

Lög

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

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:

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

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 kaupþilboðsgjafa, áður en kaupþilboð er gert, þess efnis að hann hafi verið upplýstur um eignatengsl fasteignasala eða annarra sem tilgreindir eru í 1. mgr. og að kaupþilboðsgjafi geri ekki athugasemdir þar að lútandi. Fasteignasali ber sönnunarbyrði fyrir því að slík skrifleg yfirlýsing tilboðsgjafa hafi verið gefin áður en kaupþilboð er gert í fasteign.

Hafi fasteignasali milligöngu um kaup eða sölu á eign og hann eða starfsmenn hans búa yfir sérstöku upplýsingum um eignina eða eiganda hennar sem hafa þýðingu við sölu 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 framangreindar 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 lögnum 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 kaupþilboðs,
- 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 lögina 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 kaupþilboðs.
- 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.

3

7. gr.

Lög þessi öðlast þegar gildi.

Samþykkt á Alþingi 19. desember 2015.