

## 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

störfum og á ólokið frágangi samninga, skjala eða uppgjóri vegna viðskiptanna, sem hann þó hefur fengið greitt fyrir. Tjón viðskiptamanna samkvæmt þessu ákvæði takmarkast við þann kostnað, sem þeir hafa greitt fyrir störf, sem óunnin eru, þegar fasteignasali hættir störfum.

Ábyrgðartrygging skal tekin hjá váttryggingafélagi, sem hefur starfsleyfi hér á landi, en ráðherra getur fallist á aðra tryggingu jafngilda, enda veiti hún sambærilega vernd.

Ef fasteignasali stundar samhliða fasteignasölu lögmannsstörf og hefur ábyrgðartryggingu sem slíkur telst hann hafa með því fullnægt tryggingarskyldu sinni sem fasteignasali samkvæmt reglugerð þessari, enda taki tryggingin líka til tjóns, sem hann, eða þeir sem ráðnir eru til starfa hjá honum, kunna að valda í starfi sínu við fasteignasölu. Í slíkum tilvikum gildir sú lágmarksváttryggingarfjárhæð sem hæst er.

#### 4. gr.

##### *Tryggingarfjárhæðir.*

Tryggingin skal nema minnst 6.500.000 kr. vegna hvers einstaks tjónsatburðar. Heildarfjárhæð tryggingarbóta innan hvers tryggingarárs skal nema minnst 19.500.000 kr.

Vegna ábyrgðar þeirra, sem greinir í 2. mgr. 3. gr. reglugerðar þessarar, skulu þó tryggingarfjárhæðir nema minnst 1.000.000 kr. vegna hvers einstaks tjónsatburðar, en heildarfjárhæð tryggingarbóta innan hvers tryggingarárs skal vera 5.000.000 kr.

Tryggingarfjárhæðir skulu breytast 1. október ár hvert, í fyrsta sinn 1. október 2005, til samræmis við breytingar á vísitölu neysluverðs frá grunnvísitölunni 235,6.

Nú starfa tveir eða fleiri fasteignasalar saman og bera óskipta ábyrgð á störfum hvors eða hvers annars og fullnægja þeir þá tryggingaskyldu sinni með því að taka sameiginlega tryggingu og skulu þá tryggingarfjárhæðir þær sem tilgreindar eru í 1. og 2. mgr. hækka um 10% fyrir hvern fasteignasala umfram einn.

Fjárhæðir þær, sem tilgreindar eru í 1. og 2. mgr. skulu hækka um 10% fyrir hvern starfsmann fasteignasala eða á fasteignasölu, sé hún rekin af félagi. Gildir það, hvort sem um fullt starf eða hlutastarf er að ræða. Nú hefur einhver starfsmanna löggildingu til fasteignasölu og þar með tryggingu samkvæmt reglugerð þessari, og skulu þá tryggingarfjárhæðir í 1. og 2. mgr. ekki hækka vegna hans.

#### 5. gr.

##### *Landfræðilegt gildissvið tryggingar.*

Trygging samkvæmt 3. gr. skal taka til starfsemi fasteignasala hvar sem er innan Evrópska efnahagssvæðisins.

#### 6. gr.

##### *Gildissvið. Tilkynning til váttryggingafélags.*

Ábyrgðartrygging skal taka til allra tjónsatvika, sem verða á váttryggingartímanum enda hafi bótakrafa verið tilkynnt váttryggingafélagi í síðasta lagi 12 mánuðum eftir lok váttryggingartímans. Ábyrgðartrygging tekur einnig til tjóns, sem viðskiptamenn fasteignasala verða fyrir, ef hann hættir störfum og á ólokið frágangi samninga, skjala eða uppgjör vegna viðskipta, sem þeir hafa greitt fyrir. Sama gildir um aðra tryggingu, sem ráðherra hefur samþykkt.

#### 7. gr.

##### *Eigin áhætta.*

Heimilt er að áskilja sjálfsáhættu tryggingartaka í tryggingarskilmálum, en slíkt má ekki

skerða rétt þriðja manns til bóta úr hendi váttryggingafélags, eða annars sem veitt hefur tryggingu.

Tilhögun eigin áhættu skal getið í váttryggingarskilmálum, eða skilmálum annarrar tryggingar. Um hana og tilgreiningu hennar fer að öðru leyti samkvæmt þeim reglum, sem gilda um váttryggingarsamninga.

8. gr.

*Brottfall tryggingar.*

Falli trygging úr gildi, skal sá er hana veitti, tilkynna það tryggingartaka og eftirlitsnefnd Félags fasteignasala þegar í stað. Gildistíma tryggingarinnar lýkur ekki fyrr en liðnar eru átta vikur frá því að slík tilkynning var send með sannanlegum hætti. Að þeim tíma liðnum telst löggilding fasteignasala fallin úr gildi nema önnur fullnægjandi trygging hafi verið sett, enda hafi fasteignasala verið gefinn kostur á að tjá sig um niðurfellingu löggildingar.

9. gr.

*Endurkröfuréttur.*

Sá er veitt hefur tryggingu og greitt bætur á endurkröfurétt á hendur þeim, sem valdið hefur tjóni ef hann hefur valdið því með háttsemi, sem telst stórkostlegt gáleysi.

10. gr.

*Kynning tryggingarskilmála.*

Allir tryggingarskilmálar sem reglugerð þessi tekur til skulu kunngerðir dómsmálaráðuneyti og fjármálaeftirliti áður en þeir eru boðnir fasteignasölum.

11. gr.

*Gildistaka.*

Reglugerð þessi, sem sett er samkvæmt heimild í c lið 26. gr. laga um sölu fasteigna fyrirtækja og skipa, nr. 99 frá 9. júní 2004, öðlast þegar gildi. Jafnframt fellur úr gildi reglugerð um sama efni nr. 613/1997, sbr. reglugerð nr. 754/1997.

*Ákvæði til bráðabirgða.*

Trygging sem fasteignasali hefur í gildi við gildistöku reglugerðar þessarar má halda gildi sínu til 1. janúar 2005. Frá þeim degi skulu skilmálar trygginga fasteignasala vera í samræmi við ákvæði reglugerðar þessarar. Skal fasteignasali afhenda eftirlitsnefnd Félags fasteignasala skilríki því til staðfestingar.

*Dóms- og kirkjumálaráðuneytinu, 22. nóvember 2004.*

**Björn Bjarnason.**

*Bryndís Helgadóttir.*