

Frumvarp til laga

um breytingu á lögum um sölu fasteigna og skipa, nr. 70/2015 (starfsheimild).

Frá efnahags- og viðskiptanefnd.

1. gr.

Í stað orðanna „12 mánuði“ í e-lið 1. mgr. 3. gr. laganna kemur: 6 mánuði.

2. gr.

Á eftir 8. gr. laganna kemur ný grein, 8. gr. a, ásamt fyrirsögn, svohljóðandi:
Starfsheimild nemenda.

Þrátt fyrir ákvæði 2. mgr. 8. gr. er heimilt að fela nemendum í námi til löggildingar í sölu fasteigna og skipa sem lokið hafa einni önn með fullnægjandi meðaleinkunn og starfa sem sölumenn hjá löggiltum fasteignasala að sinna eftirfarandi verkefnum:

- a. að aðstoða fasteignasala við gerð söluyfirlits,
- b. að aðstoða fasteignasala við gerð kauptilboðs,
- c. að sýna fasteign enda liggi fyrir samþykki seljanda þar að lútandi,
- d. að aðstoða fasteignasala við gerð fjárhagslegs uppgjörs.

Starfsheimild þessi er háð því skilyrði að verkefni séu unnin undir ábyrgð og eftirliti fasteignasala og gildir í tvö ár frá því að hún er veitt.

Nemi sem telur sig uppfylla framangreind skilyrði skal sækja um slíka skráningu skriflega til eftirlitsnefndar fasteignasala en með umsókn skulu fylgja gögn sem staðfesta að skilyrði séu uppfyllt. Staðfesti framlögð gögn að framangreind skilyrði séu uppfyllt tilkynnir eftirlitsnefnd fasteignasala viðkomandi aðila á nemalista hjá ráðuneyti.

3. gr.

14. gr. laganna orðast svo:

Fasteignasala og starfsmönnum hans er óheimilt að kaupa eign sem fasteignasalanum hefur verið falin til sölumeðferðar. Hið sama gildir einnig um maka fasteignasala eða starfsmanns hans, hvort sem um er að ræða hjón, aðila sem búa í óvígðri sambúð, aðila í staðfestri samvist eða aðila í skráðri sambúð, og þann sem er skyldur eða mægður fasteignasala eða starfsmanni hans í beinan legg eða tengdur með sama hætti vegna ættleiðingar. Þá er félagi sem framangreindir aðilar eiga eignarhlut í óheimilt að kaupa eign sem fasteignasalanum hefur verið falin til sölumeðferðar.

Fasteignasala er óheimilt að taka eign til sölumeðferðar ef hann eða aðrir þeir sem tilgreindir eru í 1. mgr. eru eigendur hennar eða hluta hennar nema fyrir liggi skýrar upplýsingar þar að lútandi í söluyfirliti eignar. Þá ber fasteignasala einnig að afla sérstakrar yfirlýsingar af hálfu kauptilboðsgjafa, áður en kauptilboð er gert, þess efnis að hann hafi verið upplýstur um eignatengsl fasteignasala eða annarra sem tilgreindir eru í 1. mgr. og að kauptilboðsgjafi geri ekki athugasemdir þar að lútandi. Fasteignasali ber sönnunarbyrði fyrir því að slík skrifleg yfirlýsing tilboðsgjafa hafi verið gefin áður en kauptilboð er gert í fasteign.

Hafi fasteignasali milligöngu um kaup eða sölu á eign og hann eða starfsmenn hans búa yfir sérstökum upplýsingum um eignina eða eiganda hennar sem hafa þýðingu við söluna og kaupandi eða seljandi hafa ekki aðgang að, skal fasteignasali greina aðilum með sannanlegum hætti frá upplýsingunum. Ef fasteignasali má ekki vegna hagsmuna þriðja aðila veita framan- greindar upplýsingar er honum óheimil milliganga um kaup eða sölu fasteignarinnar.

Fasteignasali skal tilkynna aðilum tafarlaust með sannanlegum hætti hafi hann nokkurra annarra hagsmuna að gæta en þeirra er varða greiðslu þóknunar og útlagðs kostnaðar.

4. gr.

Orðin „og einingafjölda“ í e-lið 26. gr. laganna falla brott.

5. gr.

Við ákvæði til bráðabirgða II í lögumum bætist ný málsgrein, svohljóðandi:

Þrátt fyrir ákvæði 3. másl. 2. mgr. 8. gr. getur sölumaður, sem hafði verið í fullu starfi hjá fasteignasala í meira en eitt ár fyrir 20. júlí 2015 og sem skráir sig í nám til löggildingar fasteigna- og skipasala eigi síðar en 1. september 2016, sótt um undanþágu til eftirlitsnefndar fasteignasala til að sinna eftirfarandi verkefnum hjá löggiltum fasteignasala fram til 1. febrúar 2017:

- a. að aðstoða fasteignasala við gerð söluyfirlits,
- b. að aðstoða fasteignasala við gerð kautilboðs,
- c. að sýna fasteign enda liggi fyrir samþykki seljanda þar að lútandi,
- d. að aðstoða fasteignasala við gerð fjárhagslegs uppgjör.

Sölumaður skal ávallt tryggja að viðskiptavinir fasteignasalans séu upplýstir um að hann starfi á ábyrgð fasteignasalans.

6. gr.

Við lögum bætist ákvæði til bráðabirgða, svohljóðandi:

Starfsmenn á fasteignasölum sem 1. júlí 2015 höfðu starfað sem sölumenn fasteigna í meira en 20 ár og hafa náð 50 ára aldri geta hlotið skráningu á undanþágulista sölumanna. Aðili sem telur sig uppfylla framangreind skilyrði skal sækja um slíka skráningu skriflega til eftirlitsnefndar fasteignasala fyrir 1. júlí 2016 en með slíkri umsókn skulu fylgja gögn sem staðfesta að skilyrði séu uppfyllt. Staðfesti framlögð gögn að framangreind skilyrði séu uppfyllt tilkynnir eftirlitsnefnd fasteignasala viðkomandi aðila á undanþágulista hjá ráðuneyti sem veitir viðkomandi aðila heimild til að sinna eftirfarandi verkefnum:

- a. að aðstoða fasteignasala við gerð söluyfirlits,
- b. að aðstoða fasteignasala við gerð kautilboðs.
- c. að sýna fasteign enda liggi fyrir samþykki seljanda þar að lútandi,
- d. að aðstoða fasteignasala við gerð fjárhagslegs uppgjör.

Synjanir um skráningu er heimilt að kæra til ráðuneytis innan þriggja mánaða frá tilkynningu synjunar.

7. gr.

Lög þessi öðlast þegar gildi.

Greinargerð.

Lög um sölu fasteigna og skipa, nr. 70/2015, voru samþykkt á Alþingi 30. júní 2015 og tóku gildi 20. júlí 2015. Meginmarkmið laganna er að tryggja neytendavernd. Með setningu laga nr. 70/2015, sem leystu af hólmi lög nr. 99/2004, varð engin breyting á þeirri reglu að þeim einum er heimilt að hafa milligöngu fyrir aðra um kaup, sölu og skipti á fasteignum eða skráningarskyldum skipum sem hafa til þess löggildingingu sýslumanns. Hins vegar var með lögum nr. 70/2015 áréttuð nokkur atriði til að girða fyrir að einstaklingar, sem ekki hafa löggildingingu, fái st við verkefni sem krefjast löggildingar í skjóli löggilts fasteignasala eða reki slíka starfsemi í sérstöku félagi.

Lög nr. 70/2015 gera skýra kröfu um að löggiltur fasteignasali sinni milligöngu og komi þar sjálfur fram gagnvart viðskiptavinum sínum. Komið hefur í ljós að eðlilegt sé að veita ákveðið svigrúm í tilteknum tilfellum og með skýrum skilyrðum. Í fyrsta lagi þarf að gefa þeim solumönnum fasteignasala sem störfuðu sem slíkir fyrir gildistöku laga nr. 70/2015 færi á að sinna nánar skilgreindum störfum undir eftirliti og á ábyrgð löggilts fasteignasala á meðan þeir sækja nám til öflunar réttinda til fasteignasölu. Í öðru lagi er talið rétt að setja inn varanlegt ákvæði þess efnis að nemar í löggildingarnámi hafi ákveðnar starfsheimildir sem gera þeim mögulegt að afla starfsreynslu undir handleiðslu löggilts fasteignasala. Í þriðja lagi er talið sanngjarnt að líta sérstaklega til þess afmarkaða hóps solumanna sem hafa bæði háan starfsaldur við fasteignasölu og háan lífaldur.

Við vinnslu frumvarps sem varð að lögum nr. 70/2015, um sölu fasteigna og skipa, tók efnahags- og viðskiptanefnd m.a. til sérstakrar skoðunar reglur um hæfi fasteignasala við sölumæðferð eignar og lagði til breytingar á 14. gr. frumvarpsins sem voru samþykktar. Hins vegar hefur komið í ljós að ákvæðið takmarkar um of störf fasteignasala, t.d. í smærri byggðarlögum. Er tilgangur þessa frumvarps m.a. að skýra ákvæði 14. gr. laganna nánar og tryggja að hæfisreglur þær sem gilda um fasteignasala séu í takt við góðar venjur á fasteignamarkaði. Þá er lagt til að skilyrði um að hafa starfað við fasteignasölu í fulla 12 mánuði verði stytta í 6 mánuði.

Athugasemdir við einstakar greinar frumvarpsins.

Um 1. gr.

Í lögum nr. 70/2015 er gerð krafa um að þeir sem fá löggildingingu sem fasteignasalar hafi áður aflað sér viðeigandi reynslu með því að starfa hjá löggiltum fasteignasala við fasteignasölu. Í lögum hefur löggilding verið háð skilyrði um 12 mánaða fullt starf hjá fasteignasölu. Í ljósi þess að námið sjálft hefur á undanförunum árum orðið töluvert ítarlegra en áður og tekur nú tvö ár telur nefndin hæfilegt að krafa um starfsreynslu verði 6 mánuðir í fullu starfi.

Um 2. gr.

Hér er lagt til varanlegt ákvæði sem heimilur nemendum í löggildingarnáminu sem starfa hjá fasteignasala að aðstoða fasteignasala við hluta þeirra verkefna sem aðeins löggiltir fasteignasalar mega vinna skv. 2. mgr. 8. gr. laganna. Starfsheimildin er háð því að verkefni séu ávallt unnin á ábyrgð og undir eftirliti löggilts fasteignasala. Þar sem eitt af skilyrðum löggildingar er starfsreynsla er eðlilegt að nemendur í námi til löggildingar eigi kost á að afla viðeigandi reynslu. Til að fá starfsheimildina er skilyrði að nemi hafi lokið einni önn af náminu með fullnægjandi meðaleinkunn og sótt um skráningu á lista yfir nema til eftirlitsnefndar fasteignasala sem fer yfir og metur umsóknir. Listinn er varðveittur hjá ráðuneyti. Heimildin gildir í tvö ár frá því að hún er veitt. Ef málefnaleg rök, svo sem alvarleg veikindi, slys eða aðrar óviðráðanlegar eða ófyrirséðar aðstæður valda því að fresturinn dugi ekki,

getur viðkomandi nemi beint umsókn um viðbótarfrest til að ljúka námi til eftirlitsnefndar fasteignasala.

Um 3. gr.

Breytingum á 14. gr. laganna er fyrst og fremst ætlað að einfalda og skýra þær hæfisreglur sem gilda um fasteignasala. 1. másl. 1. mgr. er óbreyttur frá núgildandi ákvæði. Í 2. og 3. másl. eru taldir upp þeir aðilar sem tengjast fasteignasala eða starfsmanni hans með þeim hætti að edlilegt þykir að bannreglur sem varða sölumeðferð ákveðinna eigna nái einnig til þessara aðila. Er bæði byggt á athugasemdum við 1. mgr. 14. gr. í frumvarpi sem lagt var fram á síðasta þingi (208. mál) auk upptalningar í a- og b-lið 2. mgr. 14. gr. laganna. Lagt er til að miðað verði eingöngu við skyldleika í beinan legg, þótt önnur ákvæði greinarinnar kunni að leiða til þess að fasteignasali kjósi að upplýsa viðskiptavinum sína um önnur tengsl hans við eiganda eignar.

Í 2. mgr. felst breyting frá þeirri meginreglu að fasteignasala sé óheimilt að taka eign til sölumeðferðar ef hann eða þeir sem honum eru tengdir, sbr. skilgreiningu 1. mgr., eru eigendur eignarinnar eða hluta hennar. Gerð er sú undanteking að fasteignasala sé heimilt að taka eign til sölumeðferðar sé eignatengsla getið í söluyfirliti viðkomandi eignar. Því til viðbótar verður fasteignasali að tryggja að væntanlegur tilboðsgjafi skrifir undir sérstaka yfirlýsingu þess efnis að honum sé kunnugt um eignatengslin, áður en tilboð er gert. Nægir ekki að slík yfirlýsing komi fram í tilboði heldur ber hér að leggja til grundvallar almenna orðskýringu. Þá ber fasteignasali að öllu leyti halla af því ef ekki tekst að upplýsa að slík sérstök yfirlýsing væntanlegs tilboðsgjafa hafi verið gefin áður en tilboð var gert í viðkomandi eign. Í ljósi ákvæða 15. gr. laga nr. 70/2015 yrði væntanlega talið að brot af hálfu fasteignasala eða starfsmanna hans á 2. mgr. 14. gr. væri alvarlegt trúnaðarbrot.

Í 3. mgr. er fjallað um sérstakar upplýsingar sem fasteignasali eða starfsmenn hans kunna að búa yfir sem hafa þýðingu við sölu. Lagt er til að í stað þess að fortakslaust bann gildi um milligöngu fasteignasala sem býr yfir slíkum upplýsingum verði lögð sú skylda á fasteignasala að greina aðilum með sannanlegum hætti frá efni slíkra upplýsinga sem varða eign eða eiganda hennar og haft gætu þýðingu við sölu. Þar sem fasteignasali ber sönnunarbyrði af slíkri upplýsingagjöf og hún ræðst af mati hans verður að telja líklegt að fasteignasalar kjósi að upplýsa aðila um atriði sem máli gætu skipt, t.d. ef annar kaupandi eða seljandi er tengdur fasteignasala, t.d. vegna náinnar frændsemi án þess þó að falla í þann hóp sem tilgreindur er í 1. mgr. Sé hins vegar um að ræða upplýsingar sem fasteignasali má ekki upplýsa um, t.d. vegna hagsmuna þriðja aðila eða jafnvel vegna lagaákvæða, gildir sem fyrr hið fortakslausa bann laganna við að fasteignasali hafi milligöngu um sölu eignar. Þær breytingar sem hér eru lagðar til eru í samræmi við forsögu ákvæðisins. Uppruna þess er að finna í 7. gr. laga nr. 34/1986 en þar segir: „Fasteignasalar hafa réttindi og bera skyldur opinberra sýslunarmanna, þ.á.m. þagnarskyldu um það, er þeir fá vitneskju um í starfa sínum og leynt á að fara. Þeir mega ekki gegna stöðu hjá hinu opinbera ef ætla má, að staðan gefi þeim færi á að kynnast málefnum, sem hafa þýðingu í viðskiptum með einstakar eignir.“

Með lögum nr. 54/1997 var ákvæðinu breytt í það orðalag sem er að finna í gildandi lögum en í greinargerð með þeim lögum var breytingin skýrð með svofelldum hætti: „9. gr. kemur í stað 13. gr. og 2. másl. 7. gr. núgildandi laga. Lagt er til að í stað þess að fasteignasali megi ekki gegna stöðu hjá því opinbera, ef ætla má að staðan gefi honum færi á að kynnast málefnum sem hafa þýðingu í viðskiptum með einstakar eignir, verði honum óheimil milliganga um sölu fasteigna hafi hann vegna annarra starfa sinna eða starfsmanna sinna sérstakar upplýsingar sem hafa þýðingu við sölu eignarinnar og aðrir hafa ekki aðgang að.“

Þessi breyting er lögð til í því skyni að skýra og ná betur því markmiði ákvæðisins að hindra að óeðlilegar upplýsingar, svo sem trúnaðarupplýsingar, hafi áhrif á starf fasteignasalans og þá ráðgjöf sem hann veitir.“

Af því má ráða að þær breytingar sem lagðar eru til samræmast forsögu ákvæðisins.

Ekki eru lagðar til neinar breytingar á 4. mgr. frá gildandi ákvæði.

Þær breytingar sem hér eru lagðar til eru til þess fallnar að hæfisreglur laganna verði í betra samræmi við norræna löggjöf og gangi ekki lengra eins og núgildandi lög gera.

Um 4. gr.

Lagt er til að heimild ráðherra til að ákvarða einingafjölda til náms verði felld brott úr 26. gr. laganna. Vakin var athygli á ákveðnu innra ósamræmi í lagatextanum þar sem í 3. gr. er kveðið á um einingafjölda til löggildingar til sölu fasteigna- og skipa. Í frumvarpi því sem varð að lögum nr. 70/2015 er skýrt að námið eigi að falla undir lög um háskóla og vera að lengd um helmingi styttra en nám til BA-prófs en í frumvarpinu segir: „Lagt er til að um verði að ræða 90 eininga nám (ECTS-einingar), sem samsvarar um það bil þriggja ána námi, hjá viðurkenndum háskóla og að námið falli undir a-lið 2. mgr. 7. gr. laga um háskóla, nr. 63/2006.“ Til að leiðrétta þetta misræmi er það mat löggjafans að það sé betur í samræmi við markmið frumvarps til laga nr. 70/2015 að kveðið sé á um einingafjölda í 3. gr. og að heimild ráðherra til að ákvarða einingafjölda verði felld brott.

Um 5. gr.

Af hálfu þeirra sem starfað hafa um lengra skeið sem aðstoðarmenn fasteignasala eða sölumenn án þess að afla sér réttinda til löggildingar hefur verið gagnrýnt að lagasetning hafi ekki tekið tillit til breytinga á starfsumhverfi þeirra og að þeim hafi ekki verið gefinn tími til aðlögunar. Þótt fyrir liggi að breytingar þær sem gerðar voru á frumvarpi til laga um sölu fasteigna og skipa á 144. löggjafarþingi teljast með engu móti til grundvallarbreytinga á því lagaumhverfi sem fasteignasölum ber að starfa eftir heldur einvörðungu árétting á skyldum þeirra, þykir sanngjarnt að koma til móts við gagnrýni þeirra sem starfað hafa um árabíl sem sölumenn fasteignasala, fyrst og fremst í því skyni að þeim gefist færi á því að afla sér réttinda samhliða störfum sínum fyrir og á ábyrgð fasteignasala.

Er því lagt til að þeim sölumönnum fasteignasala sem höfðu verið í ráðningar- eða verk-takasambandi við fasteignasala í meira en eitt ár við gildistöku laga nr. 70/2015, 20. júlí 2015, verði heimilað að vinna ákveðin störf á ábyrgð fasteignasala og undir handleiðslu þeirra þar til fyrstu önn námsins er lokið en eftir það getur nemandi sótt um undanþágu, sbr. 2. gr. þessa frumvarps.

Auk skilyrðis um að viðkomandi sölumaður hafi verið í starfi hjá fasteignasala 20. júlí 2015 er það skilyrði að hann skrái sig í nám til löggildingar eigi síðar en 1. september 2016 og leggi stund á það.

Til að taka af allan vafa er þó rétt að taka fram að sölumaður sem fellur undir heimildina getur flutt sig um set og ráðið sig hjá öðrum fasteignasala innan tímabils heimildarinnar, enda séu skilyrði ákvæðisins uppfyllt að öðru leyti.

Um 6. gr.

Með ákvæðinu er lögð til varanleg undanþága fyrir afmarkaðan hóp sölumanna. Talið er sanngjarnt að líta sérstaklega til þess afmarkaða hóps sem við gildistöku laga nr. 70/2015 hafði bæði háan lífaldur og háan starfsaldur við sölu fasteigna. Hér er um að ræða hóp sem hefur gert fasteignasölu að ævistarfi sínu og kann að hafa takmarkaða möguleika á að snúa

sér að öðrum starfsvettvangi sakir aldurs. Fram hefur komið að um er að ræða fáa einstaklinga. Því er lagt til að þeir sem falli í þennan flokk geti sótt um undanþágu til eftirlitsnefndar fasteignasala skili þeir gögnum sem staðfesti að þeir uppfylli skilyrði um lífaldur og starfsaldur.

Um 7. gr.

Greinin þarfnast ekki skýringa.