

STJÓRNARTÍÐINDI B 146 – 2004

Nr. 939

2342

19. nóvember 2004

REGLUGERÐ

um samninga um þjónustu fasteignasala og söluþfirlit.

I. KAFLI

Samningur um söluþjónustu.

1. gr.

Orðskýringar.

Reglugerð þessi gildir um samninga um þjónustu þeirra, sem hafa milligöngu um kaup, sölu, skipti eða gjafir á fasteignum, fyrirtækjum og skipum. Þeir sem hafa löggildingu til þessara starfa eru í reglugerðinni nefndir fasteignasalar. Þegar fjallað er um milligöngu um fasteignaviðskipti, fasteignasölu eða fasteignakaup er einnig átt við sams konar milligöngu um eigendaskipti að fyrirtækjum og skipum, nema annað sé tekið fram. Þegar notað er orðið eign er átt við fasteign, fyrirtæki og skip, nema annað sé tekið fram.

2. gr.

Samningur um þjónustu.

Þegar óskað er milligöngu fasteignasala, sem fellur undir 1. gr. laga um sölu fasteigna, fyrirtækja og skipa, skal hann hafa frumkvæði að því að gera skriflegan samning við þann er til hans leitar um þjónustuna.

Þegar óskað er annarrar þjónustu fasteignasala, sem tengist fasteignaviðskiptum, skal einnig gerður um það skriflegur samningur.

Samningurinn skal gerður og undirritaður, áður en fasteignasali tekur til við starfann.

Í samningi skal tilgreint með glöggum og tæmandi hætti hvaða verkefnum fasteignasali eigi að sinna, hver þóknun hans sé, eða hvernig hún skuli ákveðin og hvaða útlagða kostnað sá, er þjónustu óskar, skal greiða.

3. gr.

Tilgreining einkasöluréttar.

Ef samið er um að fasteignasali skuli einn hafa rétt til sölu eignar skal það tilgreint sérstaklega, svo og sá tími sem einkarétti hans er ætlað að vara. Sérstaklega skal tilgreint hvort og þá hvernig einkasölurétturinn hefur áhrif á þóknun fasteignasalans.

II. KAFLI Söluþfirlit.

4. gr.

Skylda til að gera söluþfirlit.

Skylt er fasteignasala að gera söluþfirlit samkvæmt reglugerð þessari strax og hann fær eign til sölumeðferðar.

Nú er fasteignasala falið að ganga frá kaupþilboði, kaupsamningi eða annarri skjalagerð um eign og skal hann þá einnig semja söluþfirlit samkvæmt reglugerð þessari, nema fasteign sé til sölumeðferðar hjá öðrum fasteignasala og söluþfirlit hafi verið gert af því tilefni og sannanlega afhent þeim er leitar til fasteignasala.

5. gr.

Vinnubrögð, nafnmerking o.fl.

Fasteignasali skal vanda undirbúning og gerð söluþfirlits. Hann skal gera seljanda grein fyrir þýðingu söluþfirlits og hverju það geti varðað hann ef réttar og fullnægjandi upplýsingar koma þar ekki fram. Hann skal gæta þess að söluþfirlit sé svo úr garði gert að kaupandi geti með vissu reitt sig á þær upplýsingar sem þar koma fram.

Fasteignasali skal láta nafn sitt koma fram á söluþfirliti og að hann hafi samið það. Fasteignasali, sem er forstöðumaður útibús og er í starfi hjá öðrum fasteignasala eða félagi um rekstur fasteignasölu, skal einnig láta nafn sitt koma fram á söluþfirliti, sem gert er á vegum útibúsins.

Fasteignasali, sem gerir söluþfirlit, skal þegar er það hefur verið gert, afla undirskriftar seljanda á yfirlýsingu á söluþfirlitinu um að efni þess sé rétt samkvæmt bestu vitund hans.

6. gr.

Skylda til að kynna og afhenda söluþfirlit.

Fasteignasali sem hefur eign til sölumeðferðar eða er falið að vinna að skjalagerð vegna fasteignaviðskipta skal afhenda þeim, er hyggst gera tilboð í eign, söluþfirlit áður en tilboð er gert.

Fasteignasali skal afla skriflegrar og dagsettrar staðfestingar þess, er hyggst gera tilboð, á móttöku söluþfirlits.

7. gr.

Upplýsingaöflun vegna söluþfirlits.

Fasteignasali skal sjálfur afla upplýsinga, sem fram eiga að koma í söluþfirliti. Hann skal sækja upplýsingar í opinberar skrár og skýrslur ef unnt er, en ástand fasteignar, gerð hennar og búnað, sem fylgja á við sölu, skal hann kynna sér af eigin raun. Hann skal einnig afla upplýsinga um ástand fasteignar, hugsanlega ágalla á henni, gerð hennar og búnað hjá seljanda og bera saman við mat hans á fasteigninni, sem hann reisir á eigin skoðun á henni.

Nú sýnir fasteignasali af sér gáleysi sem veldur því að upplýsingar í söluþfirliti reynast rangar eða ófullnægjandi og tjón verður af og ber hann þá skaðabótaábyrgð á tjóninu.

Upplýsingaskylda seljanda til fasteignasala samkvæmt reglugerð þessari og lögum um sölu fasteigna, fyrirtækja og skipa er óháð skyldu hans til að veita væntanlegum kaupanda upplýsingar samkvæmt lögum um fasteignakaup. Fasteignasali skal einnig rækja upplýsingaskyldu sína í söluþfirliti sjálfstætt og óháð þeim upplýsingum, sem seljandi kann að veita kaupanda fasteignar.

8. gr.

Efni söluþfirlits.

Fasteignasali skal gæta þess vandlega að á söluþfirliti 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 söluþfirliti skulu auk almennrar lýsingar á fasteign m.a. koma fram þau atriði, sem tilgreind eru í a til j lið 2. mgr. 11. gr. laga um sölu fasteigna, fyrirtækja og skipa.

9. gr.

Gildistaka og brottfall eldri reglugerðar.

Reglugerð þessi, sem sett er samkvæmt heimild í a lið 26. gr. laga nr. 99 frá 9. júní 2004, um sölu fasteigna, fyrirtækja og skipa, öðlast þegar gildi. Jafnframt fellur úr gildi reglugerð nr. 93 frá 16. febrúar 1998 um samninga um söluþjónustu fasteignasala og söluþfirlit.

Dóms- og kirkjumálaráðuneytinu, 19. nóvember 2004.

Björn Bjarnason.

Bryndís Helgadóttir.

REGLUGERÐ

um tryggingar fasteigna-, fyrirtækja- og skipasala.

1. gr.

Orðskýringar.

Með orðinu fasteignasali í reglugerð þessari er átt við þá, sem fengið hafa löggildingu til að hafa milligöngu um sölu fasteigna, fyrirtækja og skipa.

Með fasteignakaupum, fasteignasölu og fasteignaviðskiptum er einnig átt við sömu ráðstafanir með fyrirtæki og skip.

2. gr.

Tryggingarskylda.

Fasteignasali, er skyldur til þess að hafa í gildi 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.

3. gr.

Tjón sem trygging skal bæta ofl.

Trygging samkvæmt 2. gr. skal vera ábyrgðartrygging vegna fjártjóns, er leiðir af gáleysi í störfum fasteignasala eða þeirra, sem ráðnir eru til starfa hjá honum.

Ábyrgðartryggingin skal einnig taka til tjóns sem ákvæði 3. málsl. 27. gr. laga um sölu fasteigna, fyrirtækja og skipa, nr. 99/2004, tekur til. Tjón samkvæmt ákvæðinu felst í því, að fasteignasali, sem fengið hefur greitt fyrir að hafa milligöngu um fasteignaviðskipti, hættir