2015 nr. 70 9. júlí
Lög um sölu fasteigna og skipa

Tóku gildi 21. júlí 2015. *Breytt með:* L. 131/2015 (tóku gildi 31. des. 2015). L. 117/2016 (tóku gildi 1. jan. 2018, nema 52., 53., 75., 76. og 79.–81. gr. sem tóku gildi 28. okt. 2016). L. 47/2018 (tóku gildi 26. maí 2018). L. 132/2018 (tóku gildi 1. jan. 2019). L. 140/2018 (tóku gildi 1. jan. 2019; komu til framkvæmda skv. fyrirmælum í 58. gr.; *EES-samningurinn:* IX. viðauki tilskipun 2015/849). L. 71/2019 (tóku gildi 5. júlí 2019). L. 19/2021 (tóku gildi 1. sept. 2021). L. 27/2021 (tóku gildi 30. apríl 2021).

Ef í lögum þessum er getið um ráðherra eða ráðuneyti án þess að málefnasvið sé tilgreint sérstaklega eða til þess vísað, er átt við **atvinnuvegaráðherra** eða **atvinnuvegaráðuneyti** sem fer með lög þessi.

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.

□ [Lögmenn][1] 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 lögmanna.

□ 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 félagasamtök 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.

[1] *L. 117/2016, 4. gr.*

■ **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 [6 mánuði][1] 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 a.m.k. þrjú undanfarandi ár.

□ 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.

[1] *L. 131/2015, 1. gr.*

■ **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. málsl. 27. gr. Slík trygging getur verið vátrygging tekin hjá vátryggingafélagi með starfsleyfi á Íslandi eða vátryggingafélagi sem hefur heimild til að veita þjónustu hér á landi samkvæmt lögum um vátryggingastarfsemi. Kveða skal nánar á um vátrygginguna í reglugerð, m.a. um tjón sem hún nær til, lágmark vátryggingarfjárhæðar vegna hvers einstaks tjónsatburðar, heildarfjárhæð bóta innan hvers vátryggingartímabils, 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 vátryggingarskyldu sinni með því að leggja fram sameiginlega vátryggingu og skulu þá lágmarksvátryggingarfjárhæðir 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 vátryggingarskyldu 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 kæranleg 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 fasteignasölunnar. 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 löggilding hans nær til og 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. Honum er þó aldrei heimilt að fela öðrum eftirfarandi verkefni: alla meginskjalagerð, svo sem samningu söluumboðs, gerð söluyfirlits, tilboðsgerð, kaupsamningsgerð og afsalsgerð, ráðgjöf til kaupanda og seljanda, setu á fundi þar sem kaupandi eða seljandi undirritar skjöl, gerð verðmats, skoðun fasteignar og fjárhagslegt uppgjör. Tilgreina skal í reglugerð hvaða störf fasteignasali má fela þeim sem ráðnir eru til starfa hjá honum, svo sem um störf sölumanna. Sölumaður má ekki hafa hlotið dóm fyrir brot á ákvæðum XVI., XVII., XX., XXVI. eða XXVII. kafla almennra hegningarlaga, verið dæmdur í fangelsi samkvæmt ákvæðum annarra laga eða ítrekað brotið gegn ákvæðum laga þessara, laga nr. 99/2004 eða reglugerða settra samkvæmt þeim. 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.

■ [**8. gr. a.** *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.][1)]

[1)] *L. 131/2015, 2. gr.*

■ **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. [Við gerð samnings skal fasteignasali gæta að skyldum samkvæmt lögum um aðgerðir gegn peningaþvætti og fjármögnun hryðjuverka, m.a. um framkvæmd áreiðanleikakönnunar og könnun á raunverulegum eiganda eftir því sem við á.][1)]

□ Greina skal sérstaklega ef fasteignasali hefur einn rétt til sölu eignar og í hve langan tíma sá réttur hans á að standa.

[1)] *L. 27/2021, 6. gr.*

■ **10. gr.** *Söluyfirlit.*

□ Strax og fasteignasali fær eign til sölumeðferðar, eða honum er falið að ganga frá kauptilboði og/eða kaupsamningi um

eign, sem ekki er til sölumeðferðar hjá öðrum fasteignasala og ekki hefur verið gert söluyfirlit um og afhent kauptilboðsgjafa, 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 söluyfirlitið 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 skrám, 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 byggingareftirlit,

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 húsfélagi 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 búnað 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. 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 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.][1)]

[1)] *L. 131/2015, 3. gr.*

■ **15. gr.** *Fasteignasali skal gæta hagsmuna kaupanda og seljanda.*

□ Fasteignasali skal í hvívetna leysa af hendi störf sín svo

sem góðar viðskiptavenjur og siðareglur bjóða. Hann skal liðsinna báðum aðilum, seljanda og kaupanda, og gæta réttmætra hagsmuna þeirra. Hann skal einnig gæta þess að aðila séu eigi settir ólögmætir, 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, kauptilboði, 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 kauptilboð.

□ Fasteignasala ber að halda og sitja fundi seljanda og kaupanda við gerð kauptilboðs og kaupsamnings og staðfesta skjölin með undirritun sinni. Vottun fasteignasala á undirritun seljanda og kaupanda á kauptilboði eða kaupsamningi telst nægileg staðfesting viðkomandi skjala af hans hálfu.

■ **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 fyrirmælum laga þessara. Ráðherra skipar þrjá 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.

□ [Árleg fjárveiting til að standa straum af kostnaði við störf eftirlitsnefndar fasteignasala skal ákvörðuð á grundvelli fjárheimildar í fjárlögum. Sérhver fasteignasali skal greiða árlegt eftirlitsgjald í ríkissjóð að fjárhæð 75.000 kr. [og er heimilt að senda honum tilkynningu um álagningu eftirlitsgjalds rafrænt].[1)]][2)] Gjalddagi 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 stjórnsýslulaga að því leyti sem ekki er kveðið á um annað í lögum þessum.

□ [Á nefndarmönnum og starfsmönnum nefndarinnar hvílir þagnarskylda skv. X. kafla stjórnsýslulaga.][3)]

[1)] *L. 132/2018, 7. gr.* [2)] *L. 47/2018, 49. gr.* [3)] *L. 71/2019, 5. gr.*

■ **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. . . . [1)]

□ Nú hefur [lögmaður][2)] fengið löggildingu sem fasteignasali og hefur þá eftirlitsnefnd fasteignasala skyldur til eftirlits með honum samkvæmt ákvæðum þessara laga.

□ . . . [3)]

[1)] *L. 140/2018, 59. gr.* [2)] *L. 117/2016, 5. gr.* [3)] *L. 19/2021, 16. gr.*

■ **20. gr.** . . . [1)]

[1)] *L. 19/2021, 16. gr.*

■ **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 málalyktir.

□ 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, sjálfstætt eða í félagi, eða að fasteignasali fullnægi ekki lengur lögmæltum skilyrðum til löggildingar sem fasteignasali en starfi þó áfram sem slíkur skal hún með atbeina lögreglu loka viðkomandi starfsstöð eða starfsemi þegar í stað.][1)]

[1)] *L. 27/2021, 7. gr.*

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 vátryggingarfjárhæðir,

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[1)] . . . ,[2)]

f. menntun, próf og tryggingar þeirra sem fengið hafa leyfi til að starfa við fasteignasölu eða málflutning í öðru ríki á Evrópska efnahagssvæðinu eða Færeyjum,[1)]

g. vörslufjárreikninga,

h. eftirlitsnefnd fasteignasala,[3)]

i. kvartanir seljenda og kaupenda fasteigna til eftirlitsnefndar fasteignasala.[3)]

[1)] *Rg. 930/2016, sbr. 756/2019.* [2)] *L. 131/2015, 4. gr.* [3)] *Rg. 931/2016, sbr. 592/2017.*

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 liggi 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. . . .

Ákvæði til bráðabirgða.

■ **I.**

□ Haldi Félag fasteignasala áfram starfsemi sem hagsmuna- og fræðslufélag í þágu fasteignasala, eftir að lagaákvæði um skylduaðild 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.

□ [Þrátt fyrir ákvæði 3. málsl. 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 kauptilboðs,

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.][1)]

[1)] *L. 131/2015, 5. gr.*

■ **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.[1)]

[1)] *Sjá nú: Rg. 520/1987, sbr. 161/1994 og augl. 105/1995. Rg. 612/2001, sbr. 678/2001. Rg. 939/2004. Rg. 940/2004. Rg. 941/2004. Rg. 342/2005. Rg. 1123/2006, sbr. 1099/2014.*

■ [**IV.**

□ 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 kauptilboðs.

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.][1)]

[1)] *L. 131/2015, 6. gr.*