

Alþingi
Erindi nr. Þ 121, 21
komudagur 28.11.1996



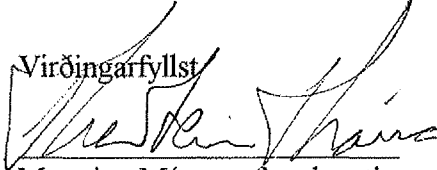
Allsherjarnefnd Alþingis
Þórshamri
150 Reykjavík

Det Islandske Advokatsamfund
The Icelandic Bar Association

Reykjavík, 24. október 1996

Efni: Frv. til laga um fasteigna-, fyrirtækja- og skipasölu.

Með bréfi þessu sendi ég umsögn laganefndar Lögmannafélags Íslands um framangreint frumvarp, ásamt fylgiskjali.

Virðingarfyllst

Marteinn Másson, framkv. stj.



**Umsögn laganefndar L.M.F.Í.:
Frumvarp til laga um fasteigna-,
fyrirtækja- og skipasölu.**

Reykjavík, 24. október 1996

Stjórn Lögmannafélags Íslands hefur falið laganefnd félagsins að fara yfir og semja umsögn um frumvarp til laga um fasteigna-, fyrirtækja- og skipasölu. Helstu athugasemdir nefndarinnar um frumvarpið eru eftirfarandi:

1. Samkvæmt athugasemdum með 1. gr. frv. virðist ákvæðið eiga við um þá, sem í atvinnuskyni annast kaup, sölu eða skipti á fasteignum, fyrirtækjum o.s.frv. Orðalag ákvæðisins sjálfs virðist ekki nægilega skýrt að þessu leyti og því mætti bæta inn í það setningarhluta eins og "... fyrir aðra í atvinnuskyni nema hann hafi ...", til að taka af tvímæli.

2. Í frumvarpinu er gert ráð fyrir því nýmæli, að einungis fasteigna- og skipasala sé heimilt að hafa milligöngu vegna kaupa og sölu á fyrirtæki, sem stundar virðisaukaskattsskylda starfsemi. Er í þessu sambandi ekki gerður greinarmunur á hvort um er að ræða hlutafélag, sameignarfélag eða einkafyrirtæki. Ákvæði þetta er að ýmsu leyti óljóst. Er eðlilegt að takmarka ákvæðið við virðisaukaskattskyld fyrirtæki? Hvað með önnur fyrirtæki, hugsanlega mjög stór, sem ekki reka virðisaukaskattskylda starfsemi? Hvað felst t.d. í kaupum eða sölu á fyrirtæki? Er einungis átt við að fyrirtækið sé selt í heild sinni eða gildir einkaréttur þessi einnig í þeim tilvikum þegar seld eru hlutabréf í fyrirtæki, t.d. meiri eða minni hluti þeirra? Hvaða áhrif hefur þetta á starfsemi verðbréfafyrirtækja, sem m.a. hafa milligöngu um sölu hlutabréfa? Virðist ákvæði þetta þurfa nánari skoðunar við.

3. Í 5. gr. frv. er kveðið á um ábyrgðartryggingu fasteignasala. Er þar ráðgert að lögfesta ýmis ákvæði um tryggingaskylduna, sem hingað til hefur verið mælt fyrir um í reglugerð, og verður það að teljast til bóta. Laganefnd telur rétt að gera eftirfarandi athugasemdir við greinina:

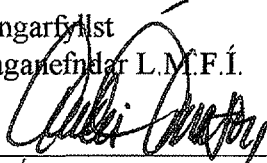
a) Gert er ráð fyrir að tryggingunni sé ætlað að bæta tjón sem verður vegna athafna eða athafnaleysis fasteignasala, hvort sem rekja má það til gáleysis eða ásetnings hans. Að mati laganefndar þarf að skoða þetta ákvæði betur. Bent hefur verið á að það, að menn geti tryggt sig fyrir eigin ásetningsbrotum, sé í andstöðu við meginsjónarmið í váttryggingarétti. Þá hefur verið bent á það, að í þeim tilvikum, sem löggjafinn hefur mælt fyrir um tryggingaskyldu einstakra starfsstétta, skorti á samræmingu og heildaryfirsýn. Þannig nái starfsábyrgðartryggingar sumra stétta einungis til einfalds

gáleysis, annarra stétta til einfalds og stórfellds gáleysis og enn annarra til gáleysis- og ásetningsverka. Um þetta efni vísast m.a. til bréfs stjórnar Lögmannafélags Íslands til allsherjarnefndar Alþingis, dags. 18. apríl (sbr. meðfylgjandi ljósrit), þar sem vakin er athygli á málefnum. Er sérstaklega bent á það, að nauðsynlegt sé að kanna í hvaða mæli reynt hafi á tryggingaskyldu fasteignasala vegna ásetningsbrota. Einnig, að það kann að takmarka möguleika fasteignasala eða jafnvel alveg koma í veg fyrir að fasteignasalar geti keypt starfsábyrgðartryggingar erlendis, þar sem ásetningsbrotatryggingar þekkjast ekki (tryggingasvið vegna váttryggingamiðlara var þrengt mjög af þessum sökum á sínum tíma). Þá er vert að benda á að með tryggingu, sem nær bæði til einfalds og stórfellds gáleysis, eru viðskiptamenn fasteignasalanna í raun mjög vel tryggðir.

b) Þá er vakin athygli á því, að í frv. er gert ráð fyrir að lágmarksfjárhæð tryggingarbóta innan hvers tryggingatímabils skal nema minnst 10 milljónum króna. Í reglum nr. 657/1995, um starfsábyrgðartryggingar lögmannna, er sambærileg tala 15 milljónir. Að mati laganeftdar þyrfti að vera samræmi um þessa lágmarksfjárhæð. Má í þessu sambandi einnig benda á að fasteignasalar sýsla jafnan með mikla fjárhagslega hagsmuni, oft aleigu fólks. Væri af þeirri ástæðu e.t.v. ekki óeðlilegt að mæla fyrir um 15 milljón króna lágmarkstryggingu.

c) Laganeftnd telur það til mikilla bóta að lögfesta heimild fyrir lögmann, sem jafnframt stundar fasteignasölu í atvinnuskyni, eins og algengt er t.d. úti á landi, að fullnægja tryggingaskyldu með lögmannstryggingu sinni, sbr. 2. mgr. 5. gr. frumvarpsins. Þó er rétt að vekja athygli á því misræmi, sem er milli gildissviðs starfsábyrgðartrygginga lögmannna annars vegar og fasteignasala (skv. frv.) hins vegar, þar sem lögmannatryggingin nær til einfalds og stórfellds gáleysis en fasteignasalatryggingunni er ætlað að ná til gáleysis- og ásetningsverka. Vísast að öðru leyti til a-liðar hér að framan um þetta efni og rökin fyrir því að takmarka tryggingarnar við gáleysisverk.

Virðingarfyllt
f.h. laganeftdar L.M.F.Í.


Andri Arnason, hrl.

Hjálagt:
Bréf stjórnar L.M.F.Í.

Reykjavík, 18. apríl 1996

Allsherjarnefnd Alþingis
Þórshamri
150 Reykjavík

Efni: Starfsábyrgðartryggingar.

Stjórn Lögmannafélags Íslands hefur borist afrit af bréfi Rúnars Guðmundssonar, skrifstofustjóra Vátryggingaeftirlitsins, dags. 29. mars 1996, þar sem fjallað er um starfsábyrgðartryggingar lögmannna og almennt um lögboðnar starfsábyrgðartryggingar. Bréfið hefur gefið stjórn L.M.F.Í. tilefni til að koma á framfæri eftirfarandi athugasemdum:

1. Á undanförnum áratug eða svo hefur það fæst í vöxt að löggjafinn hafi í lögum kveðið á um skyldutryggingu starfsstétta. Er sú þróun að nokkru rakin í bréfi Vátryggingaeftirlitsins, á bls. 3. Þar kemur einnig fram að mjög mismunandi er hversu viðtækar starfsábyrgðartryggingar hinna einstöku stétta eru og hvernig gildissvið trygginganna er ákveðið. Í fjórum tilvikum er gildissvið trygginganna ákveðið af stjórnvöldum með setningu reglugerða og í einu tilviki er það ákveðið í lögnum sjálfum. Í sjötta tilvikinu er ákvörðunin tekin af viðkomandi starfsstétt (lögmennt) með staðfestingu ráðherra eftir á.

Í þeim fjórum tilvikum, þar sem stjórnvöld hafa í reglugerð ákveðið hversu viðtækar tryggingarnar skulu vera, eru viðkomandi starfsstéttir í tveimur tilvikum skyldaðar til að kaupa sér starfsábyrgðartryggingar er veita viðskiptamönnum þeirra vernd fyrir jafnt gáleysisbrotum sem ásetningsbrotum (fasteignasalar og verðbréfamiðlarar). Í tveimur tilvikum (vátryggingamiðlarar og leigumiðlarar) ber viðkomandi starfsstéttum að kaupa sér tryggingu vegna gáleysisbrota og þá eingöngu vegna einfalds gáleysis. Skýringin á þessari síðast nefndu reglu mun vera sú að upphaflega var ætlunin að skylda vátryggingamiðlara til að kaupa sér tryggingar með gáleysis- og ásetningsbrotavernd. Þar sem vátryggingamiðlarar gátu ekki keypt sér þær tryggingar, sem reglugerð nr. 473/1994 kvað á um, var reglugerðinni breytt, með reglugerð nr. 656/1994, þar sem fallið var frá kröfu um ásetningsbrotavernd og reyndar einnig vernd fyrir tjóni, sem yrði vegna stórfellds gáleysis. Reglugerðin um leigumiðlara tók mið af þessari stefnubreytingu.

Þessi dæmi sýna að það er háð ákvörðun stjórnvalda hversu strangar kröfur eru gerðar um tryggingar einstakra starfsstétta. Þar sem þessar ákvarðanir geta verið mjög íþyngjandi fyrir þá, sem tilheyra viðkomandi starfsstéttum, er að mati stjórnar L.M.F.Í. afar óeðlilegt að það sé lagt í vald viðkomandi stjórnvalds að setja slíkar reglur á veikum og óljósum lagagrundi.

Ekki er kunnugt um að látið hafi verið reyna á gildi reglugerðanna fyrir dómstólum.

2. Stjórn L.M.F.Í. getur tekið undir það með Vátryggingaeftirlitinu að starfsábyrgðartryggingar þurfi að skoðast í miklu víðara samhengi en gert hefur verið hingað til. Ljóst er að skilgreina þarf betur og nákvæmar tilganginn með starfsábyrgðartryggingum, bæði almennt og eins fyrir einstakar stéttir. Í því sambandi beri m.a. að líta til eftirfarandi atriða:

a) Er yfirleitt þörf á að skylda einstaka starfsstéttir til að kaupa sér starfsábyrgðartryggingar?

b) Telji menn almennt æskilegt að lögbjóða starfsábyrgðartryggingar, ber þá ekki á grundvelli jafnræðissjónarmiða og samkeppnissjónarmiða að skylda allar starfsstéttir til að kaupa sér starfsábyrgðartryggingar, a.m.k. þær stéttir, sem þurfa opinber leyfi til að stunda starfsemi sína?

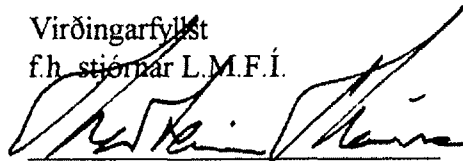
c) Telji menn almennt æskilegt að lögbjóða starfsábyrgðartryggingar, er þá ekki nauðsynlegt að hamla gegn því að slíkar tryggingar verði um of íþyngjandi? Í þessu sambandi skal m.a. bent á að óeðlilega strangar kröfur, t.d. um vátryggingarfjárhæð eða gildissvið tryggingar, getur dregið úr eðlilegri nýliðun í viðkomandi stétt og þar með úr eðlilegri samkeppni innan hennar.

d) Nauðsynlegt er að benda á að lögbodin skylda til að tryggja gegn ásetningsbrotum vátryggingartaka sjálfs er andstæð þeirri grundvallarreglu vátryggingaréttarins að menn geti ekki tryggt sig fyrir eigin refsiverðum athöfnum eða athafnaleysi.

3. Vegna framkomins frumvarps til laga um fasteigna-, fyrirtækja- og skipasölu skorar stjórn L.M.F.Í. á allsherjarnefnd Alþingis að skoða gaumgæfilega röksemdir fyrir því að skylda leyfishafa til að kaupa starfsábyrgðartryggingar með ásetningsbrotavernd, áður en frumvarpið verður samþykkt. Þar á meðal verði kannað hversu oft hafi reynt á slíkar tryggingar frá því reglur um þær voru fyrst settar.

Stjórn L.M.F.Í. lýsir sig reiðubúna til að taka þátt í þeirri heildarskoðun á starfsábyrgðartryggingum, sem hér hefur verið gerð að umtalsefni.

Virðingarfyllt
f.h. stjórnar L.M.F.Í.



Marteinn Másson, framkv.stj.

Ljósrit sent:

Dómsmálaráðuneytinu.

Iðnaðar- og viðskiptaráðuneytinu.

Sambandi íslenskra tryggingafélaga.

Vátryggingaeftirlitinu.