. 68. gr. almennra hegningarlaga eigi við um hagi hans. Þykir það orðalag, sem hér er lagt til, skýrara.

Um 3. gr.

3. gr. kemur í stað 3. gr. nógildandi laga. Hún er stytt en að mestu sama efnis. Þó er lagt til að reglugerðarheimild 2. mgr. 3. gr. flytjist í 17. gr. þar sem allar reglugerðarheimildir verði taldar í einu ákvæði

Um 4. gr.

4. gr. er að mestu efnislega óbreytt frá 4. gr. núgildandi laga. Lagt er til að reglugerðarheimild 1. mgr. 4. gr. flytjist í 17. gr. þar sem allar reglugerðarheimildir verði taldar í einu ákvæði.

Um 5. gr.

Í 5. gr. er lagt til að lögfest verði beint ákvæði um skyldu fasteignasala til að hafa ábyrgðartryggingu sem tryggi viðskiptamanni hans bætur verði hann fyrir tjóni sem fasteignasalinn ber skaðabótaábyrgð á.

Í núgildandi lögum er ákvæði um tryggingar í 5. tölul. 1. mgr. 2. gr. þar sem talin eru þau skilyrði sem fullnægja þarf til að maður geti fengið löggildingu til að starfa sem fasteigna- og skipasali, en þau hafa hins vegar ekki að geyma nánara efnislegt ákvæði um tryggingarskylduna að öðru leyti eins og hér er lagt til að verði lögfest. Nánari ákvæði um tryggingar eru nú í 3. gr. reglugerðar um löggildingu og tryggingarskyldu fasteigna- og skipasala nr. 520/1987, eins og henni var breytt með reglugerð nr. 161/1990. Þar er mælt fyrir um tryggingarfjárhæðir og um eigin áhættu. Þar sem hér er um íþyngjandi fyrirmæli að ræða telst rétt að slíkt eigi sér ótvíræða lagastoð. Í 17. gr. er heimilað að sett verði reglugerð um fyrirkomulag trygginga, svo og um eigin áhættu tryggingartaka. Geta má þess að nú eru í 7. gr. laga um málflytjendur nr. nr. 61/1942, með síðari breytingum, samsvarandi fyrirmæli um tryggingarskyldu lögmanna.

Um 6. gr.

6. gr. kemur í stað 5. gr. núgildandi laga og er að mestu efnislega óbreytt. Þó er lagt til að í þessa grein verði tekið ákvæði sem er í 20. gr. núgildandi laga, varðandi einkarétt á að nota heitið fasteigna-, fyrirtækja- eða skipasali.

Um 7. gr.

7. gr. kemur í stað 6. gr. núgildandi laga. Lagt er til að felld verði niður sú heimild sem eftirlifandi maki hefur haft til að reka áfram fasteignasölu látins maka, þótt hann fullnægi ekki lagaskilyrðum til löggildingar sem fasteignasali, ráði hann forstöðumann sem löggiltur er til starfans. Þessi tillaga byggist á því að eignaraðild að rekstri fasteignasölu er í sjálfu sér ekki bundin við réttindi. Því hefur umrætt ákvæði ekki sérstaka raunhæfa þýðingu þar sem aðeins er skilyrði að sá sem annast viðskiptin hafi til þess löggildingu og engin sérstök hindrun því í vegi að eftirlifandi maki sé eignaraðili að rekstri fasteignasölu fremur en hver annar.

Þá er í þessari grein lagt til að fasteignasala sé heimilt að reka útibú í öðru sveitarfélagi en því sem starfsstöð hans er í. Samkvæmt núgildandi lögum getur fasteignasali aðeins haft eina starfsstöð, í sama húsnæði og fasteignasalan er rekin í. Breytingartillagan byggist á því að rétt þykir að taka tillit til þess að víða um land er ekki grundvöllur til að reka sjálfstæða fasteignasölu þótt þar sé augljóslega þörf fyrir þjónustu fasteignasala.

Geta má þess að tilgangurinn með því að ákveða að fasteignasali skuli aðeins hafa eina starfsstöð er að koma í veg fyrir svokallaða "leppun", svo sem að sami fasteignasali starfi við fleiri en eina fasteignasölu eða að lögmaður reki lögmannsstofu og fasteignasölu hvora í sínu húsnæði.

Samkvæmt 17. gr. er ráðherra heimilt að setja nánari fyrirmæli um rekstur slíkra útibúa með reglugerð.

Um 8. gr.

8. gr. kemur í stað 1. málsl. 7. gr. núgildandi laga.

Um 9. gr.

9. gr. kemur í stað 13. gr. og 2. másl. 7. gr. núgildandi laga. Lagt er til að í stað þess að fasteignasali megi ekki gegna stöðu hjá því opinbera, ef ætla má að staðan gefi honum færi á að kynnst málefnum sem hafa þýðingu í viðskiptum með einstakar eignir, verði honum óheimil milliganga um sölu fasteigna hafi hann vegna annarra starfa sinna eða starfsmanna sinna sérstakar upplýsingar sem hafa þýðingu við sölu eignarinnar og aðrir hafa ekki aðgang að. Þessi breyting er lögð til í því skyni að skýra og ná betur því markmiði ákvæðisins að hindra að óeðlilegar upplýsingar, svo sem trúnaðarupplýsingar, hafi áhrif á starf fasteignasalans og þá ráðgjöf sem hann veitir.

Um 10. gr.

10. gr. er óbreytt frá 8. gr. núgildandi laga.

Um 11. gr.

11. gr. kemur í stað 9. gr. núgildandi laga.

Um 12. gr.

Í grein þessari er fjallað um skyldu fasteignasala til að semja yfirlit yfir þau atriði sem máli geta skipt fyrir kaupanda við kaup á eign, hvort sem um er að ræða fasteign, fyrirtæki eða skip.

Í 10. og 11. gr. núgildandi laga eru ákvæði um þetta efni og eru þar tilgreind ítarlega öll þau atriði sem í söluþyrliti fasteignar skal greina. Hér er hins vegar lagt til að sú ítarlega upptalning verði í reglugerð þar sem talið er hentugra að gera það með þeim hætti en lagasetningu. Vísast til 2. mgr. 17. gr. varðandi heimild til reglugerðarsetningar.

Um 13. gr.

Þessi grein er að mestu óbreytt frá 12. gr. núgildandi laga.

Um 14. gr.

14. gr. frumvarps þessa fjallar um þóknun fyrir störf fasteignasala. 14. gr. núgildandi laga fjallar sömuleiðis um það efni, en samkvæmt henni má þóknun fyrir aðstoð við kaup eða sölu ekki fara fram úr 2% af kaupverði eignar. Við tilkomu samkeppnislaga, nr. 8/1993, kom fram hjá Félagi fasteignasala sú skoðun að þetta ákvæði samrýmdist ekki markmiðum þeirra laga og því yrði að fella það úr gildi. Taldi félagið að yrði það gert mundu ákvæði samkeppnislaganna gilda um alla þætti gjaldtökkunar.

Um nánari skýringar á því hvers vegna í frumvarpi þessu er lagt til að núgildandi ákvæði um 2% hámarkþóknun verði fellt niður, og þess í stað komi ákvæði um að samið skuli um þóknun hverju sinni, vísast til þeirra bréfaskipta sem átt hafa sér stað milli dómismálaráðuneytisins og Samkeppnisstofnunar. Eru þau prentuð sem fylgiskjöl með frumvarpi þessu.

Um 15. gr.

1. mgr. 15. gr. kemur í stað 3. mgr. 17. gr. núgildandi laga.

2. og 3. mgr. 15. gr. koma í stað 16. gr. núgildandi laga. Lagt er til að sett verði fyllra ákvæði um viðbrögð ráðherra við ólögmatrí starfsemi og hvernig hann megi bregðast við þegar stunduð er starfsemi sem fer í bága við ákvæði laganna. Í núgildandi lögum hafa ekki reynst vera nægilega skýrar heimildir til að stöðva slíka starfsemi án tafar (t.d. þegar fram hefur komið að fasteignasali hefur eigi lengur fullnægjandi tryggingar) og er ákvæði þessu m.a. ætlað að bæta úr því.

Um 16. gr.

Í 16. gr. er ákvæði sambærilegt við 1. mgr. 17. greinar núgildandi laga. Hins vegar er lagt til að ákvæði 2. mgr. 17. gr. núgildandi laga, sem kveður á um að ákvörðun um sviptingu löggildingar vegna atvika sem eigi leiða til ákæru beri undir ráðherra, verði felld niður þar sem ákvæðið þykir vera of óljóst að því er varðar þau atvik er þar geta fallið undir til að það komi að notum.

Um 17. gr.

Í 17. gr. er steipt saman öllum ákvæðum um heimildir ráðherra til útgáfu reglugerða. Í núgildandi lögum eru slík ákvæði alldreifð en hentugra þykir til glöggvunar að hafa þau öll á einum stað. Í núgildandi lögum eru þau, nánar tiltekið, í 4. tölul. 1. mgr. 1. gr., 5. tölul. 1. mgr. 1. gr., 3. mgr. 2. gr., 2. mgr. 3. gr., 1. mgr. 4. gr., 2. mgr. 11. gr. og 15. gr. Þær reglugerðarheimildir, sem taldar eru í 17. gr. frumvarps þessa, eru að mestu efnislega samhljóða framangreindum ákvæðum, en þó er að finna nýmæli í 5. mgr. þar sem lagt er til að heimilt verði að setja í reglugerð ákvæði um rekstur útibúa og í 6. mgr. um heimild til að setja í reglugerð ákvæði um samninga um þóknun fyrir starfa fasteignasala.

Um 18. gr.

18. gr. kemur í stað 2. mgr. 20. gr. núgildandi laga. Lagt er til að tíunduð verði þau atvik sem sæta sektum, en í núgildandi lögum er aðeins almennt ákvæði um að brot gegn lögnum, og reglum settum samkvæmt þeim, varði sektum nema þyngri hegning liggja við samkvæmt öðrum lögum.

Um 19. gr.

Í 19. gr. er mælt fyrir um gildistöku laganna. Er lagt til að þeir sem hafa fengið útgefið leyfi til fasteignasölu á grundvelli eldri laga geti haldið þeim réttindum sínum, fullnægi þeir að öðru leyti skilyrðum til löggildingar.

Fylgiskjal I.

*Fjármálaráðuneyti,
fjárlagaskrifstofa:*

Umsögn um frumvarp til laga um fasteigna-, fyrirtækja- og skipasölu.

Frumvarp þetta felur í sér endurskoðun á núgildandi lögum, nr. 34/1986, um fasteigna- og skipasölu. Breytingarnar miða flestar að auknu öryggi viðskiptamanna fasteignasala. Nýmæli frumvarpsins eru tíunduð í greinargerð en þar eru veigamest ákvæði um að lögin taki einnig til sölu á fyrirtækjum og að felld sé niður ákvæði um 2% hámarkssölubóknun. Þess í stað er gert ráð fyrir að gerður skuli sérstakur samningur um sölubóknun milli fasteignasala og seljanda.

Ekki verður séð að frumvarp þetta leiði til aukins kostnaðar fyrir ríkissjóð, verði það óbreytt að lögum.

Fylgiskjal II.

Bréf Félags fasteignasala til dóms- og kirkjumálaráðuneytisins, dags. 4. maí 1993.

Efni: Nauðsynleg breyting á lögum nr. 34/1986.

Þann 1. mars s.l. öðluðust gildi samkeppnislög nr. 8/1993. Markmið laganna er m.a. að vinna gegn takmörkunum á frelsi í atvinnurekstri og að draga úr opinberum samkeppnishömlum.

Í athugasemdum með frumvarpinu til samkeppnislaganna segir að endurskoða þurfi sérstaklega samkeppnishömlur sem bundnar eru í öðrum lögum og samræma samkeppnisreglur hér þeim reglum sem gilda annars staðar í Evrópu. Er þetta talið nauðsynlegt vegna áformaðrar þátttöku í Evrópska efnahagssvæðinu. Í athugasemdum með frumvarpinu er jafnframt tekið fram að þar sé einnig tekið mið af þeim hugmyndum sem eru uppi á Norðurlöndum.

Andi hinna nýju samkeppnislaga er sá að efla samkeppni og draga úr verðlagsafskiptum. Reyndar er gengið svo langt að í 38. gr. laganna segir að því aðeins að neyðarástand skapist geti ríkisstjórn ákveðið hámarksverð og hámarksálagningu og þá aðeins í 3 mánuði í senn.

Það er álit stjórnar Félags fasteignasala að 2. mgr. 14. gr. laga nr. 34/1986 um fasteigna- og skipasölu stríði gegn markmiði samkeppnislaga og torveldi eðlilega samkeppni í fasteignasölu á Íslandi. Í því sambandi vil ég sérstaklega benda á að hámarksþóknun er hvergi annars staðar bundin í lög með þessum hætti, hvorki í annarri löggjöf á Íslandi né í lögum um fasteignasölu á hinum Norðurlöndunum eða í löndum Evrópska efnahagssvæðisins.

Fyrir hönd Félags fasteignasala fer ég því þess á leit við ráðuneytið að það hlutist til um að leita álits Samkeppnisstofnunar á máli þessu, sbr. 19. gr. samkeppnislaga, og að í kjölfar þess verði gerðar viðhlítandi breytingar á 14. gr. l. 34/1986.

Virðingarfyllt
Þórólfur Halldórsson (sign.)
Þórólfur Halldórsson, hdl.,
löggiltur fasteignasali

Fylgiskjal III.

Bréf Samkeppnisstofnunar til dóms- og kirkjumálaráðuneytisins, dags. 30. júní 1993.

Samkeppnisstofnun vísar til erindis frá Dóms- og kirkjumálaráðuneytinu dags. 7. maí s.l. þar sem óskað er álits stofnunarinnar á því hvort 2. mgr. 14. gr. laga um fasteigna- og skipasölu nr. 34/1986, um þóknun sem fasteignasala er heimilt að taka fyrir aðstoð við kaup eða sölu, stríði gegn markmiði samkeppnislaga.

Markmið samkeppnislaga nr. 8/1993 er sbr. 1. gr. „að efla beri virka samkeppni í viðskiptum og þar með vinna að hagkvæmri nýtingu framleiðsluþátta þjóðfélagsins. Markmiði þessu skal náð með því að:

- a. vinna gegn óhæfilegum hindrunum og takmörkunum á frelsi í atvinnurekstri,
“ Svo framarlega sem veigamikil rök koma ekki fram fyrir því að fasteigna- og skipasölum sé heimilt að taka 2% hámarksþóknun fyrir aðstoð við kaup eða sölu verður að líta svo á að það stríði gegn framangreindum markmiðum laganna.

Ef ákvæði um 2% hámarksþóknun fasteigna- og skipasala verður fellt úr lögum er rétt að vekja athygli á 10. og 12. gr. samkeppnislaga þar sem m.a. er lagt bann við verðsamráði fyrirtækja á sama sölustigi og útgáfu sameiginlegrar verðskrár.

Álit þetta er gefið á grundvelli 19. gr. samkeppnislaganna.

Virðingarfyllst
 Samkeppnisstofnun
 Guðmundur Sigurðsson (sign.)
 Guðmundur Sigurðsson

Fylgiskjal IV.

Bréf dóms- og kirkjumálaráðuneytisins til Samkeppnisstofnunar, dags. 14. september 1993.

Með vísun til bréfs Samkeppnisstofnunar, dags. 30. júní sl., vegna bréfs ráðuneytisins, dags. 7. maí sl., varðandi þóknun þá sem fasteigna- og skipasölum er heimilt að taka fyrir aðstoð við kaup eða sölu vill ráðuneytið hér með óska eftir áliti stofnunarinnar á því hvort hún telji vernd fyrir neytendur þjónustu gegn óheftri þóknanatöku fasteigna- og skipasala svo veigamikil rök að þau réttlæti að vikið sé til hliðar markmiði samkeppnislaga og heimilað að í gildi sé lagaákvæði um hámark þeirrar þóknunar sem þessi starfstétt má krefjast af þeim sem veitt er þjónusta.

F. h. r.
 Þorsteinn Geirsson (sign.)
 /
 Jón Thors (sign.)

Fylgiskjal V.

Bréf Samkeppnisstofnunar til dóms- og kirkjumálaráðuneytisins, dags. 11. apríl 1994.

Efni: Hámarkspóknun samkvæmt lögum um fasteigna- og skipasölu.

Vísað er til fyrri bréfaskipta um ofangreint, þ.e. bréf dóms- og kirkjumálaráðuneytis dags. 7. maí 1993, svarbréfs Samkeppnisstofnunar dags. 30. júní 1993 og síðara bréfs ráðuneytisins dags. 14. september 1993.

Í síðara bréfi ráðuneytisins er óskað eftir álitum Samkeppnisstofnunar á því „hvort hún telji vernd fyrir neytendur þjónustu gegn óheftri þóknunartöku fasteigna- og skipasala svo veigamikil rök að þau réttlæti að vikið sé til hliðar markmiði samkeppnislaga og heimilað að í gildi sé lagaákvæði um hámark þeirrar þóknunar sem þessi starfstétt má krefjast af þeim sem veitt er þjónusta.“

Ákvæðið sem vísað er til í bréfi ráðuneytisins er að finna í 14. gr. laga um fasteigna- og skipasölu, nr. 34/1986, og er svohljóðandi:

„Fasteignasala er óheimilt að taka hærri þóknun fyrir starfa sinn en sanngjarnt má teljast með tilliti til þeirrar vinnu sem í té er látin.

Fyrir aðstoð við kaup eða sölu má þóknun frá kaupanda eða seljanda ekki fara fram úr 2% af kaupverði eignar en rétt er fasteignasala að áskilja sér aukalega greiðslu fyrir útlagðan auglýsingakostnað enda hafi eign verið auglýst eftir beiðni eiganda. Þóknun skal yfirleitt vera lægri ef makaskiptum er til að dreifa.“

Í greinargerð með frumvarpinu sem varð að lögum nr. 34/1986 kemur fram að 14. gr. sé svipaðs efnis og 6. gr. laga nr. 47/1938. Í greinargerð með þeim lögum segir um fyrrnefnda 6. gr.:

„Hér er hámark sölulauna fastákvæðið 2% af kaupverði fasteignarinnar. Er þetta í samræmi við texta Málflutningsmannafélags Íslands og núgildandi venju hér á landi, sem eigi þykir ástæða til að breyta.“

Við úrlausn erindis ráðuneytisins verður að taka tillit til breytinga á lagaumhverfi frá því sem var við lýði árið 1938. Almennar athugasemdir í greinargerð með lögum nr. 47/1938 gefa góða innsýn í stöðu mála á þeim tíma. Þar segir m.a.:

„Í íslenskum lögum eru engin ákvæði, er setja mönnum ákvæðin skilyrði fyrir því, að mega annast sölu fasteigna fyrir aðra. Eins og nú standa sakir, er hverjum manni því heimilt að gera sér fasteignasölu að atvinnu, án þess að krafist sé til þess nokkurs leyfis eða sérþekkingar. ... Hafa orðið nokkur brögð á því, einkum hin síðari ár, að fasteignasalar hafa notfært sér vanþekkingu aðilja við húsakaup til þess að hagnast á því sjálfir, eða aðstoða annan aðilja á kostnað hins. Eru jafnvel dæmi til þess, að sæmilega efnaðir menn hafi misst aleigu sína fyrir tilstilli hinna svokölluðu fasteignasala ...“

Eins og ráðuneytinu er kunnugt hefur samkeppnisráð nýverið hafnað beiðni Lögmannafélags Íslands um að veita félaginu undanþágu til að gefa út gjaldskrá með leiðbeinandi reglum um ákvörðun málskostnaðar í nánar tilgreindum málum. Þá er ljóst að Lögmannafélagið gefur ekki lengur út leiðbeinandi gjaldskrá um hlutfall sölulauna af kaupverði fasteigna. Rökstuðningur í greinargerð með lögum nr. 47/1938 á því ekki lengur við hvað varðar samræmið við texta Lögmannafélagsins.

Í I. kafla laga nr. 34/1986 eru sett ströng skilyrði fyrir löggildingu sem fasteigna- og skipasali. Samkvæmt lögnum er mönnum m.a. gert að þreyta próf og leggja fram tryggingu. Þá er að finna í II. kafla laganna ákvæði um réttarstöðu fasteigna- og skipasala, störf þeirra og starfsháttu. Í þessum kafla eru lagðar ríkar skyldur á fasteigna- og skipasala,

m.a. bera þeir skyldur opinberra sýslunarmanna. Starfsskilyrði og kröfur til fasteigna- og skipasala eru því augljóslega aðrar nú en þegar ákvæðið um 2% hámarksþóknun var upphaflega lögfest.

Samkeppnisstofnun hefur þegar lýst þeirri skoðun í bréfi dags. 30. júní 1993 að svo framarlega sem veigamikil rök koma ekki fram fyrir því að fasteigna- og skipasölum sé heimilt að taka 2% hámarksþóknun fyrir aðstoð við kaup eða sölu verði að líta svo á að það stríði gegn markmiðum samkeppnislaga.

Hvað varðar fyrirspurn ráðuneytisins í síðara bréfi þess virðist sem fasteignasalar taki sér þóknun vegna annarra kostnaðarliða en þeirra er tengjast sölunni beinlínis og að því er virðist umfram það sem gert er ráð fyrir í 2. mgr. 14. gr. laga um fasteigna- og skipasölu. Nægir þar að nefna svokallað skoðunargjald, sem er innheimt án tillits til hvort sala fari fram. Hámarksþóknunin veitir því ekki jafn ríka neytendavernd og ætla mætti við fyrstu sýn „gegn óheftri þóknunartöku fasteigna- og skipasala“, svo notað sé orðalag ráðuneytisins.

Að síðustu skal á ný vakin athygli á því að verði ákvæðið um 2% hámarksþóknun fasteigna- og skipasala fellt úr lögum gilda fullum fetum ákvæði samkeppnislaga, sem m.a. banna verðsamráð fyrirtækja á sama sölustigi og útgáfu leiðbeinandi gjaldskrár.

Virðingarfyllt,
f.h. Samkeppnisstofnunar
Páll Ásgrímsson (sign.)

Páll Ásgrímsson