

**1986 nr. 34 5. maí****Lög um fasteigna- og skipasölu****I. kafli. Um heimild til fasteigna- og skipasölu.**

■ **1. gr.** Engum er heimilt að annast kaup, sölu eða skipti á fasteignum eða skráningarskyldum skipum fyrir aðra nema hann hafi fengið til þess löggildingu dómsmálaráðuneytisins samkvæmt lögum þessum eða leyfi samkvæmt lögum nr. 47/1938, sbr. einnig 14. gr. þeirra.

□ Hæstaréttar- og héraðsdómslögmennt þurfa eigi leyfi til að annast kaup, sölu eða skipti á einstökum fasteignum eða skipum ef það tengist lögmannsstörfum þeirra.

□ Þar sem rétt er um fasteignasölu eða fasteignasala í lögum þessum er einnig átt við sölu skráningarskyldra skipa og þá sem við slík störf fást.

■ **2. gr.** Hver maður getur fengið löggildingu skv. 1. gr. ef hann:

1. . . .<sup>1)</sup>
2. er heimilisfastur hér á landi,
3. er fjárráða og hefur forræði á búi sínu,
4. hefur staðist próf samkvæmt ákvæðum er [dómsmálaráðherra]<sup>1)</sup> setur með reglugerð,<sup>2)</sup>
5. leggur fram tryggingu fyrir greiðslu kostnaðar og tjóns, sem viðskiptamenn viðkomandi kunna að verða fyrir af hans völdum, sem dómsmálaráðuneytið ákveður.<sup>3)</sup>

□ Undanþegnir prófi skv. 4. tölul. 1. mgr. eru hæstaréttar- og héraðsdómslögmennt.

□ [Í reglugerð, sem dómsmálaráðherra setur um prófraun skv. 4. tölul. 1. mgr., er einnig heimilt að kveða á um undanþágu frá henni að hluta eða með öllu handa þeim sem hafa fengið leyfi eða heimild til að starfa við fasteigna- eða skipasölu eða málflutning í öðru ríki á Evrópska efnahags-svæðinu.]<sup>4)</sup>

□ Heimilt er að synja manni um löggildingu ef ákvæði 2. mgr. 68. gr. almennra hegningarlaga á við um hagi hans.

<sup>1)</sup> L. 133/1993, 24. gr. <sup>2)</sup> Rg. 519/1987. <sup>3)</sup> Rg. 520/1987, sbr. 161/1994 og augl. 105/1995. <sup>4)</sup> L. 133/1993, 25. gr.

■ **3. gr.** Sá, sem öðlast vill löggildingu skv. 1. gr., skal standast próf eftir því sem segir í 2. gr., 1. mgr., 4. tölul. Prófnefnd, sem dómsmálaráðherra skipar til fjögurra ára í senn og í eiga sæti þrjú menn, skal standa fyrir prófi þessu ákveði dómsmálaráðherra ekki aðra tilhögun. Varamenn skal skipa með sama hætti. Skal próf við það miðað að prófmaður sýni að hann hafi öðlast þá þekkingu og reynslu að hann sé starfinu vaxinn.

□ Dómsmálaráðherra setur með reglugerð ákvæði um prófgreinar, framkvæmd prófs, skipun prófnefndar og störf prófnefndarmanna en prófsefni ákveður prófnefnd.

■ **4. gr.** Dómsmálaráðherra er heimilt að stofna á hæfilegum fresti til námskeiða fyrir þá sem þreyta vilja próf samkvæmt lögum þessum. Getur hann falið öðrum aðilum, svo sem Háskóla Íslands, að annast námskeið og próf. Ákvæði um tilhögun námskeiðs, námsgreinar, kennslu og kennslugjöld skulu sett í reglugerð að tillögu prófnefndar skv. 3. gr. Prófnefnd eða menn, sem hún tilnefnir, hafa á hendi forstöðu námskeiðs og sjá um prófraun feli dómsmálaráðherra það ekki öðrum aðilum.

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

■ **5. gr.** Fasteignasali, sbr. 2. gr., skal fá í hendur löggildingarskrifteini er ráðherra gefur út.

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

□ Áður en löggilding er veitt skal aðili vinna drengskaparheit um að rækja í hvívetna með kostgæfni og samvirkusemi starf það er löggilding veitir rétt til og hlíta lögum og öðrum réttarreglum er það varðar.

■ **6. gr.** Löggilding til fasteignasölu er bundin við nafn. Þó er eftirlifandi maka heimilt að halda áfram fasteigna- og skipasölu látins maka síns þótt hann fullnægi ekki skilyrðum laga þessara en ráða skal hann þá forstöðumann sem löggiltur er til starfans.

□ Fasteignasala er skylt að tilkynna dómsmálaráðuneyti hvar starfsstöð hans er en hann getur aðeins haft eina starfsstöð á sama stað og fasteignasalan er rekin.

**II. kafli. Um réttarstöðu fasteigna- og skipasala, störf þeirra og starfsháttu.**

■ **7. gr.** Fasteignasalar hafa réttindi og bera skyldur opinberra sýslunarmanna, þar á meðal 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 kynnst málefnum sem hafa þýðingu í viðskiptum með einstakar eignir.

■ **8. gr.** Fasteignasali skal í hvívetna leysa af hendi störf sín svo sem góðar viðskiptavenjur bjóða. Hann skal liðsinna báðum aðilum, seljanda og kaupanda, og gæta réttmætra hagsmuna þeirra. Hann skal gæta þess að aðila séu eigi settir ólögmatir, ósanngjarnir eða óeðlilegir kostir í samningum.

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

■ **10. gr.** Nú hefur fasteignasali fengið eign til sölumæðferðar eða leitað er liðsinnis hans til að gera tilboð í eign. Skal hann þá semja rækilegt yfirlit yfir öll grundvallaratriði, sem máli skipta fyrir aðila, til þess að gera sér glögga hugmynd um verð eignarinnar. Yfirlit þetta skal geyma eftirfarandi upplýsingar og atriði svo sem kostur er:

1. Upplýsingar um söluverð eignar ef það er ákveðið og hverjir eru söluskilmálar, þar á meðal um þann hluta söluverðs sem staðgreiða á og hversu haga eigi öðrum greiðslum og hversu þær eigi að vera tryggðar.

2. Glöggar upplýsingar og gögn um stærð húss og lóðar, fyrirkomulag innan húss, byggingarlag og byggingarefni húss, aldur þess og endurbyggingar eða viðbyggingar, ef því er að skipta, ástand húss, þar á meðal um galla, sem kunnir eru á því, hversu upphitun sé háttáð og hversu hús sé glerjað, staðsetningu og atriði sem máli skipta vegna byggingar- og skipulagslaga. Einnig skal greina ástand lóðar. Teikning af húsi skal vera fyrir hendi ef kostur er og að jafnaði ljósmyndir af því ef eigi er unnt að skoða það eða vitað er að skoðun muni ekki fara fram. Ef um sameign er að ræða skal greina glögglega eignarhlutdeild í húsi og lóð, svo og um óskipta sameign.

3. Upplýsingar um matsverð eignar samkvæmt fasteignamati og brunabótamati, svo og önnur matsgögn ef til eru.

4. Nú er seld fasteign eða skip í smíðum og skal þá gera nákvæma grein fyrir því á hvaða stigi smíðin er þegar kaupandi á að taka við eigninni og hversu staða aðilanna verði tryggð.

5. Grein skal gerð fyrir veðskuldum og öðrum eignarhöftum sem kunna að hvíla á eigninni, stutt vottorði úr þinglýsingarbókum. Greina ber hvers eðlis eignarhöftin eru, þar á meðal kvaðir sem á eign kunna að hvíla. Greina skal glögglega um eftirstöðvar veðskulda sem hvíla eiga á eign og kaupandi tekur að sér að greiða, afborganir af þeim og vexti, hvort skuld sé verðtryggð, hvenær henni eigi að vera lokið og hverjar eftirstöðvar hennar eru að viðbætti verðtryggingu. Þá skal greina kostnað við samningsgerð, þinglýsingu og stimplun skjala og í hvors hlut komi.

6. Upplýsingar eftir fongum um tekjumöguleika af eigninni, einkum þegar um atvinnuhúsnæði (jörð) er að ræða eða skip er gera skal út, svo og um heildarútgjöld sem ætla má að stafi af eign.

□ Hliðstæðar upplýsingar skulu greindar um skip eftir því sem við á.

■ **11. gr.** Yfirlit það, sem greinir í 10. gr., skal vera svo rækilegt og traust að það ásamt skoðun á eign, sem fram skal fara ef kostur er og vanda skal til, sé sem tryggastur grundvöllur undir mati á verðmæti eignarinnar og á arðsemi hennar.

□ Ráðuneytið getur mælt svo fyrir í reglugerð að upplýsingar um eignir séu greindar á stöðluðum eyðublöðum og kveðið nánar á í reglugerð<sup>1)</sup> um þær upplýsingar sem greina skal, þar á meðal sérstaklega varðandi skip.

<sup>1)</sup> Augl. 195/1988.

■ **12. gr.** Fasteignasala, sbr. 1. gr., er skylt að annast alla skjalagerð varðandi sölu fasteigna og skal geta þess í skjölunum, þar á meðal í kautilboðum, kaupsamningum, afsölum og veðbréfum og skuldabréfum, hver samið hafi og greina nafn svo að eigi verði um villst. Enn fremur skulu þeir sem annast fasteignaviðskipti samkvæmt framansögðu geta nafns síns í auglýsingum um eignir þessar. Nafngreining skal vera persónuleg samkvæmt þessari málsgrein.

□ Öll skjalagerð og samningsgerð, er fasteignasali annast um, skal vera vönduð og rækileg og svo úr garði gerð að hagsmunir aðila séu sem best tryggðir og glögg sé hver réttarstaða hvors um sig er.

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

□ Enn fremur skal fasteignasali tilkynna aðilum hafi hann nokkurra annarra hagsmuna að gæta en að því er snertir sjálf sölulaunin.

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

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

■ **15. gr.** Dómsmálaráðherra getur sett nánari ákvæði í reglugerð um stöðu, störf og starfshætti fasteignasala, þar á meðal um að tiltekin störf og stöður séu eigi samrýmanleg fasteigna- og skipasölu. Þá má setja sérstök ákvæði í reglugerð um bókfærslu vegna þessara starfa.

**III. kafli. Aðili fullnægir ekki framar skilyrðum til fasteignasölu.**

■ **16. gr.** [Nú fullnægir maður, sem fengið hefur löggildingingu eða heimild til fasteignasölu, eigi framar lögmæltum skilyrðum til löggildingar samkvæmt lögum þessum og fellur þá löggilding hans eða heimild til fasteignasölu úr gildi enda ber honum að skila til ráðuneytisins löggildingarskírteini sínu eða leyfisbréfi. Heimilt er ráðherra að veita aðila löggildingingu eða leyfi að nýju ef hann fullnægir síðar lagaskilyrðum að mati ráðherra.]<sup>1)</sup>

<sup>1)</sup> L. 10/1987, 1. gr.

■ **17. gr.** Nú sætir maður, sem heimild hefur til fasteignasölu, ákæru í opinberu máli og ber þá ákvörðun um sviptingu löggildingar eða heimildar til fasteignasölu að kröfu ákærvaldsins undir dómara þess máls eftir því sem ákæra lýtur að.

□ Ákvörðun um sviptingu löggildingar eða heimildar til fasteignasölu vegna atvika, sem eigi leiða til ákæru, ber undir ráðherra. Nú vill aðili ekki una úrlausn ráðherra og getur hann þá borið sakarefnið undir dómstóla og fer meðferð þess máls að hætti opinberra mála. Ákvörðun ráðherra skal halda gildi uns dómur gengur í málinu.

□ Eftirlit með starfsemi fasteigna- og skipasala er í höndum dómsmálaráðuneytis.

**IV. kafli. Almenn ákvæði, refsíákvæði og brottfallin lög.**

■ **18. gr.** Þeim mönnum, sem fengið hafa löggildingingu til fasteignasölu samkvæmt lögum nr. 47/1938, svo og þeim sem löggildingingu fá skv. 2. gr., er heimilað að hafa með sér félag.

□ Stjórn félagsins kemur fram út á við fyrir hönd félagsmanna gagnvart stjórnvöldum og almenningi.

■ **19. gr.** Kostnaður af framkvæmd laga þessara, annar en um getur í 4. gr., greiðist úr ríkissjóði.

■ **20. gr.** Þeim einum er rétt að nefna sig fasteignasala eða skipasala sem heimilt er að stunda slík störf skv. 1. gr., sbr. 2. gr., og varðar brot gegn þessu viðurlögum skv. 2. mgr.

□ Brot gegn lögum þessum og reglum settum samkvæmt þeim varða sektum nema þyngri hegning liggja við samkvæmt öðrum lögum.

■ **21. gr.** Lög þessi taka gildi þegar í stað og skal fyrsta próf eftir gildistöku þeirra hlíta ákvæðum þeirra og reglugerða settum samkvæmt þeim.

□ [Þeir sem hlotið hafa leyfi til fasteignasölu samkvæmt lögum nr. 47/1938 skulu halda þeim enda fullnægi þeir skilyrðum 1.–3. og 5. tölul. 1. mgr. 2. gr. þessara laga. Þeir teljast einnig hafa rétt til sölu skráningarskyldra skipa.]<sup>1)</sup>

□ . . .

<sup>1)</sup> L. 10/1987, 2. gr.