

REGLUGERÐ

um próf til að öðlast löggildingu til fasteigna-, fyrirtækja- og skipasölu.

I. KAFLI

Prófnefnd.

1. gr.

Skipun.

Prófnefnd löggiltra fasteigna-, fyrirtækja- og skipasala, sem dómsmálaráðherra skipar, í reglugerð þessari eftirleiddis nefnd prófnefnd, skal standa fyrir prófi samkvæmt ákvæðum laga um fasteigna-, fyrirtækja- og skipasölu og nefnist próf þetta fasteignasölupróf.

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

2. gr.

Gerðabók.

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

I. KAFLI

Námskeið.

3. gr.

Framkvæmd.

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 að annast námskeið.

Eigi er skylt þrátt fyrir auglýsingu um námskeið að efna til námskeiðahalds nema næg þátttaka fáiast að mati prófnefndar.

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-, fyrirtækja- og skipasölu.

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

4. gr.

Kennsla.

Námskeið vegna fasteignasöluprófs skiptist í þrjú hluta og skal miðað við að kennsla á hverjum hluta standi yfir í að hámarki 5 mánuði. Prófnefnd ákveður nánar kennslutíma, tímafjölda í einstökum kennslugreinum og námsefni.

Kennslugreinar eru þessar og skiptast þannig milli námskeiðshluta:

I. hluti

1. Inngangur að lögfræði.
2. Eignaréttur.
3. Samningaréttur.
4. Skipasala.
5. Tölulegar upplýsingar um fasteignir og fasteignamarkað.

6. Ágrip af sífja- og erfðarétti.
7. Ágrip af félagarétti.

II. hluti

1. Fasteignakauparéttur.
2. Viðskiptabréfareglur.
3. Ágrip af réttarfari.
4. Forkaupsréttur o.fl.
5. Þinglýsingar.
6. Veðréttur.
7. Sérreglur um ákveðna flokka íbúðarhúsnæðis.
8. Afnotasamningar um fasteignir.
9. Skjalagerð I.
10. Raunhæf verkefni I.

III. hluti

1. Réttindi og skyldur fasteigna-, fyrirtækja- og skipasala.
2. Matsmenn og matsgerðir.
3. Skattaréttur.
4. Verðlagning og mat fasteigna, fyrirtækja og skipa.
5. Fjármögnun fasteigna-, fyrirtækja- 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-, fyrirtækja- og skipasölu.
11. Skjalagerð II.
12. Raunhæf verkefni II.

Prófnefnd er heimilt að fella niður kennslu í einstökum kennslugreinum og fá aðra aðila til að annast kennslu í einstökum kennslugreinum. Þá er prófnefnd heimilt að fjölga kennslugreinum ef hún telur þess þörf.

5. gr.

Kennarar og námsefni.

Prófnefnd ræður kennara til þess að annast kennslu á námskeiðum samkvæmt ákvæðum þessa kafla og ákveður ráðningarkjör, að fengnu samþykki dómsmálaráðherra.

Prófnefnd er heimilt að standa fyrir gerð og útgáfu sérstaks námsefnis fyrir þá sem eru að búa sig undir fasteignasölupróf, að fengnu samþykki dómsmálaráðherra.

6. gr.

Námskeiðs- og prófgjöld.

Til að standa straum af kostnaði við námskeið samkvæmt þessum kafla skulu þátttakendur greiða sérstakt námskeiðsgjald. Ráðherra ákveður námskeiðsgjöld að fenginni tillögu prófnefndar og skal greiða þau fyrir þau tímamörk sem prófnefnd ákveður.

Til að standa straum af kostnaði við próf samkvæmt III. kafla skulu prófmenn greiða sérstakt prófgjald. Ráðherra ákveður prófgjöld að fenginni tillögu prófnefndar og skal greiða þau fyrir þau tímamörk sem prófnefnd ákveður.

Óski einhver, sem ekki situr námskeið, eftir að fá námsefni í hendur er prófnefnd heimilt að innheimta sérstakt gjald fyrir það.

III. KAFLI

Próf.

7. gr.

Viðmið við val á prófsefni.

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

8. gr.

Prófgreinar.

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

I. hluti

Lögfræði I

(Prófsefni skal miðast við kennslugreinar í 1.-7. tölul. í I. hluta námskeiðs, sbr. 4. gr.).

II. hluti

1. Lögfræði II

(Prófsefni skal miðast við kennslugreinar 1.-7. tölul. í II. hluta námskeiðs, sbr. 4. gr.).

2. Skjalagerð I

(Prófsefni skal miðast við 9. tölul. í II. hluta námskeiðs, sbr. 4. gr.).

3. Raunhæft verkefni I

(Prófsefni skal miðast við 10. tölul. í II. hluta námskeiðs, sbr. 4. gr.).

III. hluti

1. Lögfræði III

(Prófsefni skal miðast við kennslugreinar 1.-3. tölul. í III. hluta námskeiðs, sbr. 4. gr.).

2. Fjármál og byggingarfræði

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

3. Skjalagerð II

(Prófsefni skal miðast við kennslugrein 11. tölul. í III. hluta námskeiðs, sbr. 4. gr.).

4. Raunhæft verkefni II

(Prófsefni skal miðast við kennslugrein 12. tölul. í III. hluta námskeiðs, sbr. 4. gr.).

9. gr.

Framkvæmd.

Próf vegna einstakra prófhluta skulu að jafnaði haldin í framhaldi af námskeiði, sbr. 4. gr., en prófnefnd getur ákveðið aðra skipan, m.a. vegna prófmannanna sem ekki hafa sótt námskeið. Til að standa straum af kostnaði við próf samkvæmt þessum kafla skulu prófmenn greiða sérstakt prófgjald, sbr. 6. gr.

Próf skulu að jafnaði vera skrifleg. Skulu skrifleg próf ekki vera skemmri en 3 klukkustundir. Prófnefnd ákveður nánar próftíma fyrir hvert próf.

10. gr.

Einkunnagjöf.

Prófnefnd getur falið kennara, sem annast hefur kennslu á undirbúningsnámskeiði skv. 4. gr., að semja, fara yfir og gefa einkunn vegna prófverkefnis í viðkomandi grein. Einkunn kennara skal staðfest af prófnefnd. Mat prófnefndar á úrlausn eða staðfestingu á einkunn kennara er endanlegt og verður ekki skotið til sérstaks prófdómara.

11. gr.

Lágmarkseinkunn.

Einkunnir á fasteignasöluprófi skulu gefnar í heilum og hálfum tölum frá 0 til 10. Prófmaður telst ekki hafa staðist einstök próf hljóti hann lægri einkunn en 5,0. Til þess að standast fullnaðarpróf þarf prófmaður að hljóta a.m.k. 7,0 í meðaleinkunn úr prófum á hverjum námskeiðshluta. Próftaka á hverjum hluta er háð því að prófmaður hafi lokið prófum á fyrri námskeiðshlutum með tilskilinni lágmarkseinkunn.

Standist prófmaður ekki próf getur hann sótt um að endurtaka prófið einu sinni enda hafi skrifleg umsókn verið borin fram við prófnefnd innan 15 daga frá sendingardegi bréfs prófnefndar um einkunnir.

12. gr.

Starfsþjálfun.

Prófmaður skal afla sér starfsþjálfunar með því að:

- a. vinna í a.m.k. einn mánuð á fasteignasölu undir handleiðslu löggilts fasteignasala,
- b. fá 5 daga starfskynningu hjá þinglýsingarstjóra.

Prófmaður skal sjálfur hafa frumkvæði að því að útvega sér starfsþjálfun skv. 1. mgr. Reynist prófmanni ekki unnt að afla sér sjálfur slíkrar starfsþjálfunar getur hann óskað liðsinnis prófnefndar.

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.

Prófmaður skal afhenda prófnefnd vottorð er staðfesti að hann hafi lokið starfsþjálfun.

Prófnefnd afhendir prófskirteini þeim er staðist hefur fasteignasölupróf og lagt hefur fram vottorð um starfsþjálfun.

13. gr.

Undanþágur frá próftöku.

Prófmenn sem hafa lokið embættisprófi frá lagadeild Háskóla Íslands eru undanþegnir töku prófa á I. og II. hluta skv. 2. mgr. 4. gr. Skal prófmaður afhenda prófnefnd staðfestingu á prófi sínu.

Dómsmálaráðherra getur, að fenginni umsögn prófnefndar, veitt prófmanni, sem um það sækir, undanþágu frá því að þreyta próf í einstökum greinum, enda sýni prófmaður fram á það með fullnægjandi hætti að hann hafi staðist sambærileg próf á háskólastigi.

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

14. gr.

Heimildir EES-borgara.

Prófnefnd skal standa fyrir prófum fyrir þá, sem fengið hafa leyfi eða heimild til þess að starfa við fasteigna-, fyrirtækja- eða skipasölu eða málflytning í öðru ríki á Evrópska efnahagssvæðinu, og óska löggildingar dómsmálaráðherra samkvæmt lögum um fasteigna-, fyrirtækja- og skipasölu til að annast kaup, sölu eða skipti á fasteignum, fyrirtækjum eða skráningarskyldum skipum fyrir aðra.

Skal prófnefnd meta þá menntun sem liggur að baki hinu erlenda leyfi og á grundvelli þess ákveða hvernig próf viðkomandi skuli þreyta.

15. gr.

Reglugerðarheimild.

Reglugerð þessi, sem sett er samkvæmt heimild í 1. mgr. 17. gr. laga nr. 54 frá 22. maí 1997 um fasteigna-, fyrirtækja- og skipasölu, öðlast þegar gildi.

Dóms- og kirkjumálaráðuneytinu, 31. júlí 2001.

Sólveig Pétursdóttir.

Björn Friðfinnsson.