

## REGLUGERÐ

### um próf til að öðlast löggildingu til fasteigna- og skipasölu.

#### I. KAFLI

##### Prófnefnd.

##### 1. gr.

Prófnefnd löggiltra fasteignasala, sem dómsmálaráðherra skipar, í reglugerð þessari eftirleiðis nefnd prófnefnd, skal standa fyrir prófi samkvæmt ákvæðum 4. tl. 1. mgr. 2. gr. laga nr. 34 frá 5. maí 1987 og nefnist próf þetta fasteignasölupróf.

Í prófnefnd skulu eiga sæti þrír aðalmenn, sem skipaðir eru til fjögurra ára í senn. Varamenn skal skipa með sama hætti.

##### 2. gr.

Prófnefnd heldur gerðabók. Í hana skal færa ákvarðanir nefndarinnar og niðurstöður prófa.

#### II. KAFLI

##### Námskeið.

##### 3. gr.

Dómsmálaráðherra er heimilt að stofna á hæfilegum fresti til námskeiða til undirbúnings fyrir þá sem þreyta vilja fasteignasölupróf. Prófnefnd skal gera tillögu til ráðherra um það hvenær námskeið skulu haldin og stendur fyrir þeim nema ráðherra ákveði að fela öðrum aðilum svo sem Háskóla Íslands að annast námskeið.

Eigi er skylt þrátt fyrir auglýsingu um námskeið að efna til námskeiðahalds nema næg þátttaka fáiast að mati dómsmálaráðherra. Að jafnaði skal ekki halda námskeið nema þátttakendur á því verði fimm hið fæsta.

Prófnefnd getur heimilað öðrum en þeim, sem áforma að ganga undir fasteignasölupróf, að sitja námskeið og skulu þeir sitja fyrir sem hafa starfsreynslu á sviði fasteigna og skipasölu.

Þeim, er þreyta vill fasteignasölupróf, er eigi skylt að sækja námskeið.

##### 4. gr.

Námskeið vegna fasteignasöluprófs skipist í þrjá hluta og skal miðað við að kennsla á hverjum hluta standi yfir í 4 til 5 mánuði. Prófnefnd ákveður nánar kennslutíma, tímafjölda í einstökum kennslugreinum og námsefni.

Kennslugreinar eru þessar og skipast þannig milli námskeiðshluta:

#### I. hluti

1. Inngangur.
2. Eignaréttur I.
3. Samningaréttur.
4. Skipasala.
5. Tölulegar upplýsingar um fasteignir og fastaeignamarkað.
6. Ágrip af persónu-, erfða- og sífjarétti.
7. Ágrip af félagarétti.
8. Viðskiptabréfareglur.

**II. hluti**

1. Fasteignakauparéttur.
2. Eignaréttur II.
3. Sérreglur um ákveðna flokka íbúðarhúsnæðis.
4. Afnotasamningar um fasteignir.
5. Veðréttur.
6. Um nauðungaruppboð og aðrar fullnustugerðir.
7. Skjalagerð I.
8. Raunhæf verkefni I.

**III. hluti**

1. Réttindi og skyldur fasteigna- og skipasala.
2. Matsmenn og matsgerðir.
3. Skattaréttur.
4. Verðlagning og mat fasteigna, skipa og fyrirtækja.
5. Fjármögnun fasteigna- og skipakaupa.
6. Greiðsluáætlanir, verðbætur, vísitölur og vextir.
7. Ágrip af byggingarfræði.
8. Skyldutryggingar vegna fasteigna og skipa.
9. Bókhald og reikningsskil.
10. Rekstur fasteigna- og skipasölu.
11. Skjalagerð II.
12. Raunhæf verkefni II.

Prófnefnd er heimilt að fengnu samþykki dómsmálaráðherra, að ákveða að fella niður kennslu í einstökum kennslugreinum og að fá aðra aðila svo sem einstakar deildir Háskóla Íslands til að annast kennslu í einstökum kennslugreinum. Sömuleiðis er prófnefnd heimilt að fjölga kennslugreinum ef hún telur þess þörf.

**5. gr.**

Prófnefnd ræður kennara til þess að annast kennslu á námskeiðum samkvæmt ákvæðum þessa kafla en dómsmálaráðherra ákveður ráðningarkjör. Prófnefnd skal semja áætlun um heildarkennslustundafjölda fyrir hvert námskeið, sem dómsmálaráðherra staðfestir.

Prófnefnd er heimilt að höfðu samráði við dómsmálaráðuneytið að standa fyrir gerð og útgáfu sérstaks námsefnis fyrir þá, sem eru að búa sig undir fasteignasölupróf.

**6. gr.**

Til að standa straum af kostnaði við námskeið skv. þessum kafla skulu þátttakendur greiða sérstakt kennslugjald. Hluti af kennslugjaldinu, innritunargjald, skal greiddur þegar þátttaka í námskeiðinu er tilkynnt en aðrir hlutar skulu greiddir við upphaf kennslu í hverjum námskeiðshluta.

Upphæð innritunar- og kennslugjalds ákveður dómsmálaráðherra hverju sinni með auglýsingu, sem birt skal í Lögbirtingablaði.

Innritunargjald skv. 1. mgr. er endurkræft ef af námskeiði verður ekki eða ef sá, er innritast hefur, fellur frá þátttöku áður en fyrsti hluti námskeiðs hefst.

## III. KAFLI

**Próf.**

## 7. gr.

Prófnefnd tekur ákvörðun um prófsefni það sem prófað er úr á fasteignasöluprófi. Við ákvörðun um prófsefni skal prófnefnd leggja til grundvallar að prófsefnið veiti prófmanni:

- a) næga innsýn í þær réttarreglur, sem gilda um kaup og sölu fasteigna og skipa;
- b) nokkra kunnáttu í fræðikerfi íslenskrar lögfræði og dómstólaskipan landsins;
- c) fræðslu um ýmis tæknileg og fjármálaleg atriði vegna fasteigna og skipa er reynt getur á við kaup og sölu þessara eigna;
- d) næga innsýn í lög og reglur um störf fasteignasala;
- e) kunnáttu í nauðsynlegri skjalagerð, er tengist störfum fasteignasala;
- f) nauðsynlega starfsþjálfun.

## 8. gr.

Fasteignasölupróf samanstendur af þremur prófhlutum og prófgreinar í hverjum hluta skulu vera:

**I. hluti***Lögfræði I.*

(Prófsefni skal miðast við kennslugreinar í töluliðum 1–8 í I. hluta námskeiðs, sbr. 4. gr.)

**II. hluti***1. Lögfræði II.*

(Prófsefni skal miðast við kennslugreinar í töluliðum 1–6 í II. hluta námskeiðs, sbr. 4. gr.)

*2. Skjalagerð I.**3. Raunhæft verkefni I.***III. hluti***1. Lögfræði III.*

(prófsefni skal miðast við kennslugreinar 1–3 í III. hluta námskeiðs sbr. 4. gr.)

*2. Fjármál og byggingarfræði.*

(Prófsefni skal miðast við kennslugreinar í töluliðum 4–10 í III. hluta námskeiðs, sbr. 4. gr.)

*3. Skjalagerð II.**4. Raunhæft verkefni II.**5. Lokapróf.*

(Prófsefni skal miðast við allar kennslugreinar í I.–III. hluta námskeiðs, sbr. 4. gr.)

## 9. gr.

Próf vegna einstakra prófhluta skulu að jafnaði haldin í framhaldi af námskeiði sbr. 4. gr. en prófnefnd getur ákveðið aðra skipan m.a. vegna prófmanna, sem ekki hafa sótt námskeið. Prófnefnd ákveður hvar og hvenær próf skulu haldin og auglýsir opinberlega innan hvaða frests þurfi að skrá sig í próf.

Próf skulu að jafnaði vera skrifleg. Við skrifleg próf og raunhæf verkefni skal prófmaður hafa a.m.k. 4. klst. til þess að vinna að úrlausn sinni. Prófnefnd ákveður nánar próftíma fyrir hvert próf.

## 10. gr.

Prófnefnd semur og leggur prófverkefni fyrir prófmenn, og gefur einkunnir fyrir úrlausnir. Prófnefnd er þó heimilt að fela kennara, sem hefur annast kennslu á undirbún-

ingsnámskeiði sbr. 4. gr. að semja, fara yfir og gefa einkunn vegna prófverkefnis í viðkomandi grein. Einkunn kennara skal þó staðfest af prófnefnd. Mati prófnefndar á úrlausn eða staðfestingu á einkunn kennara verður ekki skotið til sérstaks prófdómara.

#### 11. gr.

Einkunnir á fasteignasöluprófi skulu gefnar í heilum og hálfum tölum frá 0 til 10. Til þess að standast fullnaðarpróf þarf prófmaður að hljóta a.m.k. 7,0 í meðaleinkunn úr öllum prófgreinum. Prófmaður telst ekki hafa staðist próf í einstökum prófgreinum nema hann hljóti einkunnina 5,0. Standist prófmaður ekki próf í einstökum prófgreinum getur hann sótt um að endurtaka prófið einu sinni enda hafi umsókn borist prófnefnd innan 45 daga frá því einkunnir voru birtar.

Prófnefnd skal afhenda þeim prófmönnum er standast fasteignasölupróf skírteini um að þeir hafi staðist prófið.

#### 12. gr.

Áður en prófmaður gengur undir III. hluta fasteignasöluprófs skal hann skila til prófnefndar vottorðum um að hann hafi aflað sér eftirfarandi starfsþjálfunar:

- a) hafi unnið að lágmarki einn mánuð við fasteignasölu undir handleiðslu löggilts fasteigna- og skipasala.
- b) hafi lokið 5 daga starfskynningu hjá þinglýsingardómara.

Prófnefnd skal hafa milligöngu um að útvega prófmanni vist á fasteignasölu og hjá þinglýsingardómara og getur lagt fyrir hlutaðeigandi áætlun um fyrirkomulag starfsþjálfunar. Prófmaður ber sjálfur kostnað af starfsþjálfun skv. 1. mgr. þessarar greinar.

Prófnefnd getur veitt prófmanni undanþágu frá starfsþjálfun skv. 1. mgr. ef hún telur að viðkomandi hafi áður öðlast þá reynslu, sem starfsþjálfuninni er ætlað að veita.

#### 13. gr.

Dómsmálaráðherra getur að fengnu samþykki prófnefndar veitt prófmanni, sem um það sækir sérstaklega undanþágu frá því að þreyta próf í einstökum prófgreinum. Skilyrði þess, að slíka undanþágu megi veita, er að prófmaður sýni fram á það með fullnægjandi hætti að mati dómsmálaráðherra og prófnefndar að hann hafi staðist sambærileg próf í viðkomandi prófgrein við innlenda menntastofnun.

Prófmaður, sem sækir um undanþágu samkvæmt 1. mgr. skal sýna fram á það með vottorði frá viðkomandi menntastofnun hvaða próf hann hefur staðist og prófsefni.

#### 14. gr.

Þegar prófmaður skráir sig í einstaka prófhluta skal hann greiða prófgjald, sem dómsmálaráðuneytið ákveður. Miðað skal við að tekjur af prófgjaldi standi undir kostnaði við prófið. Upphæð prófgjalds skal auglýst í Lögbirtingablaði samtímis innritunar- og kennslugjöldum samkvæmt 6. gr. reglugerðar þessarar.

#### 15. gr.

Reglugerð þessi sem sett er samkvæmt heimild í lögum um fasteigna- og skipasölu nr. 34 5. maí 1986 öðlast þegar gildi.

*Dóms- og kirkjumálaráðuneytið, 24. nóvember 1987.*

**Jón Sigurðsson.**

*Jón Thors.*