

Frumvarp til laga

um sölu fasteigna, fyrirtækja og skipa.

(Lagt fyrir Alþingi á 135. löggjafarþingi 2007–2008.)

I. KAFLI

Heimildir til sölu fasteigna, fyrirtækja og skipa.

1. gr.

Markmið.

Markmið laga þessara er að leggja grundvöll að því að viðskipti með fasteignir, fyrirtæki 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, svo og að hlutverk fasteignasala og ábyrgð þeirra sé skýr og þeir séu engum háðir í störfum sínum.

2. gr.

Heimild til að hafa milligöngu um eigendaskipti að fasteignum o.fl.

Þeim einum er heimilt að hafa milligöngu um kaup, sölu eða skipti á fasteignum eða skráningarskyldum skipum fyrir aðra sem hafa til þess löggildingu sýslumanns. Sama gildir um kaup, sölu eða skipti á atvinnufyrirtækjum eða eignarhluta í þeim, hvort heldur er um að ræða fyrirtæki í eigu einstaklinga eða félaga. Einkarétturinn tekur þó hvorki til sölu félaga ef umfang rekstrarins á síðasta mánuði fyrir sölu hefur verið meira en svarar til fimm ársverka né til hlutafélaga.

Hæstaréttar- og héraðsdómslögmennt 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 lögmannna.

Þegar rætt er um fasteignasölu og fasteignaviðskipti í lögum þessum er einnig átt við sölu fyrirtækja, sbr. 1. mgr., og sölu skráningarskyldra skipa. Þar sem rætt er um fasteignasala í lögum þessum er einnig átt við þá sem hafa löggildingu til að annast sölu fyrirtækja og 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 skjali er skilyrði fyrir þinglýsingu þess. Sama gildir um félagsamtök 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 um prófraun og tryggingar.

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,
- 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 í 12 mánuði 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 að minnsta kosti þrjú undanfarandi ár.

Undanþegnir d-og e-lið 1. mgr. eru hæstaréttar- og héraðsdómslögmennt.

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 eða verið dæmdur í fangelsi samkvæmt ákvæðum annarra laga.

Skilyrði a-liðar 1. mgr. um lögheimili hér á landi gildir ekki um ríkisborgara annarra aðildarríkja Evrópska efnahagssvæðisins, aðildarríkja stofnsamnings Fríverslunarsamtaka Evrópu eða Færeyinga.

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. másl. 29. gr. Slík trygging getur verið váttrygging tekin hjá váttryggingafélagi sem hefur starfsleyfi hér á landi eða önnur trygging, jafngild að mati ráðherra. Kveða skal nánar á um váttrygginguna í reglugerð, m.a. um lágmark váttryggingarfjárhæðar vegna hvers einstaks tjónsatburðar og heildarfjárhæð bóta innan hvers váttryggingartímabils.

Nú starfa tveir eða fleiri fasteignasalar saman og bera óskipta ábyrgð á störfum hvor eða hver annars og fullnægja þeir þá váttryggingarskyldu sinni með því að leggja fram sameiginlega váttryggingu og skulu þá lágmarksváttryggingarfjárhæðir hækka um a.m.k. 10% fyrir hvern fasteignasala umfram einn. Hið sama á við ef fasteignasali hefur ráðið til starfa menn við fasteignasölu á sínum vegum eða þeir eru starfsmenn félags sem rekur fasteignasölu. Hafi einhver starfsmanna hans löggildingu til fasteignasölu skulu þó váttryggingarfjárhæðir ekki hækka vegna hans.

Ef fasteignasali hefur samhliða fasteignasölu með höndum lögmannsstörf og hefur ábyrgðartryggingu sem slíkur telst hann með því hafa fullnægt váttryggingarskyldu sinni sem fasteignasali samkvæmt lögum þessum, enda taki ábyrgðartrygging hans líka til tjóns sem hann, eða þeir sem ráðnir eru til starfa hjá honum, kann 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 kæránleg til viðskiptaráðuneytis.

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, fyrirtækjasala eða skipasala sem hefur til þess löggildingingu. 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.

Viðskiptaráðherra er heimilt að ákveða að löggilding fasteignasala verði á hendi eins sýslumanns.

6. gr.

Skylda fasteignasala til starfa.

Óheimilt er fasteignasala, í öðrum mæli en heimilað er með lögum þessum og reglugerð sem sett er samkvæmt þeim, að fela öðrum að vinna þau störf sem löggildingin tekur til.

Fasteignasali ber skaðabótaábyrgð á tjóni sem þeir valda er starfa í hans þágu við fasteignasöluna.

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 hegningalögum, 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 fasteignasöluunnar. 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.

8. gr.

Sönnun um eignarhald.

Fasteignasali skal sanna að eignarhald á fasteignasölu samrýmist ákvæðum laga þessara ef eftirlitsnefnd fasteignasala krefst þess.

II. KAFLI

Réttarstaða fasteignasala, störf og starfshættir.

9. 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 hann láti af störfum.

Fasteignasala ber sjálfum að sinna þeim verkefnum sem ákvæði þessa kafla taka til. Honum er þó heimilt á eigin ábyrgð að fela einstaklingum sem starfa hjá honum eða félagi hans um fasteignasölu einstök afmörkuð verkefni við sölu einstakra eigna. Tilgreina skal í reglugerð hvaða störf fasteignasali má fela þeim sem ráðnir eru til starfa hjá honum, enda sé ótvírætt af menntun, reynslu og þekkingu starfsmannsins að hann sé fær um að sinna slíku verkefni. Starfsmanni er óheimilt að fela öðrum að sinna verkum sem fasteignasali hefur falið honum.

10. 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. 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.

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

11. gr.

Söluþingrit.

Strax og fasteignasali fær eign til sölumeðferðar, eða honum er falið að ganga frá kaupþingriti og/eða kaupsamningi um eign, sem ekki er til sölumeðferðar hjá öðrum fasteignasala og ekki hefur verið gert söluþingrit um og afhent kaupþingritgjafa, 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 söluþingritið og skal hann staðfesta móttöku þess með nafnritun sinni og dagsetningu.

Fasteignasali, sem fær eign til sölumeðferðar eða er falið að ganga frá kaupþingriti og/eða kaupsamningi um eign sem ekki er til sölumeðferðar hjá öðrum fasteignasala og ekki hefur

verið gert söluyfirlit um, skal afla undirskriftar seljanda á yfirlýsingu um að efni söluyfirlits sé rétt samkvæmt bestu vitund hans.

Nú er söluyfirlit eldra en þriggja mánaða og skal þá fasteignasali gera nýtt nema engar breytingar hafi orðið sem lúta að efni þess.

12. 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 skrá, 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, hvaða breytingar má ætla að verði og hvort einhver annar kostnaður fylgir 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 hússjóði 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 og/eða fyrirtæki. Í söluyfirliti vegna fyrirtækja skal einnig tilgreina hverjar hafi verið tekjur og gjöld þess síðustu þrjú ár fyrir gerð söluyfirlits, hverjar eignir þess séu og skuldir og hve mörg ársverk hafi verið unnin í rekstri þess síðustu þrjú árin fyrir gerð söluyfirlits. Upplýsingar þessar skulu reistar á endurskoðuðum reikningum fyrirtækisins eða öðrum haldbærum gögnum. Skal fasteignasali leitast við að tryggja að kaupandi fái öruggar og nákvæmar upplýsingar um allt sem máli skiptir um rekstur og fjárhagsstöðu fyrirtækis áður en hann gerir tilboð í það eða tekur afstöðu til sölutilboðs.

13. gr.

Öflun upplýsinga vegna söluyfirlits.

Fasteignasali skal afla upplýsinga sem fram eiga að koma í söluyfirliti. Skal hann sækja upplýsingar í opinberar skár 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.

14. 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.

15. 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.

Fasteignasala er óheimil milliganga um kaup eða sölu fasteignar sé hann, starfsmenn hans eða makar þeirra, eða félag í þeirra eigu, eigendur hennar eða verulegs hluta hennar, eða ef þeir búa yfir sérstökum upplýsingum um fasteignina sem hafa þýðingu við söluna og aðrir hafa ekki aðgang að.

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

16. gr.

Fasteignasali skal gæta hagsmuna kaupanda og seljanda.

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 einnig gæta þess að aðila séu eigi settir ólögmatir, ósanngjarnir eða óeðlilegir kostir í samningum.

17. gr.

Samnings- og skjalagerð.

Fasteignasala er skylt að annast alla skjalagerð við sölu fasteigna og skal geta þess í skjölunum, þar á meðal söluyfirliti, kautilboði, 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.

18. 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. 28. gr. að fengnum tillögum eftirlitsnefndar fasteignasala.

III. KAFLI

Eftirlit með störfum fasteignasala.

19. gr.

Eftirlitsnefnd fasteignasala.

Eftirlitsnefnd fasteignasala annast eftirlit með störfum fasteignasala samkvæmt fyrir-mælum laga þessara. Viðskiptaráðherra skipar þrjú 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 lögmaður og fullnægja skilyrðum til að gegna embætti hæstaréttardómara. Varamenn skulu fullnægja sömu skilyrðum og aðal-menn. Ráðherra ákveður þóknun nefndarmanna.

Sérhver fasteignasali skal greiða árlegt eftirlitsgjald að fjárhæð 80.000 kr. til að standa straum af kostnaði við störf eftirlitsnefndar fasteignasala. Nú sýnir fasteignasali fram á að fleiri en einn fasteignasali reki saman fasteignasölu og vinni á sömu starfsstöð, eða starfi hjá sama félagi og á sömu starfsstöð, og skal þá aðeins greidd sú fjárhæð, sem greinir í 1. másl. Gjald-dagi 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 undan-gengins dóms til fullnustu vangoldnu eftirlitsgjaldi, ásamt áföllnum vöxtum og dráttarvöxt-um.

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 stjórn-sýslulaga að því leyti sem ekki er kveðið á um annað í lögum þessum.

Nefndarmenn og starfsmaður nefndarinnar eru bundnir þagnarskyldu um allt sem þeir komast að í starfi sínu og leynt á að fara. Hið sama á við um þá sem nefndin kveður sér til ráðgjafar og aðstoðar. Þagnarskyldan helst þótt látið sé af störfum.

20. 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 fasteignasölu sé í samræmi við lög þessi,
- b. að fasteignasali starfi á fasteignasölu sinni og hafi ekki aðra í þjónustu sinni en þá sem ábyrgðartrygging hans tekur til eða eru sjálfir fasteignasalar,
- c. að fullnægjandi ábyrgðartryggingar séu teknar 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 þeim störfum sem löggilding þeirra tekur til og felir þeim sem ráðnir eru til starfa hjá þeim ekki önnur störf en þau sem heimildir standa til,
- h. að hagsmunir aðila að samningum séu ekki fyrir borð bornir,
- i. að meðferð fjármuna í eigu viðskiptamanna þeirra sé í hvítvetna í samræmi við lög þessi og reglur um vörslufjárreikninga,
- j. að fasteignasali uppfylli ávallt skilyrði laga þessara til að vera fasteignasali og
- k. að fasteignasali gæti að fyrirmælum laga um aðgerðir gegn peningþvætti og fjármögnun hryðjuverka.

Nú hefur hæstaréttar- eða héraðsdómslögmaður fengið löggildingu sem fasteignasali og hefur þá eftirlitsnefnd fasteignasala skyldur til eftirlits með honum samkvæmt ákvæðum þessara laga.

21. gr.

Heimildir og skyldur eftirlitsnefndar.

Fasteignasali skal skila til eftirlitsnefndar eigi síðar en í ágúst hvert ár yfirlýsingu löggilts endurskoðanda um að meðferð hans á fjármunum viðskiptamanna hans undangengið reikningsár sé í samræmi við lög þessi og reglur um vörslufjárreikninga.

Nú hefur yfirlýsingu endurskoðanda ekki verið skilað í réttu horfi, og þess efnis sem krafist er, í lok ágústmánaðar 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 hans. Hafi yfirlýsingu ekki verið skilað í réttu horfi 1. október 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 teft 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 XI. kafla laga um meðferð opinberra mála.

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.

Hafi eftirlitsnefnd borist kvörtun eða ábending um misfellur í starfi fasteignasala, eða ef hún hefur tekið mál til meðferðar að eigin frumkvæði, getur nefndin lokið málinu með beiðingu 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 hann hafi 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 sinni 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 svo sem um getur í 7. mgr. 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 viðskiptaráðherra.

Fasteignasali getur skotið ákvörðun eftirlitsnefndar 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 eða á meðan á meðferð máls stendur.

Sé máli um áminningu fasteignasala, tímabundna sviptingu löggildingar eða lokun starfsstöðvar skotið til ráðherra skal hann tilkynna eftirlitsnefnd um málalýktir.

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 berast upplýsingar um að maður sem ekki hefur fengið löggildingu til fasteignasölu stundi slíka starfsemi eða að fasteignasali fullnægi ekki lengur lögmæltum skilyrðum til löggildingar sem fasteignasali en starfi þó áfram sem slíkur er nefndinni heimilt að óska þess við sýslumann að starfsstöð viðkomandi verði lokað þegar í stað.

IV. KAFLI

Kærunefnd um málefni fasteignasala.

26. gr.

Kærunefnd um málefni fasteignasala.

Viðskiptaráðherra skipar kærunefnd um málefni fasteignasala til þriggja ára í senn. Nefndarmenn skulu vera þrír og skulu a.m.k. tveir vera lögfræðingar. Skulu tveir þeirra skipaðir án tilnefningar, en einn eftir tilnefningu Húseigendafélagsins. Kærunefndin skal vistuð hjá Neytendastofu sem sér henni fyrir fundaraðstöðu, tekur við kvörtunum til nefndarinnar, annast tilkynningar og sér um vörslu gagna.

27. gr.

Verkefni kærunefndar og niðurstöður.

Telji kaupandi eða seljandi fasteignar, sem eigendaskipti hafa orðið að fyrir milligöngu fasteignasala, að fasteignasali hafi valdið sér tjóni með brotum á starfsskyldum sínum eða krafist eða fengið greidda þóknun sem hann átti ekki rétt á getur hann snúið sér til kærufndar um málefni fasteignasala. Kvörtun skal berast kærufndinni innan árs frá því að þóknun var krafist eða hún greidd eða frá því að þeim er kvörtun sendir varð eða mátti verða ljóst að hann varð fyrir tjóni af völdum fasteignasala.

Kærunefnd skal láta í ljós álit á því hvort fasteignasali hafi átt rétt til þóknunar í því tilviki sem um ræðir og hver fjárhæð hennar skuli vera. Nefndin skal einnig, þegar þess er óskað, láta í ljós álit á því hvort sá er kvartar hafi orðið fyrir tjóni vegna starfa fasteignasala, eða þeirra er starfa á hans vegum, hver fjárhæð tjónsins er og hvort því hafi verið valdið með háttsemi sem leiði til skaðabótaskyldu fasteignasala.

Kærunefnd skal leitast við að skila skriflegu álitum sem fyrst og ekki síðar en mánuði eftir að kærði lagði fram, eða átti þess kost að leggja fram, andmæli sín eða athugasemdir.

Sá er kvartar til kærufndar skal greiða kærugjald sem ráðherra ákveður í reglugerð. Kærugjald skal endurgreitt ef fallist er í heild eða að hluta á kröfur þess er kvörtun ber fram.

Niðurstöðum kærufndar verður ekki skotið til annarra stjórnvalda en aðilar geta lagt ágreining sinn fyrir dómstóla með venjulegum hætti.

Viðskiptaráðherra er heimilt að setja með reglugerð nánari ákvæði um valdsvið kærufndar, kærugjald, málsmeðferðarreglur fyrir nefndinni og störf hennar að öðru leyti.

V. KAFLI

Heimild til að setja reglugerð.

28. gr.

Reglugerðarheimildir.

Viðskiptaráðherra er heimilt að setja reglugerð um eftirtalin atriði:

- a. um samninga um þjónustu fasteignasala og um sölufirlit,
- b. um starfsábyrgðartryggingu fasteignasala, þar á meðal um váttryggingarfjárhæðir,
- c. um þau störf sem falla undir einkarétt fasteignasala en honum er heimilt að fela starfsmönnum sínum að sinna við fasteignasöluna
- d. um útibú fasteignasala,
- e. um menntun fasteignasala og próf, þ.e. um meginatriði þeirra námskeiða sem kennd eru og einingafjölda,
- f. um menntun, próf og tryggingar þeirra sem fengið hafa leyfi til starfa við fasteignasölu eða málflutning í öðru ríki á Evrópska efnahagssvæðinu eða Færeyjum,

- g. um vörslufjárreikninga,
- h. um eftirlitsnefnd fasteignasala og
- i. um kæruneftnd um málefni fasteignasala.

VI. KAFLI
Skaðabætur og refsingar.

29. 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.

30. gr.

Refsiákvæði.

Brot gegn lögum þessum, og reglum settum samkvæmt þeim, varða sektum nema þyngri refsing liggji við samkvæmt öðrum lögum. Um slík mál fer eftir lögum um meðferð opinberra mála.

VII. KAFLI
Ýmis ákvæði.

31. gr.

Réttindi samkvæmt eldri lögum.

Þeir sem hlotið hafa löggildingu til fasteignasölu samkvæmt eldri lögum um sölu fasteigna, fyrirtækja og skipa skulu halda henni.

32. gr.

Gildistaka og brottfallin lög.

Lög þessi öðlast gildi 1. júní 2008. Jafnframt falla úr gildi lög nr. 99/2004, um sölu fasteigna, fyrirtækja og skipa, með síðari breytingum.

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 2013. Umboð prófnefndar sem starfar samkvæmt lögum nr. 99/2004 skal framlengjast til sama tíma.

III.

Fyrsti gjalddagi eftirlitsgjalds samkvæmt 19. gr. laga þessara skal vera 1. júlí 2010. Kostnaður við starf eftirlitsnefndar fasteignasala til þess tíma skal greiðast úr sjóði nefndarinnar.

IV.

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.

Athugasemdir við lagafrumvarp þetta.

1. Aðdragandi að samningu frumvarpsins.

Þegar frumvarp það sem síðar varð að lögum um sölu fasteigna, fyrirtækja og skipa, nr. 99/2004, sem nú eru í gildi, var til meðferðar í allsherjarnefnd Alþingis tók nefndin til skoðunar þær viðamiklu tillögur sem í frumvarpinu voru til breytinga á þágildandi lögum, nr. 54/1997. Helstu álitæfni sem komu til skoðunar við meðferð málsins í nefndinni voru hvort rétt væri að koma á fót skylduáðild að Félagi fasteignasala, sem tillaga var gerð um í frumvarpinu, hvort mögulegt væri að haga eftirliti með fasteignasölum með öðrum og veigaminni hætti en frumvarpið gerði ráð fyrir, án þess þó að raska því meginmarkmiði að koma á fót slíku eftirliti með fasteignasölum, hvort ástæða væri til að krefjast sérstakrar tryggingar af þeim sem settu á fót fasteignasölu fyrir því að þeir gætu staðið við skuldbindingar sínar færi svo að þeir hættu starfsemi og um stöðu eftirlitsnefndar Félags fasteignasala. Nefndin lagði til nokkrar breytingar á frumvarpinu, sem samþykktar voru.

Nefndin gerði einnig tillögu um að bætt yrði við frumvarpið ákvæði til bráðabirgða um endurskoðun laganna fyrir 1. janúar 2008 og að við þá endurskoðun skyldi sérstaklega kanna hvort ástæða væri til að mæla áfram fyrir um skylduáðild að Félagi fasteignasala, hvort markmiðið með því eftirlitskerfi með fasteignasölum sem lagt var til í frumvarpinu hefði náðst og hvort efni væru til að lækka það eftirlitsgjald sem lagt yrði á fasteignasala til að standa straum af kostnaði við eftirlitsnefnd Félags fasteignasala. Í nefndaráli allsherjarnefndar var sérstaklega áréttað að nefndin teldi mikilvægt að sú skylduáðild að Félagi fasteignasala sem frumvarpið gerði ráð fyrir yrði tekin til endurskoðunar þegar reynsla yrði komin á það fyrirkomulag. Nefndin benti á að í frumvarpinu væri félaginu ætlað viðamikið hlutverk sem það risi tæpast undir nema skylduáðild væri til að dreifa. Nefndin benti jafnframt á að félagið kynni þó að styrkjast svo verulega í starfsemi sinni á næstu árum ef skylduáðild að því yrði lögfest að ekki yrði til allrar frambúðar nauðsynlegt að kveða á um hana. Þá gerði allsherjarnefnd grein fyrir þeirri afstöðu sinni að ekki væri víst að til frambúðar yrði þörf á jafn viðamiklu eftirliti og frumvarpið gerði ráð fyrir. Jafnframt áréttaði nefndin að fjárhæð eftirlitsgjalds skyldi endurskoðuð.

Þess skal einnig getið, að umboðsmaður Alþingis tók fyrir nokkru til athugunar að eigin frumkvæði hvort ákvæði gildandi laga, nr. 99/2004, um skylduáðild að Félagi fasteignasala stæðist ákvæði stjórnarskrár um félagafrelsi. Niðurstaða umboðsmanns Alþingis í málinu, sem er nr. 4225/2004, var sú að í ljósi þeirra breytinga sem gerðar hefðu verið við meðferð Alþingis á frumvarpi því er varð að lögum nr. 99/2004 léki vafi á því hvort þau verkefni Félags fasteignasala sem kveðið væri á um í lögunum og hefðu staðið eftir breytingarnar fælu í sér að uppfyllt væri skilyrði það sem 2. mgr. 74. gr. stjórnarskrárinnar setti, þ.e. að skylduáðild væri nauðsynleg til að félag gæti sinnt lögmætu hlutverki vegna almannahagsmuna. Af þeim sökum ákvað umboðsmaður að vekja athygli dóms- og kirkjumálaráðherra og Alþingis

á álitinu, þannig að tekin yrði eftir atvikum afstaða til þess hvort gera þyrfti þá þegar breytingar á gildandi löggjöf með þau sjónarmið í huga, sem rakin voru í álitinu.

Með bréfi dags. 31. maí 2007 skipaði dóms- og kirkjumálaráðherra, sem þá fór með þennan málaflökk, þriggja manna vinnuhóp til að vinna að endurskoðun laga um sölu fasteigna, fyrirtækja og skipa, nr. 99/2004. Í upphafi bréfsins segir:

„Samkvæmt ákvæði til bráðabirgða í lögum um sölu fasteigna, fyrirtækja og skipa nr. 99/2004 skulu lögin endurskoðuð fyrir 1. janúar 2008. Við þá endurskoðun skal sérstaklega kanna hvort ástæða sé til að mæla áfram fyrir um skylduáðild að Félagi fasteignsala, hvort markmið með eftirlitskerfi III. kafla laganna hafi náðst og hvort efni séu til að lækka eftirlitsgjald skv. 2. mgr. 19. gr. laganna.“

Í bréfinu segir jafnframt að vinnuhópurinn skuli sérstaklega kanna þau atriði sem síðast greinir, auk þess að kanna, hvort ástæða sé til að breyta öðrum ákvæðum laganna. Í vinnuhópinu voru upphaflega skipuð Viðar Már Matthíasson, prófessor, sem jafnframt skyldi vera formaður hans, Grétar Jónasson, löggiltur fasteignasali og framkvæmdastjóri Félags fasteignsala, og Ólöf Embla Einarasdóttir, lögfræðingur, sem tilnefnd var af viðskiptaráðuneyti. Bryndís Helgadóttir, lögfræðingur í dóms og kirkjumálaráðuneyti var starfsmaður vinnuhópsins. Í stað Ólafar Emblu Einarasdóttur kom síðan Áslaug Árnadóttir, settur ráðuneytisstjóri í viðskiptaráðuneyti. Auk þess skipaði dóms- og kirkjumálaráðherra Sigurð Helga Guðjónsson, hrl. og formann Húseigendafélagsins, í vinnuhópinu og hefur hann starfað með honum frá upphafi.

Lagt var fyrir vinnuhópinu að ljúka starfi sínu fyrir 1. janúar 2008.

Vinnuhópurinn hélt átta fundi, auk þess að hafa samskipti um textavinnu milli funda. Þá átti formaður vinnuhópsins þrjá fundi með forustumönnum Félags fasteignsala að beiðni framkvæmdastjóra félagsins. Fundir þessi voru haldnir til þess að Félag fasteignsala gæti betur gert grein fyrir sjónarmiðum sínum og afstöðu til ýmissa efnisatriða. Á fundi starfhópsins mættu eftirtalin til að kynna sjónarmið sín: Brynhildur Bergþórsdóttir, viðskipta- og hagfræðingur, fulltrúar Matsmannafélags Íslands og fulltrúar RE/MAX Ísland (Fasteignasölusérleyfa ehf.), þeir Þórarinn Arnar Sævarsson og Halldór H. Backman, hrl., en þeir lögðu einnig fram ítarlega álitgerð, dags. 7. nóvember 2007, um ýmis atriði vegna endurskoðunar á lögum nr. 99/2004. Þá mætti Þorsteinn Einarsson, hrl. og formaður eftirlitsnefndar Félags fasteignsala, á fund nefndarinnar til þess að gera grein fyrir því hvaða breytingar hann teldi heppilegar til að auðvelda starf eftirlitsnefndarinnar. Í störfum sínum leitaðist vinnuhópurinn við að taka tillit til þeirra sjónarmiða sem fram komu hjá þeim sem hér eru nefndir, þó innan þess ramma sem samrýmdist umboði vinnuhópsins.

2. Tillögur vinnuhóps dóms- og kirkjumálaráðherra.

Vinnuhópurinn sendi dóms- og kirkjumálaráðherra tillögur sínar með bréfi dags. 28. desember 2007. Með bréfinu fylgdi yfirlit um efni breytingatillagna vinnuhópsins.

Vinnuhópurinn taldi að heppilegast væri að gera tillögu að frumvarpi til nýrra heildarlaga um sölu fasteigna, fyrirtækja og skipa. Ástæða þessa var þó ekki sú að breytingatillögur vinnuhópsins væru svo viðamiklar, heldur fyrst og fremst að heppilegra þótti að setja þær fram í heildstæðu frumvarpi en sem breytingatillögur við einstakar greinar.

Helstu tillögur vinnuhópsins voru eftirfarandi (greinanúmer sem vísað er til miðast við frumvarp þetta):

1. Að sett yrði svonefnt markmiðsákvæði í 1. gr. til að undirstrika markmið laganna, einkum það markmið að gætt skuli hagsmuna kaupanda og seljanda fasteigna, þ.e. þeirra sem eiga viðskipti fyrir milligöngu fasteignasala.
2. Að hnykk yrði á því í 4. mgr. 2. gr. að hlutverk fasteignasala sem annast skjalagerð fyrir byggingaraðila og félagasamtök, sem selja sjálf fasteignir sem þau byggja eða eignast, sé m.a. að gæta hagsmuna beggja aðila.
3. Gerð var tillaga um verulegar breytingar á reglum um menntun þeirra sem vildu verða fasteignasalar. Tillagan fól í sér að menntun þeirra jafngildi þeim einingafjölda, sem þarf til að taka bakkalárpróf við háskóla, þ.e. 180 stöðluðum námseiningum, og yrði veitt á háskólastigi. Afbreytingartillögum þessum hefði leitt að reglur um prófraun og menntun fasteignasala að öðru leyti féllu úr gildi, ef tillögurnar hefðu náð fram að ganga, enda hefði það verið á forræði þess eða þeirra háskóla er byðu námið fram og undir eftirlit menntamálaráðuneytis.
4. Lagt var til að áréttað yrði að fasteignasali mætti ekki fela öðrum að sinna þeim störfum sem löggildingin tæki til nema að því marki sem lögin heimiluðu. Í öðru lagi var lagt til að fasteignasali bæri skaðabótaábyrgð á því tjóni sem þeir valda er starfa í þágu.
5. Lagt var til að orðunum „með beinum hætti“ yrði skotið inn í 2. mgr. 7. gr. en það var gert eftir ábendingu eftirlitsnefndar Félags fasteignasala vegna mála sem nefndin hefur haft til meðferðar. Menn hafa haldið því fram að nægilegt væri að óbeinn eignarhlutur þeirra í félagi um fasteignasölu væri nægjanlegur. Talið var rétt að taka af tvímæli um að svo væri ekki.
6. Gerð var tillaga um að í 3. mgr. 7. gr. yrði bætt við að hin óskipta ábyrgð fasteignasala, sem rekur fasteignasölu sína í nafni félags, tæki einnig til þeirra sem starfa í þágu félagsins. Er þetta til samræmis við tillögu um 2. mgr. 6. gr.
7. Í 8. gr. var gerð tillaga um skyldu fasteignasala til þess að færa sönnur á að eignarhald á fasteignasölu samrýmist lögnum ef þess er krafist af hálfu eftirlitsnefndar Félags fasteignasala. Tillagan er gerð eftir ábendingu Félags fasteignasala og hefur formaður eftirlitsnefndar lýst þeirri skoðun að slík regla mundi auðvelda störf nefndarinnar.
8. Í 2. mgr. 9. gr. er tillaga, sem gerð var eftir ábendingu Félags fasteignasala. Lagt var til að kveðið yrði á um að fasteignasalinn yrði sjálfur að sinna þeim verkefnum sem löggildingin tekur til, þ.e. þeim störfum sem ákvæði II. kafla taka til. Honum væri þó heimilt, eins og verið hefur, að fela starfsmönnum sínum einstök verkefni við sölu einstakra eigna, allt að því gefnu að hann mæti þá hæfa til að sinna slíkum verkefnum. Áskilið er að einungis einstaklingar geti starfað í þágu fasteignasala og að starfsmanni sjálfum sé óheimilt að fela öðrum að sinna þeim verkum sem fasteignasali hefur falið honum.
9. Gerð var tillaga um nýja reglu í 4. mgr. 11. gr. til að tryggja að söluyfirlit hafi alltaf að geyma réttar upplýsingar um fasteign.
10. Þá var lagt til að bætt yrði nýrri reglu inn í d-lið 2. mgr. 12. gr. um að fasteignasala sé skylt að upplýsa í söluyfirliti hvort kaupanda sé heimilt að yfirtaka áhvílandi lán á óbreyttum kjörum og ef það er ekki heimilt, hvaða lánskjör honum muni bjóðast og hvort einhver annar kostnaður komi til greiðslu vegna yfirtökunnar.
11. Gerðar voru tillögur um tvær minni háttar breytingar á 13. gr.
12. Gerð var tillaga um að breyta 2. mgr. 15. gr. þannig, að skotið væri inn ákvæði um að fasteignasala sé óheimil milliganga um kaup og sölu fasteignar sem hann, starfsmenn hans eða makar þeirra, eða félag í þeirra eigu, eiga verulegan hluta í.

13. Þá var gerð tillaga um að 18. gr. gildandi laga um Félag fasteignasala, skylduaðild að því og hlutverk félagsins yrði felld úr gildi. Ýmsar breytingar, ótilgreindar, voru einnig lagðar til á gildandi lögum sem leiða af þessari meginbreytingu.
14. Um 3. mgr. 19. gr. var gerð tillaga sem felur í sér lækkun eftirlitsgjalds og breytingar á fjölda þeirra sem greiða það.
15. Gerð var tillaga um þá breytingu á 21. gr. að eftirlitsnefnd skuli ekki aðeins tilkynna til lögreglu ef fasteignasali hefur sýnt af sér refsiverða háttsemi, heldur einnig ef aðrir sem starfa við fasteignasölu hafa gert það. Gerð var tillaga um sömu efnisbreytingu á 23. gr., þ.e. þegar mál er til meðferðar hjá ráðherra.
16. Lagt var til að bætt yrði einni málsgrein við 22. gr. um að eftirlitsnefndin skuli birta úrlausnir sínar eða útdrætti úr þeim opinberlega, en þannig að gætt sé nafnleyndar.
17. Þá var gerð tillaga um að lögfest yrði sérstök kærunefnd um málefni fasteignasala. Viðskiptamenn þeirra (kaupandi og seljandi) fá þá færi á því að bera ágreining um þóknun og skaðabótaskyldu undir kærunefnd og afla álits hennar um ágreiningsefnið.
18. Ýmsar minni háttar breytingar voru lagðar til á ákvæðum um reglugerðarheimildir o.fl., en ekki er ástæða til að fjalla um þær hér.
19. Vakin skal athygli á ákvæðum til bráðabirgða, en þar er m.a. að finna tillögu um að ef Félag fasteignasala starfi áfram sem hagsmunafélag og fræðslufélag fasteignasala yfirtaki það réttindi og skyldur núverandi félags og tillögu um möguleika til að öðlast löggildingu með því að ljúka námi sem kann að vera hafið eftir gildandi reglum.

3. Nefnd viðskiptaráðherra.

Með breytingum, sem gerðar voru á reglugerð um Stjórnarráð Íslands, nr. 3/2004, og tóku gildi 1. janúar 2008, voru málefni fasteignasala flutt frá dóms- og kirkjumálaráðuneyti til viðskiptaráðuneytis. Með bréfi dags. 15. janúar 2008 skipaði viðskiptaráðherra nefnd til þess að ljúka tillögugerð um breytingar á lögnum. Í nefndina voru skipaðir Viðar Már Matthíasson, prófessor við lagadeild Háskóla Íslands, sem jafnframt var formaður nefndarinnar, Grétar Jónasson, löggiltur fasteignasali og framkvæmdastjóri Félags fasteignasala, Sigurður Helgi Guðjónsson, hrl., og formaður Húseigendafélagsins. Starfsmaður nefndarinnar var Hjálmar Blöndal Guðjónsson, viðskiptalögfræðingur. Áslaug Árnadóttir, settur ráðuneytisstjóri í viðskiptaráðuneyti, sat einnig fundi nefndarinnar.

Nefndin hélt fjóra fundi og gerði nokkrar viðbótartillögur um breytingar á gildandi lögum. Veigamestu breytingarnar eru þessar:

Í fyrsta lagi er leitast við að afmarka hvaða atvinnufyrirtæki falla undir einkarétt fasteignasala, en óljóst hefur verið hvaða mörk einkarétti fasteignasala ætti að setja að þessu leyti.

Í öðru lagi er breytt fyrri tillögum um breytingar á reglum um menntun fasteignasala. Hinar nýju tillögur felast einkum í því að nokkuð er dregið úr umfangi þess náms sem fyrri tillögur gerðu ráð fyrir.

Í þriðja lagi er gerð tillaga um breytingu á grundvelli og fjárhæð eftirlitsgjalds, auk þess sem gerð er tillaga um ákvæði til bráðabirgða sem frestar gjaldskyldu um tveggja ára skeið vegna innstæðu í sjóði eftirlitsnefndar Félags fasteignasala sem eðlilegt er að gengið verði á. Er þetta að áliti nefndarinnar sanngjarnasta leiðin til að skila til baka þeim hluta eftirlitsgjalds sem verið hefur umfram kostnað á síðustu árum.

Í fjórða lagi eru gerðar nokkrar breytingar á tillögum um kærunefnd.

Þess ber að geta að fyrir nefndina var lögð álitsgerð frá Mörkinni, lögmannsstofu, hf., þar sem leitast er við að svara nokkrum spurningum, m.a. um heimildir fasteignasala til að fela

öðrum að vinna störf þau sem einkaréttur hans tekur til og hvort skylduaðild að Félagi fasteignasala samrýmist 2. mgr. 74. gr. stjórnarskrárinnar. Nefndarmenn kynntu sér álitserðina og var fjallað um efni hennar á fundi nefndarinnar.

Frumvarp þetta er, sem fyrr segir, reist á gildandi lögum að mestu leyti. Um skýringar á einstökum greinum verður því að vísa til frumvarps þess, sem síðar varð að gildandi lögum, nr. 99/2004, sbr. Alþingistíðindi, 2003–04, A-deild, bls. 2759–2814. Í athugasemdum við einstakar greinar verða nánast eingöngu settar fram skýringar á þeim breytingatillögum sem gerðar eru.

Athugasemdir við einstakar greinar frumvarpsins.

Um 1. gr.

Lagt er til að sett verði svonefnt markmiðsákvæði í 1. gr. laganna. Þýðing þess er einkum tvíþætt, þ.e. í því felst almenn yfirlýsing um markmið laganna og það hefur þýðingu við lögskýringu þannig að sá skýringarkostur verði valinn sem samrýmist best þeim markmiðum sem að er stefnt með lögnum. Meginmarkmið laga um sölu fasteigna, fyrirtækja og skipa er að slík viðskipti geti farið fram með greiðum og öruggum hætti og hagsmuna þeirra, sem eiga slík viðskipti fyrir milligöngu fasteignasala, sé gætt af þeim sem fengið hafa einkarétt frá hinu opinbera til að hafa milligöngu um slík viðskipti.

Um 2. gr.

Í þessari grein, sem er 1. gr. gildandi laga, eru gerðar tillögur um tvær breytingar.

Annars vegar er lagt til að einkaréttur fasteignasala til að hafa milligöngu um sölu á atvinnufyrirtækjum verði afmarkaður nánar en gert er í gildandi lögum. Afmörkunin felst í því að lagt er til að einkarétturinn nái aðeins til atvinnufyrirtækja sem rekin eru í formi félaga ef umfang rekstrarins á síðasta mánuði fyrir sölu hefur svarað til fimm ársverka eða minna. Þá er áréttuð sú regla að einkarétturinn taki ekki til sölu hlutafélaga. Í athugasemdum við 1. gr. í frumvarpi því sem varð að gildandi lögum er leitast við að afmarka með efnislegum hætti umfang einkaréttar fasteignasala. Sú afmörkun er ekki skýr. Ástæða er til að afmarka einkaréttinn því sú þróun hefur orðið að einkahlutafélög verða sífellt stærri, þ.e. bæði fjármálaleg umsvif þeirra og mannahald.

Einkaréttur fasteignasala til að hafa milligöngu um sölu fyrirtækja var fyrst lögfestur með lögum um fasteigna-, fyrirtækja- og skipasölu, nr. 54/1997. Í frumvarpi til laganna var miðað við að einkarétturinn tæki til „virðisaukaskattsskyldrar starfsemi“ (Alþingistíðindi 1996–1997, A-deild, bls. 556). Þessari viðmiðun var breytt í meðförum Alþingis þannig að miðað var við að einkarétturinn tæki til atvinnufyrirtækja eða eignarhluta í þeim, hvort heldur væri um að ræða fyrirtæki í eigu einstaklinga eða félaga, annarra en hlutafélaga. Einkarétturinn sætir þannig engum takmörkunum að því er lýtur að umfangi rekstrar félaga, en tekur þó ekki til hlutafélaga. Mörg einkahlutafélög hafa með höndum verulega umfangsmikinn rekstur. Af 100 stærstu fyrirtækjum á Íslandi eru 17 rekin í formi einkahlutafélaga. Ljóst má vera, að menntun og reynsla fasteignasala miðast ekki við að þeir geti haft sérfræðiþekkingu á sölu stærri atvinnufyrirtækja. Skiptir litlu í því sambandi þótt menntun þeirra hafi verið eflað á síðustu árum og leitast hafi verið við að styrkja hæfni þeirra til að hafa milligöngu um fyrirtækjasölu. Það hefur líka tíðkast að fjármálafyrirtæki hafi milligöngu um sölu stórra einkahlutafélaga og að endurskoðunarfyrirtæki geri slíkt hið sama. Þess vegna er lagt til að einkaréttur fasteignasala til milligöngu um sölu atvinnufyrirtækja takmarkist við tiltekna stærð, þ.e. fimm ársverk eða minna. Með ársverki er átt við fullt starf. Hlutafélög eru sem fyrr utan

einkaréttarins. Ef reglan verður að lögum er ljóst að sala atvinnufyrirtækja þar sem umfang rekstrar er meira en fimm ársverk er ekki háð einkarétti og ekki heldur opinberu eftirliti, nema í þeim tilvikum þegar fjármálafyrirtæki hafa milligöngu um hana. Lögmenn og endurskoðendur eru háðir eftirliti, þótt ekki sé um eiginlegt opinbert eftirlit. Þrátt fyrir þessa annmarka er varla rétt að fela fasteignasölu einkarétt á sölu slíkra atvinnufyrirtækja þar sem þeir hafa ekki sérstaka menntun eða þekkingu til að sinna slíkum verkum. Leggja ber áherslu á að hér er einungis lagt til að einkaréttur fasteignasala til að hafa milligöngu um slíka sölu verði takmarkaður, en þeir geta vissulega sinnt slíkum störfum, hafi þeir vilja og getu til, þótt það falli ekki undir einkarétt þeirra.

Sú afmörkun að miða við fimm ársverk eða færri er í samræmi við afmörkun í lögum um váttryggingarsamninga, nr. 30/2004, um það hvenær váttryggingafélagi er heimilt að semja um aðra skilmála eða kjör en leiðir af þeim lögum. Er afmörkunin reist á því að minni rekstaraðilar, hafi ekki sérfræðiþekkingu og burði til að kosta til sérfræðiráðgjafar um váttryggingarþörf sína og hvernig úr henni skuli bætt og því sé váttryggingafélögum óheimilt að vikja frá lögnum. eru þessir minni rekstaraðilar því lagðir að jöfnu við neytendur. Þótt forsendur þessarar afmörkunar séu aðrar en þær sem hér eiga við, þykir heppilegt að nota þekktu viðmiðun úr lögum, þar sem þess er kostur.

Pá er lagt til að 2. mgr. 1. gr. verði flutt í 5. gr. þar sem hún er í meira efnislegu samræmi.

Lagt er til að gerð verði smávægileg breyting á 5. mgr. 1. gr. gildandi laga, þ.e. að bætt verði inn í lokamálsliðinn orðunum „um störf fasteignasala og skyldur til að gæta hagsmuna beggja aðila“. Rökin fyrir þessari tillögu eru, að hnykkja þarf á því, hvert hlutverk þeirra fasteignasala er, sem taka að sér þau verk er um ræðir fyrir byggingaraðila og félagasamtök, sem selja eigin eignir. Tillagan er í samræmi við markmið laganna, þ.e. að kaupendur slíkra eigna geti treyst því, að þótt þeir kaupi fasteignir af byggingaraðilum eða félagasamtökum, sem eru að selja eigin eignir, að fasteignasalinn sem annast skjalagerðina sé óháður og hann veitir sömu ráðgjöf og fasteignasalar eiga að gera í öðrum tilvikum. Í þessu felst að fasteignasalinn þarf að gera kaupanda grein fyrir réttarstöðu hans, hvort fjármögnun er hagstæð eða gæti verið hagstæðari og öðrum atriðum. Hann þarf auk þess að tryggja að ekki séu ólög-mætir, ósanngjarnir eða óeðlilegir skilmálar í þeim samningum, sem gerðir eru vegna þessara viðskipta. Í tillögunni felst ekki veruleg breyting, fremur árétting um skyldur fasteignasala við þau viðskipti sem um ræðir.

Um 3. gr.

Í d-lið er tillaga um breytingar á reglum um menntun fasteignasala. Menntun þeirra hefur verið undir eftirliti sérstakrar prófnefndar og hafa verið rekin námskeið í a.m.k. tveimur háskólum sem staðið hafa í þrjú misseri. Lagt er til að reglur um menntun fasteignasala verði felldar að löggjöf um menntun við háskóla. Tillagan miðast við að menntun fasteignasala geti fallið undir a-lið 2. mgr. 7. gr. laga um háskóla, nr. 63/2006. Upphaf þeirrar greinar hljóðar svo:

„Háskólar ákveða fyrirkomulag kennslu, rannsókna, náms og námsmats.

Háskólar ákveða hvaða nám þeir bjóða innan síns fræðasviðs. Viðurkenndar prófgráður og lokapróf, sem háskólar miða við, eru:

a. diplómapróf sem jafngildir a.m.k. 30–120 stöðluðum námseiningum [...].“

Með stöðluðum námseiningum er átt við ECTS-einingar (European Credit Transfer System), en hver slík eining er tvöföld sú eining sem algengt var að miða við hér á landi fyrir gildistöku laga um háskóla, nr. 63/2006.

Breytingin miðast við að hver háskóli hafi það á valdi sínu að skipuleggja nám fyrir fasteignasala, en það sé þó 90 staðlaðar einingar og jafnframt er lagt til að viðskiptaráðherra sé heimilt með reglugerð að mæla fyrir um megindrætti í skipulagi námsins (90 ETCS-einingar samsvara 45 eldri einingum, þ.e. um eins og hálfis árs námi). Nám í fasteignasölufraedum, sem háskólar munu bjóða ef frumvarpið verður að lögum að þessu leyti, yrði háð gæðaeftirliti í samræmi við reglur IV. kafla laga um háskóla, nr. 63/2006, þ.e. með innra mati hvers háskóla og með ytra mati sem menntamálaráðuneytið hefði með höndum.

Ef frumvarpið verður að lögum falla niður reglur gildandi laga og reglugerðar um menntun fasteignasala og prófraun, prófnefnd og námskeiðshald, en þær eru nú í 3. og 4. gr. gildandi laga. Áréttað skal að frumvarpið felur ekki í sér að nám þeirra sem hyggjast verða fasteignasalar verði viðameira en nú er.

Þá er gerð tillaga um að nýjum staflíð, e-lið, verði bætt við 2. gr. gildandi laga, en sú tillaga felur í sér að ákvæði sem er í b-lið 2. mgr. 3. gr. gildandi laga verði flutt til og því breytt lítillaga. Gildandi ákvæði miðast við að sá sem þreyta vill prófraun fasteignasala verði að hafa starfað í a.m.k. tólf mánuði í fullu starfi hjá löggiltum fasteignasala áður en hann þreytir prófið. Þetta hefur sett sumum óþarfar skorður. Eðlilegra er að miða við að þeir sem vilja öðlast löggildinguna hafi lokið þessum starfstíma, fremur en að gera það að skilyrði fyrir því að prófraun sé þreytt. Ætla má að það geti jafnvel verið heppilegra að a.m.k. hluti starfsreynslunnar ávinnist eftir að prófraun lýkur.

Um 4. gr.

Grein þessi svarar til 5. gr. gildandi laga og eru ekki gerðar tillögur um efnisbreytingar á henni.

Um 5. gr.

Grein þessi svarar til 6. gr. gildandi laga og eina breytingin er að 2. mgr. 1. gr. gildandi laga hefur verið færð til og gerð lokamálsgrein þessarar greinar þar sem reglan er í betra efnislegu samhengi.

Um 6. gr.

Lagt er til að settar verði nýjar reglur, sem verði í 6. gr., en í þeim er þó vart um sérstakar efnislegar breytingar að ræða.

Tilgangurinn er að hnykkja á því að fasteignasala sé óheimilt, í meira mæli en lögin heimila, að fela öðrum að vinna þau störf sem löggildingin tekur til og jafnframt að hnykkja á ábyrgð hans vegna skaðaverka þeirra sem starfa í hans þágu við fasteignasöluna.

Í 1. mgr. er þannig lagt til að fasteignasali megi ekki fela öðrum að sinna þeim störfum sem löggildingin tekur til nema það sé heimilað í lögunum. Tilefni þess að rétt þykir að taka af skarið um þetta er að borið hefur á því að lausatök séu á því í framkvæmd hve mikið fasteignasalinn sjálfur sinnir þeim störfum sem löggildingin tekur til og hve mikið ádrir gera og hve sjálfstæðir og eftirlitslausir þeir eru. Þessari grein tengist svo tillaga um reglu sem er að finna í 2. mgr. 9. gr. Rökin fyrir reglunni eru þau að fasteignasali fær löggildinguna frá hinu opinbera til þess að hafa einkarétt til ákveðinna starfa, þ.e. að hafa milligöngu um sölu fasteigna, fyrirtækja og skipa. Slíkum einkarétti fylgir mikil ábyrgð, enda er oftast um aleigu kaupenda og seljenda að ræða. Löggilding fasteignasala, og þar með einkaréttur hans, er veitt eftir að hann hefur sýnt fram á að hann uppfylli tiltekin persónuleg hæfisskilyrði, sem lúta að fjárhagsstöðu, váttryggingum til hagsbóta fyrir viðskiptamenn hans, menntun og starfs-

reynslu og ýmsum öðrum atriðum, sem lúta að heimilisfesti og því að hann hafi ekki gerst brotlegur við ákvæði tilgreindra kafla almennra hegningarlaga eða verið dæmdur í fangelsi á öðrum grundvelli. Það er ekki að ástæðulausu sem þessar persónulegu kröfur eru gerðar. Markmið þeirra er að tryggja svo sem unnt er hagsmunum þeirra, sem selja eða kaupa eignir sem fasteignasalar véla um, enda er sem fyrr segir yfirleitt um að ræða aleigu fólks. Það felst í reglunni um að fasteignasali þurfi að uppfylla persónuleg hæfisskilyrði að hann verði sjálfur að sinna þeim störfum sem löggildingin tekur til. Það er einungis þessi veruleiki sem lagt er til að skrifaður verði í lög. Nauðsynlegt er þó að opna þann möguleika að fasteignasali geti látið þá sem ráðnir eru til starfa hjá honum sinna einföldum og auðveldum verkum, þótt það sé á ábyrgð fasteignasalans. Um það eru gerðar tillögur í 2. mgr. 9. gr. frumvarpsins.

Einnig er lagt til að tekið sé af skarið um að fasteignasali beri skaðabótaábyrgð á því tjóni sem þeir valda er starfa í hans þágu. Löginn heimila samkvæmt orðanna hljóðan aðeins að fasteignasali feli þeim sem ráðnir eru til starfa hjá honum að sinna verkum sem falla undir löggildinguna. Tilgangur reglunnar, sem hér er gerð tillaga um, er að taka af tvímæli um að fasteignasali beri ekki aðeins skaðabótaábyrgð á grundvelli almennra reglna, þ.e. reglunnar um vinnuveitandaábyrgð, heldur líka á öðrum sem starfa í hans þágu, jafnvel þótt um það sé ekki gerður sérstakur ráðningarsamningur. Félag fasteignasala hefur lagt áherslu á að setja þurfi ákvæði sem banni verksamninga, a.m.k. um tilgreind störf fasteignasala. Vandamál tengd verksamningum, sem mjög er amast við í skýringum í frumvarpi til gildandi laga, eru tvíþætt, þ.e. óvissa um skaðabótaréttarlega stöðu þeirra sem verða fyrir tjóni af völdum þeirra sem starfa í þágu fasteignasala á grundvelli verksamninga, og að meginreglan er sú að starfsábyrgðartryggingar taka að öðru jöfnu aðeins til skaðaverka vátryggingartaka og starfsmanna hans. Framkvæmdin hvað starfsábyrgðartryggingar varðar hefur þó verið sú að íslensk vátryggingafélög hafa fallist á að þeir sem starfa í þágu fasteignasala falli undir starfsábyrgðartrygginguna, óháð því á hvers konar samningi starf þeirra í þágu fasteignasala er reist. Óþarft þykir að setja sérstaka bannreglu um verksamninga, enda heimila löginn aðeins að miðað sé við ráðningarsamninga. Með þeirri breytingu sem hér er gerð ætti það ekki að raska hagsmunum viðskiptamanna fasteignasala þótt menn starfi í þjónustu fasteignasalans án þess að um sérstakan ráðningarsamning sé að ræða, enda eru tekin af tvímæli um ábyrgð hans á öllum í þjónustu hans. Þetta mun auðvelda tjónþola sönnun um ábyrgð fasteignasala ef í ljós kemur að einhver tvímæli eru uppi um eðli þess samnings sem liggur til grundvallar starfi þess sem sinnir verkum í þágu fasteignasala.

Um 7. gr.

Ekki eru gerðar tillögur um efnislegar breytingar sem verulegu máli skipta á þessari grein, heldur aðeins minni háttar breytingar.

Þess skal getið að vinnuhópur dóms- og kirkjumálaráðherra og sú nefnd sem viðskiptaráðherra skipaði og gekk frá frumvarpi þessu tóku til sérstakrar umræðu og athugunar hvort ástæða væri til að breyta reglum um eignarhald á fasteignasölu. Þeir fulltrúar RE/MAX Ísland (Fasteignasölusérleyfa ehf.) sem mættu á fund nefndarinnar töldu nauðsynlegt að breyta reglum um eignarhald á fasteignasölum og vísuðu til þróunar sem orðið hefði annars staðar á Norðurlöndum á þeim efnum. Færðu þeir fram ýmis rök fyrir slíkum breytingum, m.a. að það gæti leitt til aukinnar samkeppni, stærri og öflugri rekstrareininga og það gæti orðið almenningi til hagsbóta. Þeir bentu á að reglurnar fælu í sér verulegar takmarkanir á atvinnufrelsi og skerðingu á eignarrétti og það gæti farið í bága við þau ákvæði stjórnarskrár

sem vernduðu slík réttindi. Þá bentu þeir á ýmsar starfsstéttir sem ekki þyrftu að sæta slíkum skerðingum, svo sem verkstjóra, skipstjóra, byggingastjóra, lækna og ýmsa iðnaðarmenn.

Rétt er að í löggjöf um fasteignasölu í sumum Norðurlandarríkjum hefur verið horfið frá kröfum um að fasteignasali skuli sjálfur eiga fasteignasölu þá sem hann starfar við eða meiri hluta í félagi um rekstur fasteignasölnunnar. Þannig er við það miðað í nýjum norskum lögum um fasteignasölu, lov om eiendomsmevling, nr. 73/2007, frá 29. júní 2007, að aðrir en fasteignasali geti átt fasteignasölu, að því gefnu að norska fjármálaeftirlitið (Kredittilsynet) hafi veitt starfsleyfi. Bankar þurfa þó almennt ekki slíkt leyfi. Með breytingum, sem gerðar voru á lögum um fasteignasölu, lov om omsætning af fast ejendom, nr. 691/2003, en breytingalög-in eru nr. 412 og 605 frá 2005, eru ekki lengur settar takmarkanir við eignarhaldi á fasteignasölum. Þótt þannig hafi verið fallið frá fyrirmælum um tiltekið eignarhald er milliganga um fasteignakaup þó í báðum þessum löndum háð ströngum skilyrðum og mikið regluverk um starfsemina.

Þrátt fyrir framanritað eru ekki gerðar tillögur um breytingar á reglum núgildandi laga um eignarhald á fasteignasölu. Ástæður þess eru eftirfarandi:

Í fyrsta lagi þykir ástæða til að víkja ekki frá þeirri skipan sem hefur verið grundvallaratriði í löggjöf um fasteignasölu, þ.e. að fasteignasali sé sjálfstæður og engum háður í starfi sínu. Viðskiptamenn hans eiga að geta treyst því að ráðgjöf hans sé hlutlaus og ekki háð neinum hagsmunum sem tengjast öðru en rétti hans til þóknunar í þeim viðskiptum sem um ræðir. Fasteignasali sem einungis er starfsmaður á fasteignasölu í eigu banka getur ekki verið óháður ráðgjafi um hvar sé að finna hagstæðustu fjármögnunina vegna kaupa á þeirri fasteign sem hann er að selja á vegum bankans. Hann getur ekki heldur verið hlutlaus ráðgjafi um samburð á skilmálum lána sem í boði eru á markaði. Slík hlutlaus ráðgjöf er þó afar mikilvæg á markaði eins og er hérlendis, þar sem munur er á skilmálum, m.a. vöxtum, heimildum til skuldskeytingar og kostnaði.

Í öðru lagi hefur sú skipan sem verið hefur við lýði gefist vel. Ráðgjöf fasteignasala hefur almennt verið hlutlaus, a.m.k. hefur hún ekki mótast af hagsmunum fjármálafrirtækja eða annarra aðila. Það er helst við sölu á fasteignum byggingaraðila sem hætta er á því að ráðgjöf og starf fasteignasala geti litast af hagsmunum byggingaraðilans. Þess vegna er leitast við að treysta sjálfstæða ráðgjöf hans, svo sem gert er ráð fyrir í 2. gr. frumvarpsins.

Í þriðja lagi verður að hafa í huga þegar gerðar eru róttækar breytingar á þeirri skipan, sem verið hefur við lýði að milliganga um fasteignakaup hér á landi hefur almennt verið örugg og skilvirk og kostað lítið miðað við það sem þekkist annars staðar á Norðurlöndum. Viðskiptin hafa gengið hratt fyrir sig, á því leikur ekki vafi. Um öryggi slíkra viðskipta má benda á að gerðir hafa verið nálægt 14.000 til 15.000 kaupsamningar um fasteignir á Íslandi síðustu árin. Einungis fá dómsmál rísa á ári hverju vegna þeirra viðskipta, þ.e. að því leyti sem þau snúa að fasteignasölum. Ætla má að um tíu dómsmál séu rekin árlega fyrir héraðsdómstólum gegn fasteignasölum vegna starfa þeirra og fer vel innan við helmingur þeirra til Hæstaréttar. Hvað varðar það að kostnaður við þessi viðskipti sé lítill hér á landi má benda á að sölubóknun er almennt um 1,5%, stundum lægri og stundum hærri. Fasteignasali tekur svo oftast sérstaka þóknun af kaupanda ef hann vinnur einhver störf að beiðni hans. Samanlagt er þóknun fasteignasala almennt ekki yfir 2% af söluverði fasteignar. Þetta er mun lægra hlutfall en annars staðar á Norðurlöndum. Almennt er hlutfallið í Danmörku 2–3%, auk kostnaðar kaupanda við að leita til lögmanns um yfirllestur og samþykki, sem er umtalsverður, í Noregi 2–2,5%, í Svíþjóð 3–3,5%. Að mati nefndarinnar er ekki ástæða til að gera grundvallarbreytingar á skipan mála sem gengur vel eins og hér á við.

Í fjórða lagi verður, að áliti nefndarinnar, ekki séð annað en heilbrigð samkeppni ríki á þeim markaði sem hér um ræðir. Lág þóknun bendir til þess að svo sé.

Í fimmta lagi telur nefndin eðlilegt að sama skipan sé á reglum um eignarhald á fasteignasölum og á lögmannsstofum, enda er markmiðið hið sama.

Lagt er til að orðunum „með beinum hætti“ verði skotið inn í 2. mgr. 7. gr. en það er gert eftir ábendingu eftirlitsnefndar Félags fasteignasala vegna mála sem nefndin hefur haft til meðferðar. Hafa menn haldið því fram að óbeinn eignarhlutur þeirra í félagi um fasteignasölu væri nægjanlegur til þess að fullnægja skilyrði um eignarhald. Rétt er að taka af tvímæli um að svo sé ekki.

Þá er gerð tillaga um að í 3. mgr. 7. gr. verði bætt við að hin óskipta ábyrgð fasteignasala, sem rekur fasteignasölu sína í nafni félags, taki einnig til þeirra sem starfa í þágu félagsins. Er þetta til samræmis við þá breytingu sem 2. mgr. 6. gr. felur í sér. Breytingartillögur þessar eru aðeins til fyllingar gildandi reglum, en ættu ekki að fela í sér efnislegar breytingar.

Um 8. gr.

Lagt er til að sett verði sérstök regla í þessari grein, sem auðveldi eftirlitsnefnd Félags fasteignasala að staðreyna að reglum um eignarhald á fasteignasölu sé fylgt. Tillagan er gerð eftir ábendingu Félags fasteignasala og hefur formaður eftirlitsnefndar lýst þeirri skoðun að slík regla mundi auðvelda störf nefndarinnar. Reglan á ekki að þurfa að íþyngja fasteignasalanum ef allt er með felldu.

Um 9. gr.

Gerð er tillaga um að nýrri málsgrein verði bætt við 8. gr. gildandi laga, sem er 9. gr. í frumvarpinu. Tillagan tengist þeirri tillögu sem gerð er um nýja 6. gr., þar sem segir að fasteignasala beri sjálfum að sinna þeim störfum sem einkaréttur hans tekur til nema að því marki sem það er heimilað í lögnum. Í 2. mgr. 9. gr. er að finna tillögu að slíkri heimild.

Í fyrsta lagi er áréttað að fasteignasali verði sjálfur að sinna þeim störfum sem löggilding tekur til. Um rök fyrir því vísast til skýringa með 6. gr. frumvarpsins.

Í öðru lagi er svo kveðið á um að hvaða marki fasteignasala er heimilt að fela einstaklingum, sem starfa hjá honum eða félagi hans um fasteignasölu, einstök afmörkuð verkefni við sölu einstakra eigna. Af orðalaginu leiðir að fasteignasali getur ekki með almennum hætti falið starfsmanni sínum að sinna verkefnum sem falla undir einkaréttinn. Hann verður að gera það í hverju tilviki fyrir sig. Sú ákvörðun hans verður að vera reist á mati. Gerð er tillaga um við hvaða þætti fasteignasali á að styðjast þegar hann framkvæmir slíkt mat, þ.e. það verður að vera ótvírætt af menntun, reynslu og þekkingu starfsmannsins að hann sé fær um að sinna slíku verkefni. Í þessu sambandi skal tekið fram, að í 28. gr. frumvarpsins er gert ráð fyrir að viðskiptaráðherra hafi heimild til þess að setja reglugerð þar sem nánar verði fjallað um þau störf sem falla undir einkarétt fasteignasala en honum er heimilt að fela starfsmönnum sínum að sinna við fasteignasöluna. Sú regla sem hér er gerð tillaga um og tillaga að reglugerðarheimild er gerð að fyrirmynd í gr. 6.2 í norskum lögum um fasteignasölu (lov om eiendomsmegling, nr. 73/2007). Sú heimild sem í slíkri reglugerð fælist til að láta starfsmenn sinna einstökum verkefnum er, ef frumvarpið verður að lögum, þó alltaf háð því að það sé mat fasteignasalans að starfsmaðurinn hafi menntun, þekkingu og reynslu til þess að sinna verkefninu.

Loks er lagt til að tekið verði af skarið um það að starfsmanni sé óheimilt að fela öðrum að sinna verkum sem fasteignasali hefur falið honum.

Um 10. gr.

Ekki er gerð tillaga um breytingu á 9. gr. gildandi laga.

Um 11. gr.

Gerð er tillaga um nýja lokamálsgrein sem bætist við 10. gr. gildandi laga. Tillagan miðast við að ef söluyfirlit er eldra en þriggja mánaða skuli fasteignasali gera nýtt nema engar breytingar hafi orðið sem lúta að efni þess. Ástæða þessarar breytingar er sú að það er mikilvægt fyrir væntanlegan kaupanda að geta treyst því að söluyfirlit hafi alltaf að geyma réttar og uppfærðar upplýsingar um fasteign, t.d. áhvílandi veðskuldir og stöðu þeirra. Ekki leikur vafi á því að flestir fasteignasalar tryggja að svo sé með því að staðreyna réttmæti upplýsinga í söluyfirliti reglulega, eða a.m.k. þegar sá sem sýnir fasteign áhuga spyrst fyrir um eignina. Tillagan ætti því ekki að fela í sér neina viðbótarvinnu fyrir flesta fasteignasala, sem sinna starfi sínu af árvekni. Tillagan er fyrst og fremst gerð til þess að ljóst sé hve gamlar upplýsingar í söluyfirlit mega vera. Væntanlegur tilboðsgjafi er þá meðvitaður um að þær geta verið allt að þriggja mánaða gamlar og getur þá óskað sérstaklega eftir uppfærslu þeirra ef það skiptir hann máli að fá nýjar upplýsingar innan frestsins.

Um 12. gr.

Í 11. gr. gildandi laga er fjallað um efni söluyfirlits.

Ekki þykir ástæða til að leggja til breytingar á greininni, að öðru leyti en því að lagt til að bætt verði nýrri reglu inn í d-lið 2. mgr. um að fasteignasala sé skylt að upplýsa í söluyfirliti hvort kaupanda sé heimilt að yfirtaka áhvílandi lán á óbreyttum kjörum og ef það er ekki heimilt, hvaða lánskjör honum muni bjóðast og hvort skuldskeyting hefði í för með sér einhvern kostnað. Eftirlitsnefnd Félags fasteignasala og félagið sjálf hafa bent á að undanfarið hafi ítrekað komið upp tilvik þar sem tilboðsgjafa hafi ekki orðið ljóst fyrir en eftir að bindandi samningur hefur komist á að hann þyrfti að sæta breyttum kjörum á þeim lánum sem hann yfirtekur, þ.e. hærri vöxtum en seljandi þyrfti að greiða og að hann þyrfti jafnvel að greiða fjármálafyrirtæki þóknun fyrir skuldskeytinguna. Taka þarf af tvímæli um að upplýsa þurfi væntanlegan tilboðsgjafa um þetta áður en tilboð er gert og þurfa slíkar upplýsingar því að vera í söluyfirliti.

Um 13. gr.

Ekki eru gerðar tillögur um efnisbreytingar á 12. gr. gildandi laga.

Um 14. gr.

Engar breytingar eru lagðar til á 13. gr. gildandi laga.

Um 15. gr.

Gerðar eru tillögur um minni háttar breytingar á 14. gr. gildandi laga, þ.e. að skotið verði inn ákvæði um að fasteignasala sé óheimil milliganga um kaup og sölu fasteignar sem hann, starfsmenn hans eða makar þeirra, eða félag í þeirra eigu, eiga verulegan hlut í. Tillagan er gerð að gefnu tilefni samkvæmt ábendingu eftirlitsnefndar og Félags fasteignasala. Borið hefur við að fasteignasalar stundi viðskipti með fasteignir sem þeir hafa beina hagsmuni af. Ljóst má vera að í slíkum tilvikum getur fasteignasali ekki gætt hagsmuna gagnaðila í viðskiptunum. Því er brýnt að taka af skarið um þetta.

Um 16. til 18. gr.

Engar breytingar eru lagðar til á 15. til 17. gr. gildandi laga.

Um 19. gr.

Greinin samsvarar 19. gr. gildandi laga en lagt er til að 18. gr. gildandi laga verði felld úr gildi. Í 18. gr. er mælt fyrir um Félag fasteignasala, skylduaðild að því og ýmis hlutverk félagsins. Áður er gerð grein fyrir því að í álitum allsherjarnefndar Alþingis (Alþingistíðindi 2003–2004, A-deild, bls. 6952–6956) hafi verið fjallað ítarlega um hvort nauðsynlegt væri að mæla fyrir um skylduaðild að félagsskap fasteignasala og nauðsyn þess að endurskoða þá reglu við þá endurskoðun á lögnum sem mælt var fyrir um í bráðabirgðaákvæði með þeim. Áður er líka gerð grein fyrir frumkvæðisathugun umboðsmanns Alþingis. Þótt umboðsmaður hafi ekki komist að þeirri niðurstöðu að skylduaðild að Félagi fasteignasala færi ótvírætt í bága við stjórnarskrárvarinn rétt manna til að standa utan félaga má sjá af álitum hans að hann telur skylduaðild vafasama eftir þær breytingar sem gerðar voru á upphaflegri gerð þess frumvarps sem síðar varð að lögum nr. 99/2004. Upphaflega frumvarpið var sniðið algerlega að þeirri skipan sem gildir samkvæmt lögum um lögmenn og hefur hún ekki verið umdeild í seinni tíð. Það er afar óheppilegt ef uppi er lögfræðilegur ágreiningur um hvort skylduaðild að félagi samrýmist stjórnarskrárvörðum rétti manna til að standa utan félaga.

Skylduaðildin hefur einnig verið nokkuð umdeild meðal fasteignasala, þótt óvíst sé hve stór sá hópur er sem lagst hefur gegn henni. Auk þess má fullyrða að það hafi gengið eftir að félagsskapur fasteignasala hafi eflst að burðum, en ein af röksemdunum fyrir skylduaðildinni var að efla þyrfti félagið.

Af framangreindum ástæðum er lagt til að skylduaðildin verði felld úr gildi, en jafnframt gerð tillaga um ákvæði til bráðabirgða sem felur í sér að núverandi Félag fasteignasala haldi eignum þeim og beri þær skyldur, sem félagið á við gildistöku laganna. Þess skal getið að Félag fasteignasala hefur lagst eindregið gegn því að ákvæði um skylduaðildina verði felld úr gildi.

Vegna niðurfellingar 18. gr. og þeirrar staðreyndar að afleiðingin getur orðið sú að ekkert félag fasteignasala eða mörg félög verði starfandi eftir nokkur ár, er ekki mögulegt að ætla félaginu neitt lögbundið hlutverk. Af því leiðir að allar reglur sem miðast við að Félag fasteignasala hafi hlutverki að gegna eru felldar úr gildi ef frumvarpið verður að lögum. Það verður þess vegna viðfangsefni forystu Félags fasteignasala að laða fasteignasala að félaginu á þeim forsendum að þeir telji sig hafa af því gagn og e.t.v. ánægju, án þess að þeim sé það skylt.

19. gr. frumvarpsins er að mestu óbreytt frá gildandi lögum en þó er lögð til breyting á 2. mgr. sem felur í sér lækkan eftirlitsgjalds og breytingu á forsendum gjaldtökunnar.

Í 19. gr. gildandi laga var ákveðið að eftirlitsgjaldið skyldi vera 100.000 kr. á hvern fasteignasala. Við ákvörðun gjaldsins var rennt blint í sjóinn með kostnað af eftirlitinu. Til hliðsjónar má benda á að eftirlitsgjald váttryggingamiðlara er að lágmarki 300.000 kr. á ári og verðbréfamiðlunar að lágmarki 350.000 kr. á ári, sbr. 5. gr. laga um greiðslu kostnaðar við opinbert eftirlit með fjármálastarfsemi, nr. 99/1999. Vonir stóðu til að kostnaður við eftirlit með fasteignasölu yrði minni, þótt eftirlitið væri að mörgu leyti viðamikið. Reynslan hefur orðið sú að kostnaður við starf eftirlitsnefndar Félags fasteignasala, sem heita mun eftirlitsnefnd fasteignasala, ef frumvarpið verður að lögum, hefur reynst mun minni en áætlað var auk þess sem fasteignasölum hefur fjölgað. Heildargjaldtaka vegna eftirlitsgjalds er 27.000.000 kr. á ári, eða þar um bil. Kostnaður við eftirlitið á árinu 2006 var 8.500.000 kr.

en samkvæmt upplýsingum frá formanni eftirlitsnefndarinnar hefur kostnaður farið vaxandi og verður hann verulega hærri á árinu 2007. Myndast hefur sjóður vegna eftirlitsgjalds, sem ekki hefur farið í kostnað af eftirlitinu, sem nemur um 43.000.000 kr. Því má ljóst vera að forsendur eru til að lækka eftirlitsgjaldið verulega.

Tillögur nefndarinnar eru tvíþættar. Annars vegar að eftirlitsgjald verði lækkað í 80.000 kr. á ári og það einungis greitt einu sinni á ári miðað við hverja starfsstöð (þ.e. hverja fasteignasölu eða útibú, sem talin yrði sérstök starfsstöð). Miðað við núverandi stöðu yrði heildareftirlitsgjald miðað við þessar forsendur 16.000.000 kr. Nefndin áætlar, eftir samráð við formann eftirlitsnefndar, að kostnaður við eftirlitið í náninni framtíð verði um 15.000.000 kr. á ári. Eðlilegt er að áætla nokkuð rýmra gjald en árlegur kostnaður segir til um, einkum til að geta staðið straum af kostnaði við dýrar rannsóknir og kaup, t.d. á aðstoð endurskoðanda í málum sem eftirlitsnefndin getur þurft að takast á hendur. Hins vegar leggur nefndin til að gjald verði ekki innheimt samkvæmt lögum þessum fyrr en 2010, þ.e. fasteignasalar greiði ekki eftirlitsgjald vegna árána 2008 og 2009 og fái þannig til baka a.m.k. að mestu leyti það eftirlitsgjald sem þeir hafa greitt umfram kostnað. Þetta er að áliti nefndarinnar réttlátasta leiðin til að leiðrétta þá stöðu sem uppi er.

Ekki eru tillögur um aðrar breytingar á 19. gr.

Um 20. gr.

Gerðar eru tvær tillögur til breytingar á 20. gr. gildandi laga. Annars vegar að skotið verði inn sérstöku ákvæði um að eftirlitsnefnd fasteignasala skuli fylgjast með því að sinnt sé reglum laganna, og reglugerðar ef sett verður, um að fasteignasali feli ekki öðrum að sinna þeim störfum sem löggilding hans tekur til í ríkara mæli en heimilað er með lögnum. Hins vegar er lagt til að eftirlitsnefnd fylgist sérstaklega með því að fasteignasalar fari að ákvæðum laga um aðgerðir gegn peningabætti og fjármögnun hryðjuverka, nr. 64/2006, en í i-lið 1. mgr. 2. gr. þeirra laga er sérstaklega tekið fram að fasteigna, fyrirtækja og skipasalar falli undir lögin. Sérstök ástæða er til að vera á varðbergi í fasteignaviðskiptum, enda skipta þá mikil verðmæti um hendur og síst fráleit sú hugsun að heppilegt sé að varðveita fé í fasteignum, enda hefur fjárfesting í þeim reynst arðbær.

Um 21. gr.

Gerðar eru tillögur um tvenns konar breytingar á 21. gr. Annars vegar að eftirlitsnefnd skuli ekki aðeins tilkynna það til lögreglu ef fasteignasali hefur sýnt af sér refsiverða háttsemi í rekstri fasteignasölu, heldur einnig ef aðrir sem starfa við fasteignasölu hafa gert það. Þessi breytingartillaga er gerð til að taka af tvímæli um heimildir eftirlitsnefndar að þessu leyti. Hins vegar er lagt til að eftirlitsnefnd skuli halda áfram afgangi máls og ákvarða agaviðurlög, ef því er að skipta, þótt fasteignasali hætti störfum eða skili til sýslumanns löggildingu sinni. Eftirlitsnefnd hefur bent á að komið hafi upp tilvik þar sem menn hafa skotið sér undan rannsókn nefndarinnar með því að skila inn löggildingu sinni. Nauðsynlegt er fyrir nefndina að hafa traustan lagagrundvöll til að ljúka máli þrátt fyrir að löggildingu sé skilað inn. Slíka heimild hefur úrskurðarnefnd lögmanna samkvæmt lögum um lögmenn.

Gerð er tillaga um sömu efnisbreytingu á 23. gr. þ.e. þegar mál er til meðferðar hjá ráðherra.

Um 22. gr.

Lagt er til að bætt verði einni málsgrein við 22. gr., þ.e. um að eftirlitsnefndin skuli birta úrlausnir sínar eða útdrætti úr þeim opinberlega, en þannig að gætt sé nafnleyndar. Úrlausnir nefndarinnar geta haft þýðingu og mikilvægt að unnt sé að staðreyna afstöðu nefndarinnar til álitamála sem upp hafa komið.

Um 23. gr.

Gerð er tillaga um breytingu á 6. mgr. 23. gr. í samræmi við það sem segir í skýringum við 21. gr.

Um 24. og 25. gr.

Ekki eru gerðar tillögur til breytinga á þessum greinum.

Um 26. gr. og 27. gr.

Gerð er tillaga um að lögfest verði sérstök kærunefnd um málefni fasteignasala. Viðskiptamenn þeirra (kaupandi og seljandi) fá þá færi á því að bera ágreining um þóknun og skaðabótaskyldu undir kærunefnd og afla álits hennar um ágreiningsefnið. Í 27. gr. eru tillögur um starfshætti nefndarinnar.

Lagt er til að kærunefndin verði vistuð hjá Neytendastofu, eins og fleiri kærunefndir, og að hún heiti kærunefnd um málefni fasteignasala.

Gert er ráð fyrir að viðskiptaráðherra skipi þrjá menn í kærunefndina og þrjá til vara. Þeir verði skipaðir til þriggja ára. Lagt er til að Húseigendafélagið tilefni einn nefndarmann, en Húseigendafélagið hefur gætt hagsmuna húseigenda um 85 ára skeið og eðlilegt að leggja til að það hafi tillögurétt um einn kærunefndarmanna. Aðrir nefndarmenn yrðu skipaðir án tilnefningar. Lagt er til að Neytendastofa sjái kærunefndinni fyrir fundaraðstöðu, taki við kvörtunum til nefndarinnar, annist tilkynningar og sjái um vörslu gagna.

Reglur um verkefni kærunefndar eru í 27. gr. frumvarpsins. Þar er lagt til að ef kaupandi eða seljandi fasteignar, sem eigendaskipti hafa orðið að fyrir milligöngu fasteignasala, telur að fasteignasalinn hafi krafist eða fengið greidda þóknun sem hann átti ekki rétt á eða valdið sér tjóni með brotum á starfsskyldum sínum, geti hann snúið sér til kærunefndar um málefni fasteignasala. Kvörtun skal berast kærunefndinni innan árs frá því að þóknunar var krafist eða hún greidd eða frá því að þeim er kvörtun sendir varð eða mátti verða ljóst að hann varð fyrir tjóni af völdum fasteignasala.

Kærunefnd skal láta í ljós álit á því hvort fasteignasali hafi átt rétt til þóknunar í því tilviki sem um ræðir og hver fjárhæð hennar skuli vera. Nefndin skal einnig, þegar þess er óskað, láta í ljós álit á því hvort sá er kvartar hafi orðið fyrir tjóni vegna starfa fasteignasalans, eða þeirra er starfa á hans vegum, hver fjárhæð þess er og hvort því hafi verið valdið með háttsemi sem leiði til skaðabótaskyldu fasteignasalans.

Kærunefnd skal leitast við að skila skriflegu áliti sem fyrst og ekki síðar en mánuði eftir að kærði lagði fram, eða átti þess kost að leggja fram, andmæli sín eða athugasemdir.

Sá er kvartar til kærunefndar skal greiða kærugjald, sem ráðherra ákveður í reglugerð. Kærugjald skal endurgreitt ef fallist er í heild eða að hluta á kröfur þess er kvörtun ber fram. Þetta er sami háttur og hafður er á hjá úrskurðarnefnd um váttryggingamál sem vistuð er hjá Fjármálaeftirlitinu og hefur haft miklu hlutverki að gegna fyrir váttryggingartaka og skýringu á reglum váttryggingarréttar. Sú nefnd hefur afgreitt mikinn fjölda mála árlega og tekist að gera það á skömmum tíma og þannig að oftast una aðilar niðurstöðum hennar.

Niðurstöðum kæruneftndar verður ekki skotið til annarra stjórnvalda en aðilar geta lagt ágreining sinn fyrir dómstóla með venjulegum hætti ef frumvarpið verður að lögum.

Lagt er til að viðskiptaráðherra setji nánari reglur um starfsemi nefndarinnar með reglugerð, svo sem um valdsvið hennar, kærugjald, málsmeðferðarreglur fyrir nefndinni og störf hennar að öðru leyti.

Um 28. gr.

Minni háttar breytingar eru lagðar til á 28. gr., sem er 26. gr. núgildandi laga, þar sem er að finna heimildir til að setja reglugerðir sem lúta að framkvæmd laganna. Vikið hefur verið að þessum breytingartillögum að framan og ekki ástæða til að skýra þær frekar.

Um 29. til 31. gr.

Greinarnar samsvara 27.–29. gr. gildandi laga. Ekki er um efnisbreytingar að ræða á þeim sem þarfnast skýringa.

Um 32. gr.

Greinin þarfnast ekki skýringa.

Um ákvæði til bráðabirgða.

Gerðar eru tillögur um nokkur ákvæði til bráðabirgða og hefur verið vikið að nokkrum þeirra að framan. Ekki er þörf á skýringum við önnur ákvæði til bráðabirgða.

Fylgiskjal.

*Fjármálaráðuneyti,
fjárlagaskrifstofa:*

Umsögn um frumvarp til laga um sölu fasteigna, fyrirtækja og skipa.

Meginmarkmið frumvarpsins er að leggja grundvöll að því að viðskipti með fasteignir, fyrirtæki og skip, sem gerð eru með aðstoð fasteignasala, geti farið fram með greiðum og öruggum hætti fyrir kaupanda og seljanda og að réttarstaða aðila sé skýr. Jafnframt að hlutverk fasteignasala og ábyrgð þeirra fari ekki á milli mála og að þeir séu engum háðir í störfum sínum. Í frumvarpinu er gert ráð fyrir að komið verði á fót nýrri kæruneftnd um málefni fasteignasala sem verði vistuð hjá Neytendastofu sem sjái henni fyrir fundaraðstöðu, taki við kvörtunum, annist tilkynningar og sjái um vörslu gagna. Jafnframt er gert ráð fyrir að sá sem kvarti til kæruneftndar skuli greiða kærugjald sem ráðherra ákveði með reglugerð. Reiknað er með að fjöldi mála til nefndarinnar verði ekki það mikill að kostnaður við hana verði verulegur. Þá er í frumvarpinu lagt til að eftirlitsgjald vegna starfsemi eftirlitsneftndar fasteignasala verði lækkað úr 100.000 kr. í 80.000 kr. en ekki er gert ráð fyrir að gjöld verði innheimt vegna árána 2008 og 2009 þar sem nokkur sjóður hefur safnast upp vegna þess að gjaldið hefur skilað meiri tekjum en þörf var fyrir. Við þá breytingu falla niður 19 m.kr. tekjur á tekjuhlið ríkissjóðs og jafn hátt framlag á gjaldahlið til ráðstöfunar á gjaldinu til eftirlitsneftndar fasteignasala. Einnig eru lagðar til breytingar á fyrirkomulagi náms og prófa til lög-

giltra fasteignasala. Lagt er til að háskólar sjái um námið og prófnefnd verði lögð niður en starfi til bráðabirgða til ársins 2013.

Verði frumvarpið óbreytt að lögum er gert ráð fyrir að kostnaður vegna þess verði óverulegur og muni rúmast innan útgjaldaramma viðskiptaráðuneytisins.