

Frumvarp til laga

um sölu fasteigna og skipa.

(Lagt fyrir Alþingi á 144. löggjafarþingi 2014–2015.)

I. KAFLI

Heimildir til sölu fasteigna og skipa.

1. gr.

Markmið.

Markmið laga þessara er að tryggja neytendavernd með því að leggja grundvöll að því að viðskipti með fasteignir 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. Jafnframt er markmið laganna að hlutverk fasteignasala og ábyrgð þeirra sé skýr og þeir séu engum háðir í störfum sínum.

2. gr.

Heimild til að hafa milligöngu um kaup og sölu á fasteignum og skipum.

Þeim einum er heimilt að hafa milligöngu fyrir aðra um kaup, sölu eða skipti á fasteignum eða skráningarskyldum skipum sem hafa til þess löggildingu sýslumanns.

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

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

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 skjal er skilyrði fyrir þinglýsingu þess. Sama gildir um félagsamtök sem annast byggingarframkvæmdir fyrir félagsmenn sína. Ákvæði laga þessara um störf fasteignasala og skyldur til að gæta hagsmuna beggja aðila gilda um slík störf eftir því sem við getur átt.

Þeir sem hafa í öðru EES-ríki 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:

- a. hefur lögheimili hér á landi,
- b. er lögráða og hefur aldrei orðið að sæta því að bú hans sé tekið til gjaldþrotaskipta, eða hann sviptur réttindum til starfa sem fasteignasali ótímabundið,
- c. 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,
- d. hefur lokið 90 eininga námi sem er ætlað fasteignasölum,
- e. hefur starfað í fullu starfi við fasteignasölu hjá fasteignasala sem öðlast hefur löggildingu hér á landi, í öðru ríki á Evrópska efnahagssvæðinu eða Færeyjum í 12 mánuði á síðustu fimm árum áður en sótt er um löggildingu.

Víkja 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 almennra hegningarlaga, verið dæmdur í fangelsi samkvæmt ákvæðum annarra laga eða ítrekað brotið gegn ákvæðum laga þessara, laga nr. 99/2004 og reglugerða settra samkvæmt þeim.

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. másl. 27. gr. Slík trygging getur verið váttrygging tekin hjá váttryggingafélagi með starfsleyfi á Íslandi eða váttryggingafélagi sem hefur heimild til að veita þjónustu hér á landi samkvæmt lögum um váttryggingastarfsemi. Kveða skal nánar á um váttrygginguna í reglugerð, m.a. um tjón sem hún nær til, lágmark váttryggingarfjárhæðar vegna hvers einstaks tjónsatburðar, heildarfjárhæð bóta innan hvers váttryggingartímabils, eigin áhættu og brottfall ábyrgðartryggingar.

Fasteignasali skal fyrir 15. október ár hvert senda eftirlitsnefnd fasteignasala, sbr. 19. gr., staðfestingu á að hann hafi í gildi fullnægjandi starfsábyrgðartryggingu.

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 löggildingarskírteini fyrir fasteignasala. Synjun sýslumanns um útgáfu löggildingarskírteinis er kæránleg til ráðuneytis.

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.

Sá einn má nefna sig fasteignasala eða skipasala sem hefur til þess löggildingu. Hið sama á við um starfsheiti sem er lýsandi um þessa starfsemi eða hætta 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. Ráðherra er heimilt að ákveða að löggilding fasteignasala verði á hendi eins sýslumanns.

Fasteignasali getur lagt inn löggildinguna og þá falla niður réttindi og skyldur hans. Fasteignasali getur ekki lagt inn löggildinguna ef máli er ólokið hjá eftirlitsnefnd fasteignasala.

6. gr.

Skylda fasteignasala til starfa.

Óheimilt er fasteignasala að fela öðrum að vinna þau störf sem löggildingin tekur til nema um sé að ræða annan fasteignasala sem hefur ábyrgðartryggingu, sbr. 4. gr.

Fasteignasali ber skaðabótaábyrgð á tjóni sem þeir valda er starfa í hans þágu við fasteignasöluna, sbr. nánar 2. mgr. 8. gr.

7. gr.

Eignarhald á fasteignasölu. Starfsstöð fasteignasala o.fl.

Fasteignasala ber sjálfum að starfa á fasteignasölu sinni og vera eigandi að rekstrinum. Fasteignasali getur þó ráðið sig til starfa hjá öðrum fasteignasala sem rekur fasteignasölu samkvæmt lögum þessum. Fasteignasala er einungis heimilt að hafa í þjónustu sinni við fasteignasöluna menn sem ábyrgðartrygging hans tekur til eða eru sjálfir fasteignasalar.

Nú er fasteignasala stunduð í nafni félags og skal þá fasteignasalinn eiga með beinum hætti meiri hluta í því. Aðrir eigendur og sá eða þeir sem fara í raun með framkvæmdastjórn skulu fullnægja skilyrði a-liðar 1. mgr. 3. gr., vera lögráða, fjár síns ráðandi og mega ekki á síðustu þremur árum í tengslum við atvinnurekstur hafa hlotið dóm fyrir refsiverðan verknað 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. Ákvæði þessarar málsgreinar girða hvorki fyrir að aðrir fasteignasalar starfi hjá félaginu né að tveir eða fleiri fasteignasalar sem starfa saman eigi sameiginlega meiri hluta í félagi.

Þótt fasteignasala sé rekin í nafni félags ber fasteignasali óskipta ábyrgð á tjóni og kostnaði sem hann, eða sá sem starfar fyrir félagið, kann að valda viðskiptamönnum fasteignasöluunnar. Þeir sem starfa í þjónustu félagsins skulu einnig falla undir ábyrgðartryggingu fasteignasala.

Fasteignasali skal tilkynna eftirlitsnefnd fasteignasala og sýslumanni hvar starfsstöð hans er. Hann getur aðeins haft eina starfsstöð. Fasteignasala sem rekur fasteignasölu sjálfur eða í nafni félags er þó heimilt að reka útibú, enda hafi annar fasteignasali, sem ráðinn er til starfa hjá honum, starfsstöð í útibúinu og veiti því forstöðu. Fasteignasali sem hyggst hefja starfsemi útibús skal tilkynna eftirlitsnefnd og sýslumanni um stofnun slíks útibús og um tilhögun á rekstri þess.

Ákvæði 2. og 3. mgr. skulu gilda um útibú fasteignasala og hann skal vera eigandi að rekstri þess.

Fasteignasali skal sanna að eignarhald á fasteignasölu samrýmist ákvæðum laga þessara ef eftirlitsnefnd fasteignasala krefst þess.

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 fasteignasali láti af störfum.

Fasteignasala ber sjálfum að sinna þeim verkefnum sem ákvæði þessa kafla taka til. Honum er þó heimilt 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, svo sem um störf sölumanna. Við ráðningu sölumanna skal fasteignasali ávallt gæta þess að starfsmaður hafi menntun, reynslu og þekkingu er veita honum færni til að sinna starfinu. Starfsmanni er óheimilt að fela öðrum, einstaklingi eða lögaðila, að sinna verkum sem fasteignasali hefur falið honum.

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 viðsemjandinn 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.

Söluþfirlit.

Strax og fasteignasali fær eign til sölumeðferðar, eða honum er falið að ganga frá kaup-tilboði og/eða kaupsamningi um eign, sem ekki er til sölumeðferðar hjá öðrum fasteignasala og ekki hefur verið gert söluþfirlit um og afhent kaupþfirlit, 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 söluþfirlitið og skal hann staðfesta móttöku þess með nafnritun sinni og dagsetningu.

Fasteignasali skal afla undirskriftar seljanda á yfirlýsingu um að efni söluyfirlits skv. 1. mgr. sé rétt samkvæmt bestu vitund hans.

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

11. gr.

Efni söluyfirlits.

Fasteignasali skal gæta 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 lóðaruppdráttur 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. föst gjöld af eigninni, áhvílandi veðskuldir, kvaðir og önnur eignahöft, samkvæmt veðbókarvottorði; tilgreina skal eftirstöðvar og lánskjör, þar á meðal vexti og verðtryggingu allra áhvílandi 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, skal tilgreina hvaða breytingar megi ætla að verði og hvort einhver annar kostnaður fylgi 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 byggingar-eftirlit,
- 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.

12. gr.

Öflun upplýsinga vegna söluyfirlits.

Fasteignasali skal afla upplýsinga sem fram eiga að koma í söluyfirliti. Skal hann sækja upplýsingar í opinberar skrár og skýrslur ef unnt er, en ástand fasteignar, gerð hennar og bún- að 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 firmanafn fasteignasölu auglýst eða kynnt skal nafn fasteignasala einnig koma fram. Sé annarra starfsmanna fasteignasala einnig getið í auglýsingum skal það gert með þeim hætti að ekki leiki vafi á hvaða fasteignasali beri ábyrgð á sölumeðferðinni og hvaða fasteignasali annist milligöngu hverju sinni, sbr. 2. gr.

14. gr.

Fasteignasali skal vera sjálfstæður og óháður í störfum sínum.

Fasteignasala og starfsmönnum hans er óheimilt að kaupa eign sem fasteignasalanum hefur verið falin til sölumeðferðar.

Fasteignasala er óheimil milliganga um kaup eða sölu á fasteign sé hann eða maki hans, starfsmenn hans eða makar þeirra eða félag í eigu fasteignasala eða starfsmanna, eigendur hennar eða verulegs hluta hennar.

Fasteignasala og starfsmönnum hans er óheimil milliganga ef þeir búa yfir sérstökum upplýsingum um fasteignina sem hafa þýðingu við söluna 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.

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 ólögmatir, 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, kautilboði, 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 beggja aðila séu tryggðir og réttarstaða hvors um sig sé glögg. Fasteignasala ber að staðfesta með undirritun sinni samþykkt kautilboð.

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. 26. gr. að fengnum tillögum eftirlitsnefndar fasteignasala.

III. KAFLI

Eftirlit með störfum fasteignasala.

18. gr.

Eftirlitsnefnd fasteignasala.

Eftirlitsnefnd fasteignasala annast eftirlit með störfum fasteignasala samkvæmt fyrir-mælum laga þessara. Ráðherra 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 lögfræðingur og fullnægja skilyrðum til að gegna embætti héraðsdómara. Varamenn skulu fullnægja sömu skilyrðum og aðalmenn. Ráðherra ákveður þóknun nefndarmanna.

Sérhver fasteignasali skal greiða árlegt eftirlitsgjald í ríkissjóð að fjárhæð 75.000 kr. til að standa straum af kostnaði við störf eftirlitsnefndar fasteignasala. Gjaldldagi gjaldsins er 1. júlí. Ef gjaldið er ekki greitt innan 30 daga frá gjalddaga 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 stjórn-sýslulaga 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 réttarreglur 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 bornir,
- 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,
- k. að fasteignasali gæti að fyrirmælum 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.

Eftirlitsnefnd fasteignasala skal jafnframt taka á móti kvörtunum ef kaupandi eða seljandi fasteignar, sem eigendaskipti hafa orðið að fyrir milligöngu fasteignasala, telur að fasteignasali hafi valdið sér tjóni með brotum á starfsskyldum sínum eða krafist eða fengið greidda þóknun sem hann átti ekki rétt á. Kvörtun frá kaupanda eða seljanda skal berast eftirlitsnefndinni innan árs frá því að þóknunar var krafist eða hún greidd eða frá því að þeim er kvörtun sendir varð eða mátti vera ljóst að hann varð fyrir tjóni af völdum fasteignasala.

20. gr.

Verkefni og niðurstöður eftirlitsnefndar vegna kvörtunar seljanda eða kaupanda.

Eftirlitsnefnd fasteignasala 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, ef unnt er, og hvort því hafi verið valdið með háttsemi sem leiði til skaðabótaskyldu fasteignasala.

Eftirlitsnefnd skal leitast við að skila skriflegu álitum sem fyrst og ekki síðar en þremur mánuðum eftir að gagnaöflun er lokið af hálfu nefndarinnar.

Sá er kvartar til eftirlitsnefndar 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.

Niðurstöðum eftirlitsnefndar í kvörtunarmálum verður ekki skotið til annarra stjórnvalda en aðilar geta lagt ágreining sinn fyrir dómstóla með venjulegum hætti.

Ráðherra er heimilt að setja með reglugerð nánari ákvæði um valdsvið eftirlitsnefndar, kærugjald, málsmeðferðarreglur fyrir nefndinni og störf hennar að öðru leyti.

21. gr.

Heimildir og skyldur eftirlitsnefndar.

Fasteignasali skal skila til eftirlitsnefndar fasteignasala eigi síðar en 15. október ár hvert yfirlýsingu löggilts endurskoðanda um að meðferð hans á fjármunum viðskiptamanna hans undangengið reikningsár sé í samræmi við lög þessi og reglur um vörslufjárreikninga. Við innlögn starfsréttinda skal fasteignasali skila til eftirlitsnefndarinnar sambærilegri yfirlýsingu fyrir það tímabil sem viðkomandi aðili starfaði sem fasteignasali.

Nú hefur yfirlýsingu fasteignasala ekki verið skilað í réttu horfi, og þess efnis sem krafist er, fyrir 15. október 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. Hafi yfirlýsingu ekki verið skilað í réttu horfi 1. nóvember 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 teflt 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.

22. gr.

Agaviðurlög og tímabundin svipting löggildingar.

Nú telur eftirlitsnefnd fasteignasala að fasteignasali hafi vanrækt skyldur sínar, eða gerst brotlegur við lög í 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 brot 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 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. 23. gr.

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

23. gr.

Málskot til ráðherra.

Fasteignasali getur skotið ákvörðun eftirlitsnefndar fasteignasala 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. 22. 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 meðferð máls hefst 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 stjórnsýslulögum.

Heimilt er fasteignasala að leita úrlausnar dómstóla um ákvörðun ráðherra.

24. gr.

Missir skilyrða til löggildingar fasteignasala.

Fullnægi fasteignasali ekki lengur lögmæltum skilyrðum til löggildingar fellur löggilding hans sjálfkrafa niður og er honum óheimil frekari starfsemi og ber að skila til sýslumanns löggildingarskírteini 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.

25. gr.

Fasteignasala án réttinda.

Ef eftirlitsnefnd fasteignasala 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 er nefndinni heimilt að óska þess við sýslumann að starfsstöð viðkomandi verði lokað þegar í stað.

IV. KAFLI

Heimild til að setja reglugerð.

26. gr.

Reglugerðarheimildir.

Ráðherra er heimilt að setja reglugerð um eftirtalin atriði:

- a. samninga um þjónustu fasteignasala og um söluyfirlit,
- b. starfsábyrgðartryggingu fasteignasala, þar á meðal um váttryggingarfjárhæðir,
- c. þau störf sem fasteignasala er heimilt að fela starfsmönnum sínum að sinna við fasteignasöluna,
- d. útibú fasteignasala,
- e. menntun fasteignasala og próf, þ.e. um meginatriði þeirra námskeiða sem kennd eru og einingafjölda,
- f. menntun, próf og tryggingar þeirra sem fengið hafa leyfi til að starfa við fasteignasölu eða málf lutning í öðru ríki á Evrópska efnahagssvæðinu eða Færeyjum,
- g. vörslufjárreikninga,
- h. eftirlitsnefnd fasteignasala,
- i. kvartanir seljenda og kaupenda fasteigna til eftirlitsnefndar fasteignasala.

V. KAFLI

Skaðabætur og refsingar.

27. gr.

Skaðabætur.

Fasteignasali ber ábyrgð á tjóni sem hann eða starfsmenn hans valda í störfum sínum, af ásetningi eða gáleysi. Um sakarmat og sönnun gilda reglur skaðabótaréttar. 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.

28. gr.

Refsiákvæði.

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

VI. KAFLI
Ýmis ákvæði.

29. gr.

Réttindi samkvæmt eldri lögum.

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

30. gr.

Gildistaka og brottfallin lög.

Lög þessi öðlast þegar gildi. 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 skylduáðild 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 2019. 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 2019.

III.

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.

I. Inngangur.

Frumvarp þetta var samið í efnahags- og viðskiptaráðuneytinu og er að mestu byggt á eldra frumvarpi til nýrra heildarlaga um sölu fasteigna, fyrirtækja og skipa sem lagt var fram á 135. löggjafarþingi 2007–2008 en fékk ekki afgreiðslu. Frumvarpið var lagt fram aftur lítillega breytt á 138. löggjafarþingi 2009–2010 en fékk ekki afgreiðslu. Eldra frumvarp var samið af vinnuhóp sem upphaflega var skipaður af dóms- og kirkjumálaráðherra í maí 2007. Málefni fasteignasala voru flutt til viðskiptaráðuneytis og skipaði viðskiptaráðherra sömu aðila í nefnd til að ljúka tillögugerð um breytingar á lögum nr. 99/2004, um sölu fasteigna, fyrirtækja og skipa. Eins og fyrr segir var eldra frumvarp byggt á drögum vinnuhópsins en

frumvarp sem lagt var fram á 138. löggjafarþingi byggðist á eldra frumvarpi að viðbættum nokkrum breytingum. Ráðuneytið hefur haft eldra frumvarp og athugasemdir þær sem bárust við frumvarpið til skoðunar en það frumvarp sem nú er lagt fram er nokkuð breytt frá eldra frumvarpi. Frumvarpið var lagt fram á 140. löggjafarþingi en beið þá 1. umræðu. Það var svo lagt fram af atvinnuvega- og nýsköpunarráðherra á 141. löggjafarþingi en við breytingar á skipulagi Stjórnarráðs Íslands 1. september sl. fluttust þangað verkefni er varða almenn viðskiptamál, þ.m.t. sölu fasteigna, fyrirtækja og skipa. Frumvarpið var lagt fram lítillega breytt á 143. löggjafarþingi en náði ekki fram að ganga. Nánar er farið yfir breytingar þær sem gerðar hafa verið á frumvarpinu frá því að það var fyrst lagt fram á 135. löggjafarþingi í almennum athugasemdum.

II. Tilefni og nauðsyn lagasetningar.

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 allsherjarnefnd 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 skylduaðild 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 lútandaði 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 skylduaðild að Félagi fasteignasala auk þeirra atriða sem fyrr eru nefnd um eftirlit með fasteignasölum og starfsemi eftirlitsnefndar.

Með bréfi, dags. 31. maí 2007, skipaði dóms- og kirkjumálaráðherra, sem þá fór með þennan málaflökk, vinnuhóp til að vinna að endurskoðun laga um sölu fasteigna, fyrirtækja og skipa, nr. 99/2004. 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 skylduaðild 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 en 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 1. janúar 2008, voru málefni fasteignasala flutt frá dóms- og kirkjumálaráðuneyti til viðskiptaráðuneytis frá og með 1. október 2009. Með bréfi viðskiptaráðherra, dags. 15. janúar 2008, skipaði hann sömu aðila í nefnd til þess að ljúka tillögugerð um breytingar á lögum nr. 99/2004, og byggði nefnd viðskiptaráðherra vinnu sína að mestu leyti á tillögum fyrri nefndar.

Frumvarp byggt á drögum nefndarinnar var lagt fram á 135. löggjafarþingi en það fékk ekki afgreiðslu. Frumvarp það sem lagt var fram á 138. löggjafarþingi byggðist á fyrra frumvarpi að viðbættum nokkrum breytingum, m.a. á ákvæðum sem lúta að eignarhaldi á fasteignasölum en lagt var til að fallið væri frá þeim ströngu reglum sem gilt hafa og eignarhaldið gefið frjálst. Að auki var skerpt á ákvæði 9. gr. þar sem fjallað er um þjónustu fasteignasala og kemur sú breyting til af því að ekki hefur verið nægilega skýrt að innheimta umsýslugjalds þurfi að eiga sér stoð í fyrir fram gerðum samningi á milli kaupanda og fasteignasala. Málið var lagt fram á 143. löggjafarþingi en náði ekki fram að ganga. Frumvarpið sem nú er lagt fram byggist á því frumvarpi sem lagt var fram á 143. löggjafarþingi en athugasemdir við frumvarpið hafa verið uppfærðar. Tilgangurinn er að gera athugasemdirnar við frumvarpið sjálfstæðari.

III. Meginefni frumvarpsins.

1. Helstu efnisatriði frumvarpsins.

Lagt er til að afdnuminn verði einkaréttur fasteignasala til að hafa milligöngu um sölu fyrirtekja. Í gildandi lögum miðast einkaréttur fasteignasala við að hafa milligöngu um sölu fyrirtekja annarra en hlutafélaga. Í frumvörpum þeim er lögð voru fram á 135. og 138. löggjafarþingi var leitast við að afmarka hvaða atvinnufyrirtæki féllu undir einkarétt fasteignasala og var lagt til að einkarétturinn tæki ekki til atvinnufyrirtækja ef umfang rekstrarins síðasta mánuð fyrir sölu væri meira en svaraði til fimm ársverka eða til hlutafélaga. Sú breyting sem lögð er til nú byggist á því að vandséð sé að menntun og reynsla fasteignasala veiti þeim meiri sérfræðipækkingu til sölu atvinnufyrirtækja en öðrum, eins og t.d. viðskiptafræðingum eða endurskoðendum.

Lögð er til breyting á reglum um menntun fasteignasala sem felur einkum í sér að háskólum er falið að hafa umsjón með námi fasteignasala og framkvæmd prófa. Félag fasteignasala hefur gert athugasemdir við menntun fasteignasala og telur að lengja eigi námið úr 90 einingum í 180 einingar.

Lagt er til að ákvæði um eignarhald á fasteignasölum verði óbreytt frá núgildandi lögum. Í frumvarpi því sem lagt var fram á 138. löggjafarþingi var lagt til að eignarhald á fasteignasölum yrði gefið frjálst þannig að það verði ekki lengur skilyrði að fasteignasali eigi fasteignasölu og starfi á henni. Í þessu frumvarpi er fallið frá þeirri breytingu sem lögð hafði verið til. Á Norðurlöndunum hefur verið farin sú leið að gefa eignarhald á fasteignasölum frjálst og hefur reynslan af þeirri tilslökun verið misjöfn. Mesta hættan er á því að sú skylda fasteignasala að veita óháða ráðgjöf víki fyrir öðrum hagsmunum, þ.e. hagsmunum eigenda, á kostnað neytenda.

Gerð er tillaga um að skerpt verði á því að innheimta umsýslugjalds þurfi að eiga sér stoð í fyrir fram gerðum samningi á milli kaupanda og fasteignasala.

Lagt er til að skylduáðild að Félagi fasteignasala verði afdnuminn.

Lagðar eru til breytingar á skipan eftirlitsnefndar sem felast m.a. í því að iðnaðar- og viðskiptaráðherra skipi alla fulltrúa í nefndina.

Lagt er til að auk eftirlits með fasteignasölum skuli eftirlitsnefnd fasteignasala taka við kvörtunum frá kaupendum og seljendum fasteigna telji þeir að fasteignasala eða fasteignasali hafi valdið sér tjóni. Í frumvörpum þeim sem lögð voru fram á 135. og 138. löggjafarþingi var gert ráð fyrir að stofnuð yrði sérstök kærunefnd sem tæki við slíkum kvörtunum frá kaupendum og seljendum fasteigna.

2. Helstu breytingar sem felast í frumvarpinu.

Með frumvarpinu er að tillögu starfshóps viðskiptaráðherra lagt til að sett verði ný heildarlög, 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 gagnrýni sem helst hefur verið höfð uppi gagnvart núgildandi lögum, nr. 99/2004, en jafnframt er bætt við í 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:

Breytingar frá núgildandi lögum.

Afnám einkaréttar fasteignasala til sölumeðferðar atvinnufyrirtækja.

Í frumvörpum þeim sem lögð voru fram á 135. og 138. löggjafarþingi var lögð til sú leið að takmarka einkarétt fasteignasala við stærð atvinnufyrirtækis, þ.e. fimm ársverk eða minna, en sem fyrr náði einkarétturinn ekki til hlutafélaga. Í frumvarpi þessu er lagt til að afnuminn verði einkaréttur fasteignasala til að hafa milligöngu um sölu atvinnufyrirtækja annarra en hlutafélaga eins og kveðið er á um í núgildandi lögum. Fasteignasalar geta þó sinnt slíkum störfum áfram, sem og milligöngu um sölu annarra félaga, þótt það falli ekki undir einkarétt þeirra. Er þetta breyting frá frumvörpunum sem lögð voru fram á 135. og 138. löggjafarþingi. Vandséð er að menntun og reynsla fasteignasala veiti þeim meiri sérfræðiþekkingu til sölu atvinnufyrirtækja en öðrum, svo sem endurskoðendum og viðskiptafræðingum. Því þykir ekki rétt að útiloka aðra sérfræðinga, svo sem endurskoðendur og viðskiptafræðinga, frá því að veita milligöngu við sölu fyrirtækja.

Breytingar á reglum um verktöku.

Í frumvarpinu er lagt til að hnykkt verði á því að fasteignasala er óheimilt 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 eru ráðnir hjá honum að sinna einföldum og auðveldum verkum, enda er það á hans ábyrgð. Er því lagt til að ráðherra verði heimilt að setja í reglugerð nánari ákvæði um það hvaða störf fasteignasali má fela þeim sem ráðnir eru til starfa hjá honum. Að auki er tekið af skarið um það að fasteignasalar beri skaðabótaábyrgð á því tjóni sem þeir sem starfa í hans þágu valda. Tilgangur þessarar reglu er að taka af öll tvímæli um það að fasteignasali beri ekki aðeins skaðabótaábyrgð á grundvelli almennra reglna á eigin verkum, 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. laga um háskóla, nr. 63/2006. Jafnframt er lagt til að ráðherra sé heimilt með reglugerð að mæla fyrir um megindrætti í skipulagi námsins. Námið 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 mennta- og menningarmálaráðuneytið 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 2019. Jafnframt að skipuð skuli prófnefnd sem starfi samkvæmt ákvæðum laga nr. 99/2004 fram til þess tíma.

Afnám skylduaðildar að Félagi fasteignasala.

Í nefndaráli allsherjarnefndar frá 17. maí 2004 er sérstaklega áréttað mikilvægi þess að sú skylduaðild að Félagi fasteignasala sem núgildandi lög gera 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 nema skylduaðild væri til að dreifa. Jafnframt að félagið kynni þó að styrkjast svo verulega í starfsemi sinni á næstu árum ef skylduaðild 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 skylduaðild 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 lögnum og hefðu staðið eftir breytingarnar fælu í sér að uppfyllt væri skilyrði það sem 2. mgr. 74. gr. stjórnarskrárinnar setti, þ.e. að skylduaðild væri nauðsynleg til þess að félag gæti sinnt lögumtölu hlutverki vegna almannahagsmuna.

Hæstiréttur komst að þeirri niðurstöðu í máli nr. 144/2014 frá 6. mars 2014, að skylduaðild að félagi fasteignasala brjóti gegn 2. mgr. 74. gr. stjórnarskrár Lýðveldisins Íslands, nr. 33/1944.

Nú er lagt til að 18. gr. laganna, sem kveður á um skylduaðild að Félagi fasteignasala, verði felld brott enda talið að ákvæðið hafi þjónað tilgangi sínum. Að auki er höfð hliðsjón af nefndaráli allsherjarnefndar þar sem fram kom það sjónarmið að ef félagið hefði eflst nægilega teldi hún ekki þörf á áframhaldandi skylduaðild. Nánari ákvæði laganna um eftirlitsnefndina breytast því nokkuð enda er verið að rjúfa tengsl hennar við Félag fasteignasala. Í stað þess að nefnast „eftirlitsnefnd Félags fasteignasala“ nefnist hún „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. Félag fasteignasala annast ekki lengur innheimtu eftirlitsgjalds. Ein röksemd fyrir skylduaðild var að félagið sæi um þessa innheimtu og það hlutverk væri opinbers réttarlegs eðlis.

Kærur viðskiptamanna fasteignasala.

Loks er lagt til að lögfest verði ákvæði sem heimila viðskiptamönnum fasteignasala (kaupendum og seljendum) að bera ágreining um þóknun og skaðabótaskyldu undir eftirlitsnefnd fasteignasala og afla álits hennar um kæruefnið. Álit eftirlitsnefndar 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 eftirlitsnefndar 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 ákveður með reglugerð og skal það endurgreitt ef fallist er í heild eða að hluta á kröfur þess er leggur fram kærana. Þessi tillaga felur í sér breytingu frá frumvörpunum er lögð voru fram á 135. og 138. löggjafarþingi þar sem gert var ráð fyrir að starfandi væri annars vegar eftirlitsnefnd sem sinnti eftirliti með störfum fasteignasala og hins vegar sérstök kærunefnd um málefni fasteignasala sem tæki við kærnum frá viðskiptamönnum fasteignasala (kaupendum og seljendum). Breytingin felst í því að eftirlitsnefnd fasteignasala taki þau verkefni sem í eldra frumvarpi var gert ráð fyrir að væri sinnt af kærunefnd um málefni fasteignasala. Þessi breyting er lögð til þar sem verkefni eftirlitsnefndar og kærunefndar eins og þau eru í eldra frumvarpi skarast og því sé eðlilegra að þessi verkefni séu á einni hendi.

Breytingar frá fyrri framlagningu.

Frumvarp það sem nú er lagt fram byggist á eldra frumvarpi en gerðar hafa verið á því nokkrar breytingar.

Í fyrsta lagi eru gerðar þær breytingar á 1. mgr. 2. gr. að ekki er lagt til að fasteignasalar hafi einkarétt til milligöngu við sölu atvinnufyrirtækja og eignarhluta í þeim. Vandséð er að menntun og reynsla fasteignasala veiti þeim meiri sérfræðipækkingu til sölu atvinnufyrirtækja en öðrum, svo sem endurskoðendum og viðskiptafræðingum. Því þykir ekki rétt að útiloka aðra sérfræðinga, svo sem endurskoðendur og viðskiptafræðinga, frá því að veita milligöngu við sölu fyrirtækja. Ólík sjónarmið gilda eftir því hvort um er að ræða sölu á atvinnufyrirtækjum eða sölu á fasteignum en í seinna tilvikinu gilda sjónarmið um neytendavernd þar sem fasteignaviðskipti eru oft stærstu viðskipti einstaklinga. Af framangreindri breytingu á 1. mgr. 2. gr. leiðir að einnig eru felld brott ákvæði um söluþinglit vegna fyrirtækja sem voru í 11. gr. þeirra frumvarpa sem lögð voru fram á 135. og 138. löggjafarþingi.

Í öðru lagi er lagt til að gerðar verði nokkrar breytingar á 3. gr. Lagt er til að gert verði að skilyrði fyrir veitingu löggildingar að fasteignasali hafi ekki verið sviptur réttindum til starfa sem fasteignasali ótímabundið. Þó má víkja frá því skilyrði að fenginni umsögn eftirlitsnefndar fasteignasala. Að sama skapi er lagt til að heimilt verði að synja manni um löggildingingu hafi hann ítrekað brotið gegn ákvæðum laga um sölu fasteigna, fyrirtækja og skipa og reglugerðum settum samkvæmt þeim.

Í þriðja lagi er lögð til orðalagsbreyting í 6. gr. þannig að tekinn verði af allur vafi um að fasteignasala sé óheimilt að fela öðrum að vinna þau störf sem löggildingin tekur til, nema um sé að ræða annan fasteignasala sem hefur ábyrgðartryggingu skv. 4. gr.

Í fjórða lagi eru þær breytingar lagðar til á 7. gr. að fasteignasala beri sjálfum að starfa á starfsstöð sinni og sé fasteignasala stunduð í nafni félags þá skuli fasteignasali eiga meiri hluta í félaginu. Einnig eru lagðar til breytingar á 8., 10. og 13. gr. frumvarpsins til skýringar.

Í fimmta lagi eru lagðar til nokkrar breytingar á ákvæðum frumvarpsins um eftirlit með störfum fasteignasala og kærunefnd fasteignasala í III. og IV. kafla. Lagt er til að eftirlitsnefnd fasteignasala taki þau verkefni sem áður hafði verið gert ráð fyrir að sinnt væri af sér-

stakri kærunefnd. Þá er lagt til að fjárvörslufirlýsingum verði skilað fyrir 15. október ár hvert í stað ágústmánaðar og að við innlögn starfsréttinda skuli fasteignasali skila til eftirlitsnefndarinnar fjárvörslufirlýsingu fyrir það tímabil sem viðkomandi aðili starfaði sem fasteignasali.

Í sjötta lagi er lagt til að ráðherra hafi heimild til að setja reglugerð um þau störf sem fasteignasala er heimilt að fela starfsmönnum sínum að sinna við fasteignasölu, sbr. c-lið 26. gr.

Í sjöunda lagi er gerð sú breyting á athugasemdum við 9. gr. frumvarpsins að vísað er til laga nr. 57/2005, um eftirlit með viðskiptaháttum og markaðssetningu, og nágildandi reglna um verðmerkingar og aðrar verðupplýsingar, nr. 537/2011, í stað eldri reglna um verðmerkingar. Einnig er tekið fram að í þeim tilvikum þegar þóknun er ákveðin sem hlutfall af söluandvirði fasteignar sé með vísan til neytendasjónarmiða rétt að upplýsa seljanda um heildarfjárhæð þóknunar miðað við ásett verð fasteignar.

Að lokum er lagt til að sá sem hefur við gildistöku laganna hafið nám til undirbúnings fyrir prófraun fasteignasala eða lokið hluta prófraunar skuli eiga þess kost að ljúka námi og prófraun samkvæmt eldri reglum fyrir 1. janúar 2019.

IV. Samræmi við stjórnarskrá.

Frumvarpið þótti ekki kalla á sérstaka skoðun á samræmi við stjórnarskrá enda vikið frá því fyrirkomulagi að skylda menn til aðildar að Félagi fasteignasala.

V. Samráð.

Frumvarpið sem lagt var fram á 138. löggjafarþingi var sent hagsmunaaðilum til umsagnar frá viðskiptanefnd Alþingis og bárust nefndinni umsagnir frá eftirtöldum aðilum: Brynhildi Bergþórsdóttur, Félagi fasteignasala, Halli Hróarssyni, Neytendasamtökunum, Neytendastofu, Samtökum atvinnulífsins, Samkeppniseftirlitinu og Viðskiptaráði Íslands. Í athugasemdum við frumvarpið er fjallað um mörg þau atriði sem umsagnir aðila lúta að.

Leitað var álits Viðars Más Matthíassonar, sem var formaður vinnuhópsins sem vann að eldra frumvarpi, um breytingar sem gerðar voru á frumvarpinu frá því það var lagt fram á 138. löggjafarþingi. Ráðuneytið átti einnig fund með Félagi fasteignasala og Samkeppniseftirlitinu. Einnig bárust ábendingar frá eftirlitsnefnd Félags fasteignasala. Gerðar voru nokkrar breytingar á frumvarpinu og athugasemdum við frumvarpið til að koma til móts við hluta þeirra umsagna og athugasemda sem bárust við frumvarpið eins og það var lagt fram á 138. löggjafarþingi. Meðal þeirra eru breytingar á ákvæði um eignarhald á fasteignasölum, lagt er til að verkefni sem fela átti sérstakri kærunefnd um málefni fasteignasala verði falin eftirlitsnefnd fasteignasala og lagðar eru til breytingar á fjárhæð og grundvelli eftirlitsgjalds.

VI. Mat á áhrifum.

Verði frumvarpið að lögum mun það auka neytendavernd með því að leggja grundvöll að því að viðskipti með fasteignir 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. Aukin neytendavernd felst m.a. í því að seljendur og kaupendur fasteigna geta óskað eftir áliti eftirlitsnefndar fasteignasala á því hvort fasteignasali hafi átt rétt til þóknunar í því tilviki sem um ræðir og hver fjárhæð hennar skuli vera. Jafnframt geta seljendur og kaupendur fasteigna óskað eftir áliti eftirlitsnefndarinnar á því hvort sá sem kvartar hafi orðið fyrir tjóni vegna starfa fasteignasala eða þeirra sem starfa á hans vegum. Fasteignaviðskipti eru í mörgum tilvikum stærstu fjárfestingar neytenda og því mikilvægt að tryggt sé að þau viðskipti fari

fram með sem öruggustum hætti. Þá verður hlutverk og ábyrgð fasteignasala skýrari en nú er og leitast er við að tryggja að þeir séu engum háðir í störfum sínum.

Frumvarpið felur ekki í sér kostnað fyrir ríkissjóð eins og fram kemur í kostnaðarmati frá skrifstofu opinberra fjármála í fjármála- og efnahagsráðuneyti.

Frumvarp þetta er, eins og fyrr segir, reist á gildandi lögum að mestu leyti.

Athugasemdir við einstakar greinar frumvarpsins.

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 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 er leitast við að afmarka það svið er einkaréttur til að annast kaup, sölu eða skipti fasteigna og skráningarskyldra skipa tekur til. Þegar mörk einkaréttar fasteignasala eru dregin í réttarframkvæmd sýnist ljóst að lögskýringarreglur leiði til þess að velja eigi þann kost sem þrengri er ef um fleiri en einn kost er að ræða. Getur einkaréttur til starfa vart verið viðtækari en ótvírætt leiðir af lögum.

Í samræmi við orðnotkun í frumvarpinu og í gildandi lögum verður orðið fasteignasala og fasteignasali notað um sölu fasteigna og skipa og þá sem einkarétt hafa til að sinna þessum verkum í atvinnuskyni. Eingöngu er notað orðið „sala“ þótt fjallað sé um sölu, kaup og skipti, svo og hvers konar aðstoð við að koma á og útbúa löggerninga sem lúta að þessum viðskiptum, sem veitt er í atvinnuskyni.

Það skal sérstaklega áréttað að ákvæðið kemur ekki í veg fyrir að menn geti sjálfir selt eignir sínar og gengið frá þeirri sölu að fullu.

Hið efnislega inntak einkaréttarins, þ.e. hvaða starfsemi falli undir hann, er ekki skýrt sérstaklega, en um er að ræða kaup, sölu eða skipti á fasteignum og skipum. Þessi þáttur einkaréttarins verður ekki skýrður á annan veg en svo að hann taki líka til undirbúnings að þessum viðskiptum, m.a. auglýsinga og kynninga á eignum í því skyni að selja þær, skjalagerðar í slíkum viðskiptum, ráðgjafar sem tengist þeim og fleira. Ákvæði frumvarpsins sem efnislega lúta að viðskiptum með þessar eignir, en þær er einkum að finna í II. kafla þess, taka þess vegna til bæði kynningar á eign, undirbúnings að sölu, t.d. gerðar söluyfirlits, samningsgerðar, skjalagerðar o.fl. Má því af reglum II. kafla ráða hvert hið efnislega gildissvið einkaréttarins sé.

Í 4. mgr. 2. gr. frumvarpsins er að finna ákvæði sem varðar sölu þeirra sem hafa atvinnu af byggingu fasteigna og er hún samhljóða 5. mgr. 1. gr. gildandi laga. Hvatinn að setningu reglunnar var að tryggja betur en áður neytendavernd í slíkum tilvikum. Ákvæði um skyldur fasteignasala og um störf þeirra og starfshætti, sbr. reglur II. kafla frumvarps þessa, gilda óskorað um þessi störf fasteignasala, enda ekki tilgreindar neinar undantekningar í 4. mgr. 2. gr. frá því. Ákvæði frumvarpsins um eignarhald á fasteignasölum leiðir til þess að sölu-starfsemi byggingarfyrirtækja verður í höndum „utanhússmanna“ en ekki fasteignasala sem eru starfsmenn fyrirtækjanna. Þetta leiðir til þess að sjálfstæði fasteignasala er betur tryggt

og um leið eiga fasteignasalar að geta sinnt betur lagaskyldu sinni að því er varðar að gæta hagsmuna beggja, kaupanda og seljanda, jafnt. Lagt er til að gerð verði önnur smávægileg breyting á 5. mgr. 1. gr. gildandi laga, 4. mgr. 2. gr. frumvarpsins, á þá leið að bætt verði inn í lokamálsliðinn orðunum „um störf fasteignasala og skyldur til að gæta hagsmuna beggja aðila“. Rökin 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 fasteigna af byggingaraðilum eða félagasamtökum geti treyst því 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 öðrum atriðum. Hann þarf auk þess að tryggja að ekki séu ólögmætir, 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.

Þá skal tekið fram að ákvæði 5. mgr. gerir ráð fyrir að sett verði reglugerð um þau skilyrði sem fasteignasalar og málflutningsmenn í öðrum EES-ríkjum verða að fullnægja til þess að annast fasteignaviðskipti í atvinnuskyni. Þessir menn þurfa því að gangast undir próf til þess að staðreyna þekkingu sína á íslenskum réttarreglum og öðrum reglum sem um viðskiptin gilda. Þessi áskilnaður er óhjákvæmilegur vegna hagsmuna neytenda. Þá skal vikið að helstu nýmælum.

Lagt er til að einkaréttur fasteignasala á að hafa milligöngu um sölu fyrirtækja verði afnuminn. Í núgildandi lögum takmarkast einkaréttur fasteignasala til að hafa milligöngu um kaup, sölu eða skipti á atvinnufyrirtækjum eða eignarhlutum í þeim við önnur félög en hlutafélög. 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 umfangsmikinn rekstur. Tíðkast hefur að fjármálafyrirtæki og endurskoðunarstofur hafi milligöngu um sölu stórra einkahlutafélaga en vandséð er að menntun og reynsla fasteignasala veiti þeim meiri sérfræðiþekkingu til sölu atvinnufyrirtækja en öðrum. Því er gerð sú tillaga að einkaréttur fasteignasala til að hafa milligöngu um sölu annarra félaga en hlutafélaga verði afnuminn en þeir geta vissulega sinnt slíkum störfum þótt það falli ekki undir einkarétt þeirra. Ólík sjónarmið eiga við um sölu atvinnufyrirtækja og sölu fasteigna en í seinna tilvikinu gilda sjónarmið um neytendavernd þar sem fasteignaviðskipti eru oft stærstu viðskipti einstaklinga. Rétt er þó að skoðað verði hvort rétt sé að lögfasta reglur um milligöngu við sölu atvinnufyrirtækja þannig að tryggt verði að þeir aðilar sem stunda milligöngu um sölu atvinnufyrirtækja hafi til þess þekkingu.

Þá er lagt til að 2. mgr. 1. gr. gildandi laga 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.

Loks skal tekið fram að ekki þótti ástæða til að leggja til að skertur yrði réttur hæstaréttar- og héraðsdómslögmannna til þess að annast milligöngu um viðskipti með fasteignir, fyrirtæki eða skip án þess að hafa löggildingu til fasteignasölu. Þessi heimild lögmannna er þröng. Hún

heimilar einungis að hafa slíka milligöngu í einstökum tilvikum, ef það verk er hluti af öðru verkefni sem lögmaður hefur tekið að sér. Fyrst og fremst er hér verið að heimila þeim sem annast skipti á búum vegna gjaldþrots, andláts eða vegna skilnaðar að annast sölu eigna sem tilheyrir hafa viðkomandi búum. Lögmaður getur ekki samkvæmt þessari heimild tekið að sér að hafa milligöngu um viðskipti með fasteignir eða skip, nema í slíkum eða sambærilegum tengslum við önnur lögmansstörf. Lögmaður getur heldur ekki tekið að sér sjálfstætt einstök verkefni, t.d. skjalagerð við fasteignaviðskipti, nema það sé hluti af öðrum lögmansverkum hans fyrir seljanda eða kaupanda.

Um 3. gr.

Í b-lið 1. mgr. er lagt til að það verði áfram skilyrði löggildingar að aðili hafi ekki verið sviptur réttindum til starfa sem fasteignasali ótímabundið. Þó verði heimilt að víkja frá skilyrðinu að undangenginni umsögn eftirlitsnefndar fasteignasala. Nokkuð hefur borið á því að aðilar sem sviptir hafa verið löggildingu ótímabundið sækir um löggildingu sem fasteignasalar að nýju. Eðlilegt þykir að eftirlitsnefndin veiti umsögn, í stað Félags fasteignasala, um beiðni um löggildingu að nýju, t.d. í þeim tilvikum þar sem svipting var vegna þess að ekki hafði verið skilað yfirlýsingu löggilts endurskoðanda um að meðferð viðkomandi á fjármunum viðskiptamanna hans undangengið reikningsár hafi verið í samræmi við lög og reglur um vörslu-fjárreikninga.

Í d-lið 1. mgr. 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, rannsókna, náms og námsmats.

Háskólar ákveða hvaða nám þeir bjóða innan síns fræðasviðs og undirflokka þeirra. Viðurkendar prófgráður og lokapróf, sem háskólar miða við, eru:

a. diplómapróf 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 megindrætti 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 mennta- og menningarmálaráðuneytið 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 viðameira en nú er.

Þá er gerð tillaga um að nýjum staflið, 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 lítillga. 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 löggildingu 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.

Gerð er tillaga um að auk þess sé heimilt að synja manni um löggildingu hafi hann ítrekað brotið gegn ákvæðum laganna, eldri laga um sölu fasteigna, fyrirtækja og skipa og reglugerða sem settar eru samkvæmt þeim. Komið hefur upp sú staða að fasteignasalar sem ítrekað hafa verið sviptir löggildingu, m.a. vegna þess að viðkomandi hafi ekki haft í gildi starfsábyrgðartryggingu, hafi sótt um löggildingu að nýju. Þykir rétt að setja slíka reglu til að undirstrika mikilvægi þess að fasteignasalar uppfylli löggildingarskilyrði laganna, svo sem skilyrði um starfsábyrgðartryggingu.

Að öðru leyti eru ákvæði frumvarpsins í samræmi við gildandi lög. Rétt er að áréttta að heimild til að víkja frá skilyrði um búsföræði, sem er í gildandi lögum, er rökstudd með því að eldri regla um fyrirvaralaust búsföræði undanfarin tíu ár getur verið ósanngjörn. Einkum í tilvikum þar sem t.d. gjaldþrot hefur verið vegna óvæntra áfalla þriðja manns, sem hefur verið viðskiptamaður fasteignasala eða hann hefur verið í ábyrgðum fyrir, en ekki vegna fjármálaóreiðu hans sjálfs. Því er talið eðlilegra að hafa heimild til að víkja frá búsföræðisskilyrði sem fram kemur í b-lið. Í þessu tilliti var lítið til laga um lögmenn. Við mat á þessari heimild má líta til þess hvort hagir viðkomandi hafi breyst umtalsvert og annarra sjónarmiða sem ýta undir að viðkomandi er treystandi til að fara með fjármuni og gæta fjárhagslegra hagsmuna annarra.

Um 4. gr.

Grein þessi svarar til 5. gr. gildandi laga og fjallar um starfsábyrgðartryggingar fasteignasala. Það nýmæli er lagt til í 2. mgr. að fasteignasali skuli fyrir 15. október ár hvert senda eftirlitsnefnd staðfestingu um að hann hafi í gildi fullnægjandi starfsábyrgðartryggingu. Skv. 19. gr. frumvarpsins skal eftirlitsnefndin hafa eftirlit með því að í gildi séu fullnægjandi starfsábyrgðartryggingar. Ekki er talið mögulegt að hafa eftirlit með þessu atriði nema tryggt sé að fasteignasala sé skylt að leggja fram staðfestingu þessa efnis.

Í 3. 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 hækki 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.

Með ákvæðinu hefur ráðherra heimild til að ákveða með reglugerð nánar um meginatriði skilmála starfsábyrgðartryggingar, og heldur hann því sömu heimildum og samkvæmt gildandi lögum. Þeir sem starfa hjá fasteignasala eða fást við önnur verkefni á vegum löggilts fasteignasala skulu teljast starfsmenn hans og á hans ábyrgð.

Verði þetta frumvarp að lögum þá er orðið skýrara hvaða verkum sölufulltrúar mega sinna. Í framkvæmd hefur sölufulltrúum sem starfa sem verktakar hjá fasteignasölum verið falið mjög umfangsmikið hlutverk við sölu fasteigna. Til að sporna við því að sölufulltrúar sinni verkum sem heyra undir löggildingu fasteignasala hefur verið ákveðið að skilgreina með skýrari hætti en áður hvaða verkefnum sölufulltrúum er heimilt að sinna, sbr. 6. og 8. gr. frumvarpsins, og kveða nánar á um ábyrgð löggiltra fasteignasala. Í ljósi þessa er talið rétt

að váttrygging hækki ekki vegna nýrra sölufulltrúa heldur eingöngu vegna starfsmanna sem hafa löggildingu til sölu fasteigna.

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 að 7. mgr. þessarar greinar þar sem reglan er í betra efnislegu samhengi. Þá hefur verið bætt við nýrri málsgrein þar sem fram kemur að óheimilt sé að leggja inn löggildinguna ef það eru mál til meðferðar hjá eftirlitsnefndinni. Nokkuð hefur borið á því að menn leggi inn réttindi sín á meðan mál eru til meðferðar hjá nefndinni. Til að taka af allan vafa þótti rétt að bæta við málsgrein sem tryggir að menn komist ekki fram hjá eftirliti með því að leggja inn löggildinguna sína og taka hana út þegar máli er lokið.

Í greininni er viðhaldið þeirri skipan eldri laga, að hafa ákvæði sem banni öðrum en þeim sem hafa löggildinguna til fasteignasölu að nota starfsheiti sem er lýsandi um starfsemina eða hætta kann að vera á að ruglað sé saman við störf þau sem um ræðir, þ.e. fasteignasölu og skipasölu. Með þessu á að tryggja stöðu þeirra sem leita eftir þjónustu fasteignasala. Orðið fasteignamiðlari er nákvæm lýsing á því starfi sem fasteignasali sinnir. Ekki er unnt að ætlast til að fólk sem lítið þekkir til slíkrar starfsemi geri greinarmun á orðunum fasteignasali og fasteignamiðlari, enda eru orðin lík og lýsa sömu starfsemi, hið síðara reyndar betur en hið fyrra. Nauðsynlegt er að koma í veg fyrir að hægt sé að blekkja fólk með þessum hætti. Með þessu er tekið af skarið um það að óheimilt sé að nota starfsheiti sem eru til þess fallin að villa heimildir á þeim sem sinna sölu fasteigna og skipa.

Um 6. gr.

Í þessari grein er skerpt á því að fasteignasala sé óheimilt að fela öðrum að vinna þau störf sem löggildingin tekur til nema um sé að ræða annan fasteignasala sem hefur ábyrgðartryggingu, sbr. 4. gr. Jafnframt er hnykkt á ábyrgð fasteignasala vegna skaðaverka þeirra sem starfa í hans þágu við fasteignasöluna.

Í 1. mgr. er þannig lagt til að fasteignasali megi ekki fela öðrum að sinna þeim störfum sem löggildingin tekur til nema það sé heimilað í lögunum. 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 löggildingin tekur til. Rökin fyrir þessari breytingu eru þau að fasteignasali fær löggildinguna 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 oftast 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 um heimilisfesti og að hann hafi ekki gerst brotlegur við ákvæði tilgreindra kafla almennra hegningarlaga eða verið dæmdur í fangelsi á öðrum grundvelli. Markmið þessara viðamiklu persónulegu krafna er að tryggja sem best hagsmuni 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. Óþarft 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.

Um 7. gr.

Vinnuhópur dóms- og kirkjumálaráðherra og sú nefnd sem viðskiptaráðherra skipaði og samdi meginefni þessa frumvarps tók til sérstakrar umræðu og athugunar hvort ástæða væri til að breyta reglum um eignarhald á fasteignasölum.

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. Í frumvarpi því er lagt var fram á 138. löggjafarþingi var hins vegar lagt til að þessar ströngu reglur um eignarhald fasteignasala á fasteignasölu sinni yrðu felldar niður og að heimilt yrði að stofna fasteignasölu á því formi sem eigendur kjósa. Þessar breytingar voru í samræmi við þá þróun sem hafði orðið á Norðurlöndunum, t.d. í Noregi og í Danmörku. Þannig er við það miðað í nýjum norskum lögum um fasteignasölu, lov om eiendomsmegling, nr. 73/2007, frá 29. júní 2007, að aðrir en fasteignasali geti átt fasteignasölu að því gefnu að norska fjármálaeftirlitið (Finanstilsynet) hafi veitt starfsleyfi en bankar þurfa þó almennt ekki slíkt leyfi. Í Noregi eru einnig gerðar þær kröfur að þeir sem fara 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 lögunum um fasteignasölu, lov om omsætning af fast ejendom, nr. 691/2003, eru ekki lengur settar takmarkanir við eignarhaldi á fasteignasölum. Samkvæmt dönsku lögunum er þó gerð sú krafa að hverri starfsstöð fasteignasölu skuli vera stýrt af fasteignasala eða lögmanni. Í greinargerð með dönsku lögunum eru breytingarnar m.a. rökstuddar með því að 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. Litið 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. hegningarlaganna. Þótt þannig hafi verið fallið frá fyrirmælum um tiltekið eignarhald er milliganga um fasteignakaup þó í báðum þess-

um löndum háð ströngum skilyrðum og mikið regluverk um starfsemina eins og verður hér á landi nái frumvarpið fram að ganga.

Í frumvarpinu kom fram að ætla mætti að umræddar breytingar mundu hafa sambærileg áhrif á Íslandi og í Danmörku og við afnám eignarhaldsákvæðisins mundi samkeppni styrkjast og framboð á þjónustu aukast sem verði til hagsbóta fyrir hinn almenna neytanda sem leitast að þjónustu fasteignasala.

Í umsögn Samkeppniseftirlitsins um frumvarp það sem lagt var fram á 138. löggjafarþingi kemur fram að eftirlitið sé sammála því að umræddar breytingar á eignarhaldsákvæðinu muni væntanlega hafa sambærileg áhrif og í Danmörku þannig að samkeppnin muni styrkjast og framboð á þjónustu aukast til hagsbóta fyrir neytendur.

Reynslan af þessari tilslökun á Norðurlöndunum hefur verið misjöfn. Mesta hættan er á því að sú skylda fasteignasala að veita óháða ráðgjöf víki fyrir öðrum hagsmunum, þ.e. hagsmunum eigenda á kostnað neytenda sem eru viðskiptamenn fasteignasala. Þróunin í Svíþjóð eftir að slakað var á reglum um eignarhald var sú að bankar og fjármálastofnanir urðu umsvifamiklar í fasteignasölu. Varla er hægt að telja að sú þróun sé í þágu neytenda. Þess hefur ekki orðið vart að kostnaður neytenda af fasteignaviðskiptum í þessum löndum hafi lækkað eftir þessar breytingar og samkeppni í fasteignasölu hefur þar ekki aukist. Því er í frumvarpi þessu lagt til að ákvæði um eignarhald á fasteignasölu sé nær óbreytt frá gildandi lögum. Í frumvarpi því sem lagt var fram á 135. löggjafarþingi voru ástæður þess að ekki voru lagðar til breytingar frá gildandi lögum eftirfarandi:

Í fyrsta lagi þótti ástæða til að víkja ekki frá þeirri skipan sem hefur verið grundvallaratriði í löggjöf um fasteignasölu, þ.e. að fasteignasali sé sjálfstæður og engum háður í starfi sínu. Viðskiptamenn hans eiga að geta treyst því að ráðgjöf hans sé hlutlaus og ekki háð neinum hagsmunum sem tengjast öðru en rétti hans til þóknunar í þeim viðskiptum sem um ræðir. Fasteignasali sem einungis er starfsmaður á fasteignasölu í eigu banka getur ekki verið óháður ráðgjafi um hvar sé að finna hagstæðustu fjármögnunina vegna kaupa á þeirri fasteign sem hann er að selja á vegum bankans. Hann getur ekki heldur verið hlutlaus ráðgjafi um samannburð á skilmálum lána sem í boði eru á markaði. Slík hlutlaus ráðgjöf er þó afar mikilvæg á markaði eins og er hérlendis, þar sem munur er á skilmálum, m.a. vöxtum, heimildum til skuldskeytingar og kostnaði.

Í öðru lagi hefur sú skipan sem verið hefur við lýði gefist vel. Ráðgjöf fasteignasala hefur almennt verið hlutlaus, a.m.k. hefur hún ekki mótast af hagsmunum fjármálafyrirtækja eða annarra aðila. Það er helst við sölu á fasteignum byggingaraðila sem hættan er á því að ráðgjöf og starf fasteignasala geti litast af hagsmunum byggingaraðilans. Þess vegna er leitast við að treysta sjálfstæða ráðgjöf hans, svo sem gert er ráð fyrir í 2. gr. frumvarpsins.

Í þriðja lagi verður að hafa í huga þegar gerðar eru róttækar breytingar á þeirri skipan sem verið hefur við lýði að milliganga um fasteignakaup hér á landi hefur almennt verið örugg og skilvirk og kostað lítið miðað við það sem þekkist annars staðar á Norðurlöndum. Viðskiptin hafa gengið hratt fyrir sig, á því leikur ekki vafi. Um öryggi slíkra viðskipta má benda á að gerðir hafa verið nálægt 14.000 til 15.000 kaupsamningar um fasteignir á Íslandi síðustu árin. Einungis fá dómsmál rísa á ári hverju vegna þeirra viðskipta, þ.e. að því leyti sem þau snúa að fasteignasölum. Ætla má að um tíu dómsmál séu rekin árlega fyrir héraðsdómstólum gegn fasteignasölum vegna starfa þeirra og fer vel innan við helmingur þeirra til Hæstaréttar. Hvað varðar það að kostnaður við þessi viðskipti sé lítill hér á landi má benda á að sölubóknun er almennt um 1,5%, stundum lægri og stundum hærri. Fasteignasali tekur svo oftast sérstaka þóknun af kaupanda ef hann vinnur einhver störf að beiðni hans. Samanlagt er þóknun

fasteignasala almennt ekki yfir 2% af söliverði fasteignar. Þetta er mun lægra hlutfall en annars staðar á Norðurlöndum. Almennt er hlutfallið í Danmörku 2–3%, auk kostnaðar kaupanda við að leita til lögmanns um yfirlestur og samþykki, sem er umtalsverður, í Noregi 2–2,5%, í Svíþjóð 3–3,5%. Að mati nefndar þeirrar sem samdi frumvarpið sem lagt var fram á 135. lögjafarþingi er ekki ástæða til að gera grundvallarbreytingar á skipan mála sem gengur vel eins og hér á við.

Í fjórða lagi verður, að áliti framangreindrar nefndar, ekki annað séð en að heilbrigð samkeppni ríki á þeim markaði sem hér um ræðir. Lág þóknun bendir til þess að svo sé.

Í fimmta lagi telur nefndin eðlilegt að sama skipan sé á reglum um eignarhald á fasteignasölu og á lögmannsstofum, enda er markmiðið hið sama.

Lagt er til að orðunum „með beinum hætti“ verði skotið inn í 1. másl. 2. mgr. 7. gr. en það er gert eftir ábendingu eftirlitsnefndar Félags fasteignasala vegna mála sem eftirlitsnefndin hefur haft til meðferðar. Hafa menn haldið því fram að óbeinn eignarhlutur þeirra í félagi um fasteignasölu væri nægjanlegur til þess að fullnægja skilyrði um eignarhald. Rétt er að taka af tvímæli um að svo sé ekki.

Pá er gerð tillaga um að í 3. mgr. 7. gr. verði bætt við 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 þá breytingu sem 2. mgr. 6. gr. felur í sér. Breytingartillögur þessar eru aðeins til fyllingar gildandi reglum, en ættu ekki að fela í sér efnislegar breytingar.

Pá er lagt til að sett verði sérstök regla í þessari grein sem auðveldi eftirlitsnefnd fasteignasala að staðreyna að reglum um eignarhald á fasteignasölu sé fylgt. Tillagan er gerð eftir ábendingu Félags fasteignasala og hefur formaður eftirlitsnefndar lýst þeirri skoðun að slík regla mundi auðvelda störf nefndarinnar. Reglan á ekki að þurfa að íþyngja fasteignasalanum ef allt er með felldu.

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 um sé að ræða annan fasteignasala sem hefur ábyrgðartryggingu.

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 ótvírátt af menntun, reynslu og þekkingu starfsmanns að hann sé fær um að sinna slíku verkefni. Í þessu sambandi skal tekið fram að í 26. gr. frumvarpsins er gert ráð fyrir að ráðherra hafi heimild til þess að setja reglugerð þar sem nánar verði fjallað um þau störf sem fasteignasala er heimilt að fela starfsmönnum sínum að sinna við fasteignasöluna. 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, hvort sem um er að ræða einstakling eða lögaðila, að sinna verkum sem fasteignasali hefur falið honum.

Um 9. gr.

Samkvæmt þessu ákvæði ber fasteignasala að gera samning við bæði kaupanda og seljanda ef hann ætlar að vinna verk fyrir báða. Markmið ákvæðisins er að afmarka hlutverk fasteignasala með skýrum hætti þannig að bæði seljendur og kaupendur viti fyrir hvaða þjónustu þeir eru að greiða og hvar ábyrgð liggur. Þá er gert ráð fyrir líkt og í gildandi lögum að samningur um þjónustu fasteignasala sé gerður áður en hann tekur til við starfann.

Orðalagi greinarinnar er hagað þannig að ekki á að leika vafi á því að skylt er að gera samning, hvort sem fasteignasala er falið að selja fasteign, aðstoða við kaup eða hafa önnur verkefni með höndum. Þegar fasteignasali gerir samning við seljanda um að hafa milligöngu um sölu á fasteign hans, en tekur jafnframt að sér verkefni fyrir kaupanda, svo sem vinnu við þinglýsingu skjala, samskipti við opinberar stofnanir o.fl., felur ákvæðið í sér að hann verður einnig að gera um þetta samning við kaupandann. Með þjónustu í ákvæðinu er því bæði átt við verk sem hann tekur að sér fyrir seljanda og kaupanda.

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 fyrir fram 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 styr 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 sölufarlið. 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 athugasemdum við frumvarp 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 fyrir fram 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 verð til neytanda skuli innihalda öll opinber gjöld, þ.m.t. virðisaukaskatt, sbr. 32. gr. laga nr. 42/2000, um þjónustukaup, og lög nr. 57/2005, um eftirlit með viðskiptaháttum og markaðssetningu, og reglna um verðmerkingar og aðrar verðupplýsingar, nr. 537/2011. Ekki er þó lagt til að binda þann áskilnað í lögina enda er um að ræða skýra reglu, sbr. fyrrgreind lög um þjónustukaup, en rétt þykir að vekja athygli á þessu atriði. Þó væri rétt í þeim tilvikum þar sem þóknun er ákveðin sem hlutfall af söluandvirði fasteignar, með vísan til neytendasjónarmiða, að upplýsa seljanda um heildarfjárhæð þóknunar miðað við ásett verð fasteignar.

Um 10. gr.

Í þessari grein er að finna ákvæði um skyldu til að gera sölufirlit, um afhendingu þess til væntanlegs tilboðsgjafa og staðfestingu á þeirri afhendingu og um skyldu til að afla undirskriftar seljanda á sölufirlit til þess að hann staðfesti að þær upplýsingar sem þar eru tilgreindar séu réttar. Reglur þessarar og annarra greina, sem varða sölufirlit, taka mið af því mikilvæga hlutverki þessa skjals að á grundvelli þess, þ.e. þeirra upplýsinga sem þar koma fram, á kaupandi sem skoðað hefur eign að geta reist mat sitt á því hvort hann vilji kaupa fasteignina og hvað hann vilji greiða mikið fyrir hana. Mikilvægi þessa skjals verður því seint áréttað of oft.

Í 1. mgr. er tekið fram að fasteignasala beri strax og hann fær eign til sölumeðferðar að semja rækilegt yfirlit um þau atriði sem skipt geta máli við sölu eignarinnar. Hið sama á við þegar fasteignasala er falið að ganga frá kauptilboði í fasteign og/eða kaupsamningi, t.d. þegar aðilar hafa áður samið um kaup. Fasteignasalanum ber þá, þrátt fyrir að kaupsamningur sé í raun á kominn, að gera sölufirlit í samræmi við lögin og afla áritana á það. Þótt þetta sé ekki í bestu samræmi við tilgang sölufirlits er nauðsynlegt að gera slíkt yfirlit einnig við þessar aðstæður, enda getur það komið í veg fyrir ágreining samningsaðila síðar og getur haft þýðingu ef kaupandi hyggst selja fasteignina. Í texta ákvæðisins kemur fram að hafi þegar verið gert sölufirlit þegar tilboðsgjafi eða kaupandi leitar til annars fasteignasala um aðstoð þurfi sá síðarnefndi ekki að útbúa sölufirlit.

Í 2. mgr. er mælt fyrir um að áður en væntanlegur kaupandi gerir tilboð í fasteign skuli honum afhent sölufirlitið og hann skuli staðfesta móttöku þess með áritun sinni, t.d. á ljósrit eða samrit þess, og tilgreina dagsetningu. Sú skylda hvílir á fasteignasala að sjá til þess að framkvæmdin verði þessi. Skjalið kemur ekki að sama gagni sé það fyrst afhent eftir að tilboð er gert því tilboðsgjafi er skuldbundinn þegar tilboðið er komið til móttakandans, þ.e. seljanda eignarinnar, sem með samþykki getur komið á samningi.

Í 3. mgr. er mælt fyrir um að fasteignasali, sem hefur fasteign til sölumeðferðar eða aðstoðar við tilboðsgerð í eign eða gerð kaupsamnings, eigi að sjá til þess að seljandi undirriti yfirlýsingu um að efni sölufirlitsins sé rétt samkvæmt bestu vitund hans. Hafi áður verið gert sölufirlit og það áritað með réttum hætti af seljanda þarf ekki að afla undirskriftar hans á nýjan leik.

Gerð er tillaga um nýja lokamálsgrein sem bætist við 10. gr. laganna. Tillagan miðast við að ef sölufirlit er eldra en þriggja mánaða skuli fasteignasali yfirfara upplýsingarnar og uppfæra sölufirlit ef ástæða er til. Ástæða þessarar breytingar er sú að það er mikilvægt fyrir væntanlegan kaupanda að geta treyst því að sölufirlit 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 sölufirliti 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 þessu ákvæði er að finna upptalningu á helstu atriðum sem sölufirlit þarf að innihalda en upptalningin er ekki tæmandi. Markmið sölufirlits er að upplýsa væntanlegan kaupanda um ástand eignar svo hann geti ákveðið hvort fasteignin henti honum og svo hvaða verð hann er tilbúinn að greiða fyrir fasteignina.

Í c-lið 2. mgr. 11. gr. kemur fram að í sölufirliti skuli koma fram upplýsingar um ástand eignar og einstaka hluta hennar, þar á meðal um galla sem seljanda og/eða fasteignasala er

kunnugt um. Ákvæðið var að halda þessu ákvæði óbreyttu. Erfitt er að fullnægja þeirri skyldu að tilgreina alltaf ástand lagna í fasteign sem sett er til sölumeðferðar. Er slík tilgreining t.d. á frárennislögnum yfirleitt ágiskun ein, nema henni til grundvallar liggi sérstök rannsókn. Heppilegra er að skylda seljanda (og fasteignasala) til þess að tilgreina almennt ástand eignar og einstaka hluta hennar, þar á meðal um galla sem kunnugt er um á eign, en mikilvægt er að þeirri skyldu sé sinnt. Þess skal getið að með orðunum „[...] auk almennrar lýsingar á fasteign [...]“ er m.a. átt við almenna herbergjaskipan eignarinnar, hvernig upphitun sé háttáð, glerjun, ástand hennar og útlit.

Efnislegar breytingar sem lagðar eru til á greininni eru tvíþættar. Annars vegar er lagt til að bætt verði inn í d-lið 2. mgr. að fasteignasala sé skylt að upplýsa í söluyfirliti 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 undanfarið hafi ítrekað komið upp tilvik þar sem tilboðsgjafa hafi ekki orðið ljóst fyrr en eftir að bindandi samningur hafði komist á að hann þyrfti að sæta breyttum kjörum á þeim lánum sem skyldi yfirtaka, þ.e. hærri vöxtum en seljandi þyrfti 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 söluyfirliti. Hins vegar er lagt til að fellt verði brott ákvæði um söluyfirlit vegna fyrirtækja en sú breyting leiðir af því að afnuminn er einkaréttur fasteignasala til að hafa milligöngu við sölu atvinnufyrirtækja eða eignarhluta í þeim annarra en hlutafélaga.

Í j-lið er lögð sú skylda á fasteignasala að hann sjái til þess að önnur atriði um fasteignina sem kunnugt er um, svo sem skýrslur um ástand eignar sem gerðar hafa verið, komi þar fram. Ástæða þessa er sú að fyrir kemur að ástandsskýrslur séu gerðar um fasteignir, t.d. í tilefni af væntanlegri sölu þeirra. Séu slíkar skýrslur til um fasteign, þótt ekki séu þær nýjar, er eðlilegt að skylt sé að kynna þær fyrir væntanlegum tilboðsgjafa eða a.m.k. upplýsa hann um tilvist þeirra, enda geta mikilsverðar upplýsingar verið þar að finna um ástand eignarinnar og annað sem máli getur skipt.

Um 12. gr.

Markmið reglna sem fram koma í þessu ákvæði er að skilgreina verkaskiptingu við öflun upplýsinga sem fara eiga í söluyfirlit og taka af skarið um hver beri ábyrgð á réttmæti þeirra og á hvaða grundvelli sú ábyrgð sé reist. Þá þykir rétt að taka af skarið um hvaða áhrif upplýsingar í söluyfirliti hafa á upplýsingaskyldu seljanda sem mælt er fyrir um í 26. og 27. gr. laga um fasteignakaup, nr. 40/2002.

Í 1. mgr. kemur fram að það sé fasteignasalinn sjálfur sem eigi að afla upplýsinga þeirra sem fram eiga að koma í söluyfirliti. Það að kveðið sé á um að hann eigi að gera þetta sjálfur þýðir ekki að hann geti ekki falið starfsmönnum sínum að gera þetta á sína ábyrgð og í umboði sínu, heldur er verið að undirstrika að það sé fasteignasalinn, en ekki seljandinn, sem skyldan hvílir á. Lagt er fyrir fasteignasala að sækja upplýsingar til opinberra stofnana eftir því sem kostur er og með því er tekið af skarið um það að slíkar upplýsingar á hann ekki að láta sér nægja að fá frá seljanda. Þá er lagt fyrir fasteignasala að kynna sér af eigin raun ástand fasteignar, gerð hennar og búnað sem fylgja á við sölu. Einnig þetta getur hann látið starfsmenn sína gera í sínu umboði og á sína ábyrgð. Í þessu felst að fasteignasali verður að

skoða eign fyrir sölu, enda er ljóst að hann getur ekki fullnægt upplýsingaskyldu sinni í sölu-
yfirliti nema framkvæma skoðun.

Í 2. mgr. kemur fram að fasteignasali beri ábyrgð á því tjóni sem kann að verða ef upplýs-
ingar í söluyfirliti reynast rangar eða ófullnægjandi. Af fyrimælum í lögnum um að fast-
eignasali eigi að gera söluyfirlit leiðir að hann ber ábyrgð á því að þessar upplýsingar séu í
söluyfirlitinu og á honum hljóta að hvíla skyldur til þess að hafa þær réttar að því marki sem
honum er unnt. Lagt er til að tekið verði af skarið um að ábyrgð þessi sé þó ekki hlutlæg,
heldur komi eingöngu til ef fasteignasalinn sýnir af sér gáleysi, þ.e. að sakarreglan gildi um
grundvöll bótaábyrgðar hans í þessu efni sem öðru.

Í 3. mgr. kemur fram að upplýsingaskylda seljanda skv. 26. og 27. gr. laga um fasteigna-
kaup, nr. 40/2002, sé óháð þeim skyldum sem hvíla á fasteignasala til upplýsingaöflunar og
upplýsingagjafar í söluyfirliti. Upplýsingaskylda seljanda gagnvart kaupanda er rík sam-
kvæmt hinum tilvitnuðu ákvæðum. Sú skylda minnkar ekki þótt mælt sé fyrir um að fast-
eignasali eigi að tryggja að tiltekna upplýsingar liggi fyrir í söluyfirliti og ábyrgjast réttmæti
þeirra.

Um 13. gr.

Í þessari grein koma fram nokkur atriði sem teljast vera góðir starfshættir við fasteigna-
sölu.

Í 1. mgr. kemur fram almenn regla um skyldur fasteignasala til þess að veita réttar upplýs-
ingar um fasteign og að hann gæti hófs í allri kynningu á fasteigninni. Er um að ræða almenn-
ar leiðbeiningarreglur sem þó leggja ákveðnar skyldur á fasteignasala. Nokkuð hefur borið
á því í framkvæmd að lýsingar á fasteignum í auglýsingum og öðrum kynningum séu ekki
hlutlægar og þar séu einungis ætlaðir kostir eignarinnar dregnir fram.

Í 2. mgr. kemur fram að áhersla sé lögð á að nafn fasteignasala komi fram í öllum auglýs-
ingum og kynningum á fasteign og ef fasteignasala er rekin undir firmanafni þá komi nafn
þess fasteignasala sem á firmað og rekur einnig fram.

Ætlunin er að koma í veg fyrir að sölumenn séu í forgrunni sem milligöngumenn um sölu
eigna. Þegar sölumenn koma einir fram í auglýsingu er nærtækt að ætla að sjálfstæði þeirra
sé mikið og jafnvel að þeir séu milligöngumenn við sölu fasteigna en ekki hinn löggilti fast-
eignasali sem ber ábyrgð og hefur einkarétt til milligöngu. Slíkt sjálfstæði sölufulltrúa leiðir
til vafa um það hver beri ábyrgð á fasteignasölunni og hver sé að sinna störfum sem löggild-
ingu þarf til. Lagt er til að bætt verði við nýjum málslíð í 2. mgr. þar sem lögð er áhersla á
að greinilega komi fram hvaða fasteignasali beri ábyrgð á sölumeðferðinni og hvaða fast-
eignasali annist milligöngu hverju sinni. Þannig skuli þess gætt að nafna annarra starfsmanna
fasteignasala sé ekki getið í auglýsingum með meira áberandi hætti en þess fasteignasala sem
ber ábyrgð á sölumeðferðinni eða annast milligöngu hverju sinni.

Um 14. gr.

Markmið greinarinnar er að tryggja sjálfstæði fasteignasala og koma í veg fyrir að hann
hafi aðra hagsmuni af sölumeðferð eignar en þá sem felast í rétti hans til þóknunar og endur-
greiðslu útlagðs kostnaðar.

Þykir eðlilegast að hafa skýrar línur að því er varðar heimild fasteignasala til að kaupa
eignir sem eru í sölumeðferð hjá honum og er því lagt til að fasteignasala verði fortakslaust
óheimilt að kaupa sjálfur eign sem hann hefur til sölumeðferðar og að láta hið sama einnig
gilda um starfsmenn hans. Ef að líkum lætur yrði þessi regla skýrð rýmkandi lögskýringu

Þannig að þetta ætti einnig við um börn fasteignasalans, enda vandséð hvernig ella mætti framkvæma þessa reglu svo vel fari. Ef fasteignasali girnist eign sem honum hefur verið fengin til sölumeðferðar eða til að leita tilboða í fyrir annan mann verður hann að segja sig frá þeim starfa og gera tilboð eins og hver annar.

Í 3. mgr. er regla sem hindrar að fasteignasali nýti sér þekkingarforskot í því skyni að komast yfir fasteign. Er lagt til að hún verði óbreytt. Rétt er að benda sérstaklega á að aðeins er átt við upplýsingar, sem fasteignasali eða starfsmenn hans hafa komist að, en aðrir hafa ekki aðgang að. Hér er um að ræða fágæta stöðu, en nauðsynlegt er að viðskiptamenn fasteignasala njóti verndar í slíkum tilvikum.

Samkvæmt 4. mgr. skal fasteignasali tilkynna um aðra hagsmuni sína af sölu en greiðslu þóknunar og útlagðs kostnaðar. Þá er bætt við 14. gr. nýmæli sem felur í sér 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. Ákvæðin þarfnast ekki skýringa.

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 fjallað yrði ítarlega um hvort nauðsynlegt væri að mæla fyrir um skylduaðild að félagsskap fasteignasala og nauðsyn þess að endurskoða þá reglu við endurskoðun á lögum. Hæstiréttur hefur komist að þeirri niðurstöðu, í máli nr. 144/2014 frá 6. mars 2014, að skylduaðild að félagi fasteignasala brjóti gegn 2. mgr. 74. gr. stjórnarskrár Lýðveldisins Íslands, nr. 33/1944.

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.

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.). Breytingarnar lúta að því að breyta stöðu Félags fasteignasala í samræmi við það að opinbert eftirlit fari til eftirlitsnefndar fasteignasala. Lögð er til sú breyting á 1. mgr. að við skipun eftirlitsnefndar fasteignasala skuli formaður nefndarinnar vera lögfræðingur og fullnægja skilyrðum til að gegna embætti héraðsdómara. Talið er að skilyrði nógildandi laga um að formaður eftirlitsnefndar Félags fasteignasala skuli vera lögmaður og fullnægja skilyrðum til að gegna

embætti hæstaréttardómara sé óþarflega strangt og geti leitt til þess að erfitt sé að finna aðila sem tilbúinn er að taka að sér verkefnið sem jafnframt uppfyllir skilyrði laganna.

Um 19. gr.

Í greininni, sem samsvarar 20. gr. gildandi laga, eru m.a. taldir upp þeir þættir í starfi fasteignasala sem eftirlitsnefndin á að fylgjast með.

Ákvæði um hlutverk nefndarinnar eru í fjórum hlutum. Í 1. mgr. er almennt ákvæði um hlutverk hennar, í 2. mgr. eru sérstaklega tilgreind nokkur veigamikil atriði sem hún á að fylgjast með og í þriðja lagi er leitast við að mæla fyrir um hvert hlutverk nefndarinnar við eftirlit sé þegar í hlut eiga lögmenn sem einnig stunda fasteignasölu og lögmenn sem selja einstakar eignir sem þátt í lögmannsstörfum sínum, t.d. búskiptum. Í fjórða lagi er bætt við málsgrein í samræmi við 20. gr. frumvarpsins sem kveður á um að leita megi álits eftirlitsnefndarinnar á ákveðnum atriðum í störfum fasteignasala.

Í 1. mgr. er, sem fyrr greinir, almennt ákvæði um hlutverk eftirlitsnefndarinnar. Þar segir að nefndin eigi að hafa eftirlit með því að fasteignasalar starfi í samræmi við fyrirmæli laga þessara og í samræmi við góðar venjur í fasteignasölu. Í þessari almennu reglu felst að eftirlitsskyldur nefndarinnar eru víðtækar og ekki bundnar við þau einstöku atriði sem talin eru upp í 2. mgr.

Í 2. mgr. eru svo taldir upp þeir þættir í starfsemi fasteignasala sem nefndin skal sérstaklega fylgjast með. Þessi upptalning er í ljósi ákvæðis 1. mgr. ekki tæmandi, en felur í sér þau atriði sem telja verður að mikilvægast sé að nefndin taki til skoðunar þegar hún framkvæmir eftirlit sitt.

Ekki er ástæða til að skýra sérstaklega ákvæði a–b liðar.

Þá er gerð smávægileg orðalagsbreyting í c-lið upptalningarinnar þar sem segir að fylgjast skuli með að fullnægjandi ábyrgðartryggingar séu teknar vegna starfseminnar. Lagt er til að ákvæðið verði á þá leið að eftirlitsnefndin skuli fylgjast með að fullnægjandi starfsábyrgðartryggingar séu í gildi. Það vísar frekar til þeirrar skyldu fasteignasala að hafa ávallt í gildi fullnægjandi tryggingu eins og áskilið er í 4. gr. frumvarpsins.

Í d–f lið er mælt fyrir um að eftirlitsnefndin gangi úr skugga um að fasteignasali geri þau skjöl sem honum ber að gera. Ber nefndinni að ganga eftir því að nauðsynleg skjöl séu gerð og að þau séu gerð á réttum tíma, en í því felst að nefndin á t.d. að ganga úr skugga um að söluyfirlit sé gert áður en tilboð er gert í fasteign og á það eða ljósrit þess að vera kvittað fyrir móttöku og með tímasetningu af þeim sem gerir tilboð.

Í g-lið er skotið nýju 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 í samræmi við 6. og 8. gr. frumvarpsins.

Í h-lið er kveðið á um að nefndin eigi að fylgjast með því að hagsmunir aðila samnings séu ekki fyrir borð bornir í samningum. Í þessu felst að nefndin á t.d. að fylgjast með því að greiðslu kaupverðs fasteigna sé þannig háttáð samkvæmt samningi að kaupandi sé aldrei í þeirri stöðu að hafa greitt svo mikið af kaupverðinu að staða hans sé ekki trygg ef seljandi afléttir ekki þeim veðskuldum sem hann á að aflétta. Ekki er ástæða til að skýra sérstaklega ákvæði i–j liðar.

Í k-lið 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 skipa-

salar falli undir lögin. Sérstök ástæða er til að vera á varðbergi í fasteignaviðskiptum, enda skipta þá mikil verðmæti um hendur og síst fráleit sú hugsun að heppilegt sé að varðveita fé í fasteignum.

Í 3. mgr. er kveðið á um að eftirlitsnefndin eigi að hafa eftirlit með störfum lögmanna sem stunda fasteignasölu, þ.e. þeirra sem fengið hafa löggildingu sem fasteignasalar. Nefndin á þá að hafa sömu heimildir gagnvart þeim lögmönnum og fasteignasölum, en eftirlitsvald hennar er þó takmarkað við þann hluta starfs þessara lögmanna sem lýtur að fasteignasölustörfum, bókhaldi, skjölum og gögnum sem þann þátt varða. Nefndin verður að hafa allar sömu heimildir til eftirlits með fasteignasölustörfum gagnvart þessum hópi og gagnvart fasteignasölum. Ætti það ekki að vera varhugavert í ljósi þess að nefndarmenn og starfsmaður nefndarinnar eru allir bundnir þagnarskyldu og nefndin á í störfum sínum að fara að samkvæmt fyrirmælum stjórnvísulaga að því leyti sem kostur er. Eftirlitsnefndinni er ekki ætlað að hafa eftirlit með þeim tilvikum er lögmenn selja fasteignir sem hluta af einstökum lögmannsstörfum þeirra. Þetta eru einkum tilvik er lögmaður hefur með höndum búskipti. Lögmaður má ekki sinna milligöngu um viðskipti með fasteignir, fyrirtæki eða skip í ríkara mæli en svo að örugglega sé um að ræða hluta af öðru lögmannsverkefni hans, t.d. búskiptum. Vilji hann sinna þessari milligöngu í ríkara mæli verður hann að afla sér löggildingar sem ekki er viðurhlutamikið fyrir hann. Þykir óvarlegt að eftirlitsnefnd hafi eftirlit með öðrum en þeim sem fengið hafa löggildingu til fasteignasölu og verður að telja að eftirlitskerfi með lögmönnum sé nægilega traust til að annast eftirlit með þessum tilfallandi störfum lögmanna. Þess ber þó sérstaklega að geta að ef lögmaður tekur að sér slík tilfallandi verkefni í tengslum við annað verður hann að fara eftir efnisreglum frumvarpsins, sbr. einkum ákvæði II. kafla, eins og fasteignasalar.

Í 4. mgr. 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 eftirlitsnefndar fasteignasala. Kvörtun skal berast eftirlitsnefndinni 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.

Um 20. gr.

Um er að ræða nýja grein sem ekki er í gildandi lögum. Í greininni er lagt til að eftirlitsnefndin skuli 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 fasteignasalans eða þeirra er starfa á hans vegum, hver fjárhæð þess er og hvort því hafi verið valdið með háttsemi sem leiði til skaðabótaskyldu fasteignasalans.

Eftirlitsnefnd skal leitast við að skila skriflegu álit 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 eftirlitsnefndar 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 váttryggingamál 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 eftirlitsnefndar verður ekki skotið til annarra stjórnvalda en aðilar geta lagt ágreining sinn fyrir dóm-

stóla 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 21. gr.

Í þessari grein eru ákvæði um heimildir og skyldur eftirlitsnefndar fasteignasala. Skipta má efni greinarinnar í fjóra þætti. Í hinum fyrsta, þ.e. 1. og 2. mgr., eru ákvæði um skil fasteignasala á yfirlýsingu endurskoðanda um að meðferð hans reikningsárið á undan á fjármunum viðskiptamanna hans hafi verið í samræmi við lögin og reglur um vörslufjárreikninga. Í öðrum þætti, þ.e. 3. mgr., eru ákvæði um skoðunarheimildir og skyldur eftirlitsnefndarinnar, annars vegar heimild til fyrirvaralausra skoðana og hins vegar skyldubundnar skoðanir þriðja hvert ár. Í þriðja þætti, þ.e. í 4.–5. mgr., eru ákvæði um skyldu nefndarinnar til rannsókna þegar sérstök tilefni eru til og kosti hennar til leitar að gögnum einnig þegar sá er rannsókn sætir, eða annar, neitar henni um aðgang að stöðum þar sem ætla má að skjöl eða önnur gögn séu geymd, ekki reynist unnt að afla samþykkis þeirra eða ætla má að brýnum rannsóknarhagsmunum verði teft í tvísýnu ef leitað er samþykkis hans. Í fjórða þætti, þ.e. 6. mgr., eru ákvæði um skyldu nefndarinnar til að tilkynna lögreglu ef hún telur refsiverð brot hafa verið framin í starfsemi fasteignasala.

Um fyrsta þáttinn skal þess getið að skylda fasteignasala stendur til þess að skila yfirlýsingu löggilts endurskoðanda til eftirlitsnefndar. Hann þarf ekki að skila ársreikningi sínum eða bókhaldi, enda engin sérstök þörf á því. Eftirlitsnefnd hefur heimild til aðgangs að þessum gögnum í reglubundnu eftirliti sínu, svo og í sérstökum skoðunum og rannsóknum. Einungis þarf að skila fyrirvaralausri yfirlýsingu löggilts endurskoðanda um að hann staðfesti að fasteignasalinn hafi á síðasta reikningsári farið með fjármuni viðskiptamanna sinna eins og ákvæði frumvarpsins og reglur um vörslufjárreikninga bjóða. Slík yfirlýsing af hálfu endurskoðanda felur í sér staðfestingu af hans hálfu um meðferð fjármuna. Hann þarf því að eiga aðgang að bókhaldi og öðrum gögnum fasteignasala til þess að geta gefið yfirlýsinguna. Það er brýnt að þessi skil fari réttilega fram, enda er skylda fasteignasala um lögboðna meðferð á fjármunum viðskiptamanna lykilatriði. Sé yfirlýsingu ekki skilað í réttu horfi og þess efnis sem krafist er verða að vera skýrar heimildir til viðbragða af hálfu eftirlitsnefndar. Ekki er unnt að útiloka að gildar ástæður séu fyrir því að yfirlýsingu er ekki skilað á réttum tíma. Er því lagt til að nefndin skuli í fyrstu veita tveggja vikna frest til skila ef þau fara ekki fram á réttum tíma. Miðað er við að fasteignasalar skili að eigin frumkvæði yfirlýsingu innan hins tilgreinda tíma. Eftirlitsnefndin á ekki að þurfa að kalla eftir henni. Berist yfirlýsingin ekki og engar skýringar, sem fasteignasala á einnig að hafa frumkvæði að því að koma með, hlýtur svipting löggildingar að vera yfirvofandi. Sé þannig ekki farið eftir reglum um skil innan þess frests og fullnægjandi skýringar á drætti ekki veittar skal eftirlitsnefndin svipta fasteignasala löggildingu tímabundið. Ef fasteignasali getur ekki skilað slíkri yfirlýsingu er það vísbending um að meðferð hans á fjármunum viðskiptamanna sinna sé ekki í samræmi við reglur sem um hana gilda. Ekki er unnt að leggja til að annar en hann beri áhættu af því hvort slík vísbending er rétt eða röng. Í samræmi við það er lagt til að reglum verði skipað svo að svipta beri hann tímabundið löggildingu ef vanhöld verða á skilum af hans hálfu. Í málsgreininni felst breyting frá gildandi lögum hvað varðar tímasetningar á skilum. Ákveðið var að hafa skil þannig að þau séu á sama tíma og skattskil.

Um annan þáttinn, þ.e. um heimildir og skyldur eftirlitsnefndar til þess að skoða bókhald, öll skjöl fasteignasala sem tengjast rekstri hans eða einstökum málum, eru ákvæði í 3. mgr.

Miðað er við að reglubundið eftirlit sé ekki sjaldnar en þriðja hvert ár hjá hverjum fasteignasala. Eftirlitsnefndin verður að meta með hliðsjón af aðstæðum hve mikla rannsókn hún á að framkvæma í slíkum reglubundnum skoðunum. Hjá þeim fasteignasölum sem reynslan sýnir að hafa öll sín mál, þar með talið skjalagerð, uppgjör og annað í góðu horfi er vart þörf á ítarlegum rannsóknum. Hjá öðrum gæti slíkt þurft þótt um reglubundna skoðun sé að ræða. Hjá þeim fasteignasölum sem fylgja lögum og reglum í starfsemi sinni ætti því eftirlit það sem hér er gerð tillaga um ekki að vera íþyngjandi. Til viðbótar hinu reglulega eftirliti hefur nefndin heimild til þess að skoða hvenær sem er og án fyrirvara bókhald og öll skjöl fasteignasala. Nefndin getur ákveðið af sjálfsdáðum að framkvæma athugun eftir slembiúrtaki, en einnig getur verið að slík skoðun sé framkvæmd að gefnu tilefni.

Um þriðja þáttinn, þ.e. hvernig með eigi að fara ef nefndinni berast trúverðugar upplýsingar um að misfellur séu í starfi fasteignasala, eru ákvæði í 4. mgr. Gerður er áskilnaður um að ábendingar séu trúverðugar. Nefndin verður að leggja mat á tvennt í þessu sambandi, þ.e. annars vegar hvort tilefni ábendingarinnar sé málefnalegt og hins vegar hvort efni þeirrar misfelli sem ábendingin lýtur að sé þannig að það mundi að líkindum leiða til áminningar eða sviptingar löggildingar ef rétt reyndist. Ef ábending fullnægir þessum skilyrðum ber nefndinni að hefja rannsókn á málinu, m.a. með skoðun á starfsstöð fasteignasala eða öðrum stað ef bókhald, skjöl eða önnur gögn finnast ekki á starfsstöðinni. Nefndin þarf ekki atbeina lögreglu til að leita ef fasteignasali samþykkir það. Ef hann synjar eftirlitsnefnd um aðgang, ekki næst að afla samþykkis hans eða ætla má að brýnum rannsóknarhagsmunum verði teftt í tvísýnu ef leitað er samþykkis hans fer málið á hinn bóginn í annan farveg. Í þeim tilvikum ber eftirlitsnefndinni að snúa sér til lögreglu og biðja um aðstoð við framkvæmd leitar. Lögregla mundi óska eftir úrskurði dómara og stjórnar leit á grundvelli slíks úrskurðar. Er um framkvæmdina vísað til XI. kafla laga um meðferð opinberra mála og þykir það ekki varhugavert, enda er þessi farvegur leitar þekktur og undir stjórn lögreglu sem hefur reynslu af slíkum aðgerðum og þekkingu á framkvæmd þeirra. Eftirlitsnefnd mundi ekki stjórna slíkri leit en vera viðstödd, einkum til að tryggja sé að ekki sé leitað að öðrum gögnum en þörf er á vegna rannsóknar hennar. Með því að skilyrði leitar eru ítarlega skilgreind í 4. og 5. mgr. og að reglur X. kafla laga um meðferð opinberra mála gildi um framkvæmd hennar, eftir að dómsúrskurður er fenginn, ætti að vera ljóst að reglur frumvarpsins fara ekki í bága við ákvæði 71. gr. stjórnarskrárinnar um vernd friðhelgi einkalífs.

Fjórði þátturinn varðar þau tilvik er eftirlitsnefnd telur sig komast að því að fasteignasali hafi framið refsivert brot í starfsemi sinni, eins og tilgreint er í 6. mgr. Þá ber nefndinni að tilkynna lögreglu það með formlegum hætti. Í ákvæðinu felst breyting í þá veru að gera það skýrara að tilkynningar eftirlitsnefndarinnar varða einnig starfsmenn fasteignasala. Efnislega verður slík tilkynning að hafa að geyma lýsingu á tilgreindum brotum, a.m.k. ef ekki er augljóst í hverju það eða þau felast. Lögreglan metur það svo hvort hefja beri opinbera rannsókn. Almennt verður að telja að það sé ekki heppilegt að tveir opinberir aðilar, hér eftirlitsnefndin og lögregla, séu að rannsaka sama eða sömu brot. Þetta á sérstaklega við þegar rannsókn beinist í báðum tilvikum að því að staðreyna hvort brot hafi verið framið sem, ef rétt reynist, mundi leiða til sömu eða samkynja refsinga. Sú er ekki raunin hér. Rannsókn eftirlitsnefndarinnar getur lokið með því að hún veitir áminningu eða sviptir fasteignasala löggildingu tímabundið og loki starfsstöð, auk þess sem henni getur lokið með því að engra aðgerða teljist þörf. Nefndinni ber einnig, ef viðurlögum eða lokun er beitt, að ákvarða kostnað sem fasteignasala ber að greiða vegna rannsóknar og málsmeðferðar. Rannsókn lögreglu miðar að því að afla allra gagna og upplýsinga til þess að ákærvaldi sé unnt að meta hvort sækja beri fast-

eignasalann til sakar. Ef hann teldist sekur hefði hann unnið til refsinga. Með því að markmið rannsóknar eftirlitsnefndarinnar og lögreglu er ólíkt er eðlilegt að nefndin ljúki rannsókn sinni og taki ákvörðun um áminningu eða sviptingu löggildingar og eftir atvikum lokun starfsstöðvar á grundvelli rannsóknarinnar óháð því hvort lögregla hefur hafið opinbera rannsókn eða ekki. Málskot til ráðherra á niðurstöðu nefndarinnar fer einnig fram óháð rannsókn og aðgerðum lögreglu. Þá 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 bent 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 23. gr., þ.e. þegar mál er til meðferðar hjá ráðherra.

Um 22. gr.

Í þessari grein eru reglur um úrræði eftirlitsnefndar til að beita viðurlögum og ákvarða kostnað. Þau eru einungis tvenns konar, þ.e. áminning og tímabundin svipting löggildingar. Að auki getur hún látið loka starfsstöð, sem er sérstakt úrræði, ef tilgreind skilyrði eru fyrir hendi. Til viðbótar þessu ber nefndinni að ákvarða kostnað þann sem fasteignasala ber að greiða vegna rannsóknar og málsmeðferðar. Í greininni eru gerðar tillögur um reglur sem fela í sér að skilyrði áminningar og þó einkum tímabundinnar sviptingar löggildingar eiga að vera skýr. Á hinn bóginn verður að taka tillit til þess að undantekningarlítið eru miklir hagsmunir viðskiptamanna í uppnámi þegar fasteignasali bregst starfsskyldum sínum. Áminning er vart til þess fallin að hafa áhrif þegar mál eru komin í óefni. Þess vegna er tímabundin svipting löggildingar nærtækt úrræði sem unnt er að beita til að þvinga fasteignasala til að fara að lögum og góðum siðum í störfum sínum. Verður að telja að reglur þessarar greinar hljóti einnig að hafa varnaðaráhrif þótt það sé vandmetið.

Í 1. mgr. eru reglur um tilvik þegar eftirlitsnefnd telur fasteignasala hafa brotið af sér í störfum sínum. Fyrstu aðgerðir nefndarinnar í slíkum tilvikum eru að skora á fasteignasala að bæta ráð sitt án tafar. Geri hann það ekki veitir nefndin honum áminningu. Það gerir hún einnig ef brot hans er ekki smávægilegt. Í þeim tilvikum sem hér um ræðir ber nefndinni að gefa fasteignasala kost á því að koma að sjónarmiðum sínum. Er það í samræmi við reglur IV. kafla stjórnsýslulaga, nr. 37/1993, um andmælarétt.

Í 2. mgr. eru reglur um þrenns konar tilvik sem öll leiða til sömu niðurstöðu, þ.e. tímabundinnar sviptingar löggildingar. Þessi tilvik eru þegar fasteignasali lætur ekki skipast við áminningu skv. 1. mgr., þegar hann hefur brotið alvarlega skyldur sínar sem fasteignasali og þegar hann hefur verið ítrekað áminntur vegna brota sinna, án þess að starfsemi hans teljist komin í gott horf. Í síðastnefndum tilvikum getur aðstaðan verið sú að fasteignasali hafi í sjálfu sér leitast við að bæta ráð sitt þegar hann hefur verið áminntur, en hann hafi verið ítrekað áminntur og starfsemi hans er enn í ófullnægjandi horfi, t.d. vegna þess að aftur hafi sigið á ógæfuhliðina hjá honum, eða svo margar misfellur séu á rekstri hans eða vinnubrögðum að óviðunandi verði að telja, þótt hver og ein þeirra sé e.t.v. ekki alvarleg.

Áður en eftirlitsnefnd grípur til þess að svipta fasteignasala löggildingu í þessum tilvikum ber henni að gefa honum kost á því að neyta andmælaréttar. Það er ekki alltaf hægt, t.d. vegna alvarleika brots eða af því að það er fyrirsjáanlega með öllu tilgangslaust. Eftirlits-

nefnd verður þó í ljósi þess að um mikilsverð starfsréttindi er að ræða að nýta það svigrúm sem kann að vera fyrir hendi til að gefa fasteignasala kost á að nota andmælarétt sinn.

Í 3. mgr. eru reglur um viðbrögð eftirlitsnefndar þegar fasteignasali er talinn ber að tilteknum brotum, þ.e. hann sinnir ekki reglum um meðferð á fé viðskiptamanna sinna. Telja verður að slík brot séu alltaf alvarleg og þau benda jafnan til þess að fasteignasala sé ekki að fullu treystandi fyrir hagsmunum viðskiptamanna sinna. Sé þess kostur ber þó eftirlitsnefndinni að gefa honum færi á að bæta úr án tafar. Geri hann það ekki, eða ef ekki er ráðrúm til að gefa honum kost á úrbótum eða það hefur enga þýðingu vegna þess að málum er svo illa komið, brot t.d. svo alvarlegt að það sé enginn möguleiki á því að fasteignasali geti bætt úr, skal nefndin svipta hann tímabundið löggildingu sem fasteignasali.

Í 4. mgr. er eftirlitsnefnd gert að loka starfsstöð þess fasteignasala sem sviptur hefur verið löggildingu sinni tímabundið, en hún telur hættu á því að hann hafi samt milligöngu um fasteignaviðskipti. Eftirlitsnefnd ber að leita atbeina lögreglu til að loka starfsstöð, en hefur ekki heimildir til þess sjálf.

Í 5. mgr. eru ákvæði sem heimila eftirlitsnefnd að afturkalla tímabundna sviptingu löggildingar. Það getur hún gert ef fasteignasali sýnir fram á að hann hafi bætt að fullu úr því sem ábótavant var í rekstri hans eða vinnubrögðum og var tilefni sviptingarinnar. Slíkt ákvæði er eðlilegt, enda markmiðum hinnar tímabundnu sviptingar náð. Það horfir til skilvirkni að nefndin hafi beina lagaheimild til endurupptöku málsins í stað þess að fasteignasali þurfi að skjóta máli sínu til ráðherra til þess að fá löggildinguna aftur. Hann hefur brýna hagsmuni af því að geta hafið störf aftur sem fyrst og ef hann hefur bætt að fullu úr því sem sviptingin var reist á verður að telja þá hagsmuni hans réttmæta.

Í 6. mgr. er lagt til að sett verði hámark á þann tíma sem hin tímabundna svipting má standa. Er það nauðsynleg takmörkun á valdi eftirlitsnefndar sem getur þurft að taka ákvörðun um sviptingu löggildingar á stuttum tíma og jafnvel án þess að ráðrúm sé til þess að gefa fasteignasala kost á að neyta andmælaréttar.

Í 7. mgr. er mælt fyrir um tilkynningarskyldu eftirlitsnefndar til sýslumanns. Málsgreinin þarfnast ekki skýringar.

Í 8. mgr. er mælt fyrir um að ef eftirlitsnefnd beitir fasteignasala viðurlögum, þ.e. áminningu eða tímabundinni sviptingu löggildingar, eða hún lokar starfsstöð hans, beri henni að ákvarða kostnað vegna rannsóknar og málsmeðferðar og gera fasteignasala að greiða kostnað af máli. Nefndin hefur svigrúm við ákvörðun sína um hvern kostnað hún lætur fasteignasala greiða af máli. T.d. getur hún tekið tillit til þess ef einungis hluti af ávirðingum sem á hann eru bornar hafa reynst réttar. Í slíkum tilvikum er ekki sanngjarnt að fasteignasali greiði allan kostnað af málinu. Á hinn bóginn er mikilvægt að honum verði gert að greiða þann kostnað sem stofna þarf til vegna brota hans því ef hann verður ekki látinn bera þann kostnað þurfa aðrir félagsmenn Félags fasteignasala að greiða kostnaðinn með félagsgjöldum sínum. Verður eftirlitsnefndin að hafa hugfast að ekki verði lagður meiri kostnaður af starfi hennar á félagsmenn en svarar til venjulegs reksturs nefndarinnar og venjulegs eftirlits af hennar hálfu.

Þá er að finna eitt nýmæli frá gildandi lögum. Lagt er til að bætt verði einni málsgrein við 22. gr. núgildandi laga um að eftirlitsnefndin skuli birta úrlausnir sínar eða útdrætti 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 23. gr.

Í þessari grein eru reglur um málskot til ráðherra og meðferð málsins hjá honum.

Í 1. mgr. er mælt fyrir um heimild fasteignasala til þess að skjóta til ráðherra ákvörðun eftirlitsnefndar um að veita honum áminningu og um ákvörðun kostnaðar. Er eðlilegt að hann hafi slíka heimild því áminning getur haft alvarleg réttaráhrif fyrir hann, sbr. 2. mgr. 22. gr. frumvarpsins.

Í 2. mgr. er mælt fyrir um rétt fasteignasala til þess að skjóta til ráðherra ákvörðun eftirlitsnefndar um tímabundna sviptingu löggildingar og lokun starfsstöðvar, svo og ákvörðun um kostnað sem fasteignasala ber að greiða af máli. Ekki er þörf á að rökstyðja hagsmuni hans af því að eiga kost á slíku málskoti.

Í 3. mgr. er mælt fyrir um heimild eftirlitsnefndar fasteignasala til þess að skjóta ákvörðun sinni til ráðherra. Slík málskotsheimild stjórnvalds er óvenjuleg. Í þessu tilviki er hún þó nauðsynleg þar sem eftirlitsnefnd hefur aðeins heimild til þess að svipta fasteignasala löggildingu hans tímabundið þótt fyrir hendi kunni að vera ærið tilefni til ótímabundinnar sviptingar. Ekki þykir fært að leggja til að eftirlitsnefnd hafi heimild til að svipta löggildingu varanlega. Brýnast er að stöðva starfsemi fasteignasala þegar högum hans og vinnubrögðum er þannig komið að hann setur hagsmuni viðskiptamanna sinna í uppnám. Því markmiði er náð með tímabundinni sviptingu og heimild til að loka starfsstöð. Þarf því ekki að ganga lengra í að veita eftirlitsnefndinni heimildir, enda getur hún orðið að taka ákvarðanir á skömmum tíma eins og fyrr greinir. Nefndin getur í málskoti sínu, eða í andsvari við málskoti fasteignasala, gert kröfu um að fasteignasali verði sviptur löggildingu ótímabundið.

Í 4. mgr. er kveðið á um frest til að skjóta máli til ráðherra.

Í 5. mgr. eru ákvæði um kosti ráðherra þegar málum er skotið til hans. Kostir hans eru fjórir eins og segir í málsgreininni að viðbættum möguleikum á ákvörðun kostnaðar sem fasteignasala ber að greiða af máli.

Í 6. mgr. kemur fram að ráðherra skuli taka mál til meðferðar þó fasteignasali skili inn réttindum sínum á meðan málið er til meðferðar hjá eftirlitsnefnd eða ráðuneyti. Fasteignasali á ekki að geta brotið af sér í starfi og forðast að mál fái umfjöllun með því að skila inn réttindum sínum.

Í 7. og 8. mgr. eru ákvæði um tilkynningarskyldu sem ekki þarfnast skýringa.

Ákvæði 9. og 10. mgr. þarfnast heldur ekki skýringa, en rétt er að taka fram að eftirlitsnefnd er ekki heimilt að bera ákvörðun ráðherra undir dómstóla. Félag fasteignasala hefur heldur engar málskotsheimildir samkvæmt þessari grein.

Um 24. og 25. gr.

Meðal skyldna eftirlitsnefndar fasteignasala er að fylgjast með því að fasteignasali fullnægi ávallt skilyrðum laga til að vera fasteignasali, sbr. ákvæði j-liðar 2. mgr. 19. gr. frumvarpsins. Skilyrðin eru þess eðlis að það má sýna fram á það með ótvíræðum hætti, t.d. vottorðum opinberra aðila, hvort þeim sé fullnægt eða ekki. Ef eftirlitsnefnd telur að sýna megi fram á að fasteignasali fullnægi ekki lengur skilyrðum tilkynnir hún honum það og jafnframt að löggilding hans sé sjálfkrafa niður fallin eins og beinlínis er kveðið á um í 1. mgr. 24. gr. Í þessum tilvikum þarf ekki sama aðdraganda að sviptingu og um er fjallað í 23. gr. Lögð er til sú eðlilega regla að fasteignasali eigi þess kost að fá löggildingu að nýju ef hann sýnir fram á að hann fullnægi að nýju skilyrðum til löggildingar.

Í 25. gr. er að finna heimild eftirlitsnefndar til að óska eftir því við sýslumann að starfsstöð aðila verði lokað að ákveðnum skilyrðum uppfylltum.

Um 26. gr.

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

Um 27.–29. gr.

Greinarnar samsvara 27.–29. gr. gildandi laga. Ekki er um að ræða efnisbreytingar á þeim en þær þarfnast ekki sérstakra skýringa.

Um 30. 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 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 2019. Þar sem miklar breytingar eru áætlaðar á fyrirkomulagi löggildingarnáms fasteigna-, fyrirtækja- og skipasala þykir rétt að veita rúm-an tíma til innleiðingar ákvæðanna. Með því er eytt óvissu um þegar áunnin réttindi og þeim sem hafa hafið nám samkvæmt eldra kerfi gefst kostur á að ljúka því. Einnig skal ráðherra skipa 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 laganna til 1. janúar 2019. Í frumvarpi því er lagt var fram á 135. löggjafarþingi var lagt til að miðað væri við 1. janúar 2013, en í ljósi þess að gefinn var nokkuð rúmur tími til innleiðingar ákvæðanna í því frumvarpi er lagt til að nú verði miðað við 1. janúar 2019.

Um ákvæði til bráðabirgða III.

Í ákvæðinu er kveðið á 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 töluverðar 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.

*Fjármála- og efnahagsráðuneyti,
skrifstofa opinberra fjármála:*

Umsögn um frumvarp til laga um sölu fasteigna og skipa.

Meginmarkmið frumvarpsins er að leggja grundvöll að því að viðskipti með fasteignir 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 frá gildandi lögum nr. 99/2004, um sölu fasteigna, fyrirtækja og skipa, eru þær að í fyrsta lagi er lagt til að afnuminn verði einkaréttur fasteignasala til að hafa milligöngu um sölu atvinnufyrirtækja annarra en hlutafélaga eins og kveðið er á um í núgildandi lögum. Í öðru lagi er gert ráð fyrir að eftirlitsnefnd fasteignasala taki við kvörtunum frá kaupendum og seljendum fasteigna telji þeir að fasteignasala eða fasteignasali hafi valdið sér tjóni. Gert er ráð fyrir að sá sem kvartar til kærunefndar greiði kærugjald sem ráðherra ákveði með reglugerð. Reiknað er með að fjöldi mála til nefndarinnar verði ekki það mikill að kostnaður vegna þeirra verði ekki verulegur. Í þriðja lagi er lögð til breyting á fyrirkomulagi náms og prófa til löggildingar á störfum fasteignasala. Gert er ráð fyrir að háskólar sjái um námið og að prófnefnd verði lögð niður en starfi þó til bráðabirgða til ársins 2019. Kostnaður og innheimt gjöld vegna námsins hafa numið um 2 m.kr. á ári en gera verður ráð fyrir að sambærilegt fyrirkomulag vegna gjaldtöku verði viðhaft áfram. Í fjórða lagi er lagt til að skylduaðild að Félags fasteignasala verði afnumin.

Samkvæmt frumvarpi til laga um breytingu á lögum um sölu fasteigna, fyrirtækja og skipa, nr. 99/2004, sem varð að lögum 27. mars 2013, er gert ráð fyrir að sérhver fasteignasali greiði árlegt eftirlitsgjald í ríkissjóð að fjárhæð 75.000 kr. til að standa straum af kostnaði við störf eftirlitsnefndar Félags fasteignasala. Í fjárlagafrumvarpi fyrir árið 2015 hefur verið gert ráð fyrir 18,5 m.kr. fjárheimild vegna þessa á fjárlagalið *04-190-126 Eftirlitsnefnd félags fasteignasala* í samræmi við áætlun um álögð eftirlitsgjöld Félags fasteignasala. Innheimtu þessara gjalda var frestað á árunum 2009–2012 þar sem nokkur sjóður hafði safnast upp af því að gjaldið hafði skilað meiri tekjum en þörf var fyrir.

Verði frumvarpið óbreytt að lögum er ekki gert ráð fyrir að það muni hafa áhrif á afkomu ríkissjóðs.