

STJÓRNARTÍÐINDI B 42 – 2005

1. apríl 2005

503

Nr. 342

REGLUGERÐ

um fjárvörslureikninga fasteignasala.

I. KAFLI

Almenn ákvæði.

1. gr.

Gildissvið.

Reglugerð þessi tekur til allra sem fengið hafa löggildingu til fasteignasölu, þar með talið lögmanna sem hafa með höndum fasteignasölu.

2. gr.

Orðskýringar.

Orðið fasteignasali er í reglugerð þessari notað um þá, sem fengið hafa löggildingu til sölu fasteigna, fyrirtækja og skipa. Orðið fasteignasala tekur einnig til fyrirtækja- og skipasölu. Orðin fasteignasala, fasteignakaup og fasteignaviðskipti taka einnig til sömu ráðstafana með fyrirtæki og skip.

3. gr.

Ábyrgð og skyldur.

Nú er fasteignasala rekin í nafni félags og skal þá fasteignasali sá, sem þar hefur starfsstöð og á meiri hluta í félaginu, bera þær skyldur, sem kveðið er á um í reglugerð þessari.

Skyldur sem fasteignasali hefur vegna fasteignasölu sinnar og kveðið er á um í reglugerð þessari taka einnig til útíbúa, sem hann kann að reka eða eiga meirihluta í. Forstöðumaður útíbús ber sameiginlega ábyrgð á því með eiganda (meirihlutaeiganda) fasteignasölu að fylgt sé ákvæðum reglugerðar þessarar að því er útibú varðar.

Nú er fasteignasala í eigu og er rekin sameiginlega af fleirum en einum fasteignasala og skulu þeir þá báðir eða allir bera þær skyldur, sem kveðið er á um í reglugerð þessari.

4. gr.

Aðgreining fjármuna.

Fasteignasala er skylt að halda þeim fjármunum, sem hann tekur við í þágu annarra, aðgreindum frá eigin fé. Skulu slíkir fjármunir varðveittir á sérstökum fjárvörslureikningi.

Fasteignasala er jafnframt skylt að veita eftirlitsnefnd Félags fasteignasala upplýsingar um meðferð fjármuna viðskiptamanna svo sem kveðið er á um í 21. gr. laga um sölu fasteigna, fyrirtækja og skipa.

II. KAFLI

Vörslufé.

5. gr.

Viðskiptareikningur vegna vörsluffjár.

Fasteignasali, sem varðveitir fé viðskiptamanns síns eða viðsemjanda hans, skal færa sérstakan viðskiptareikning í bókhaldi sínu, sem sýni inneign viðskiptamannsins eða viðsemjandans á hverjum tíma. Á reikninginn skal færa allt fé, sem fasteignasalinn tekur við til varðveislu, þ.m.t. fyrirframgreiðslu kostnaðar og tryggingu fyrir greiðslu kostnaðar og þóknunar fasteignasalans, svo og greiðslur sem ætlaðar eru viðsemjanda viðskiptamanns, lánardrottnum hans eða öðrum. Fasteignasala er ekki skylt að færa á reikninginn fé, sem hann tekur við og skilar samdægurs.

Þá skal fasteignasali færa sérstakan, sameiginlegan viðskiptareikning, fjárvörslureikning, sem sýni á hverjum tíma samanlagðar innstæður allra viðskiptamanna hans og annarra á viðskiptareikningum skv. 1. mgr. Þegar sérstakar aðstæður mæla með því er heimilt að færa fjárvörslureikninga vegna einstakra viðskiptamanna.

6. gr.

Fjárvörslureikningur í viðskiptabanka eða sparisjóði.

Fjárhæð, sem samsvarar stöðu fjárvörslureiknings í bókhaldi fasteignasala, skal varðveitt á sérstökum bankareikningi/-reikningum í viðskiptabanka eða sparisjóði, fjárvörslureikningi. Fjárvörslureikning skal stofna á nafni fasteignasala og hefur hann formlega ráðstöfunarheimild yfir reikningnum. Fasteignasali er ekki eigandi innstæðu á reikningi skv. þessari grein og er innstæðan ekki hæft andlag aðfarargerða hjá honum eða grundvöllur trygginga fyrir viðskiptum hans eða annarra. Reikningur þessi skal aðgreindur frá eigin fé fasteignasala og stendur innstæðan á honum utan skuldaraðar við skipti á búi fasteignasala. Hið sama á við ef fasteignasala er rekin í nafni félags.

7. gr.

Sérstakar reglur um fjárvörslureikninga.

Fjárvörslureikninga er einungis heimilt að stofna í viðskiptabönkum eða sparisjóðum, sem með tilkynningu til eftirlitsnefndar Félags fasteignasala, er hún metur fullnægjandi, hafa skuldbundið sig til þess að fylgja eftirfarandi reglum:

- a. Banka eða sparisjóði skal óheimilt að skuldfæra á fjárvörslureikning nokkurn kostnað vegna viðskipta við fasteignasala eða nota innstæðuna til skuldajöfnunar krafna gegn honum eða einstökum umbjóðendum hans.
- b. Banka eða sparisjóði skal óheimilt að taka peninga af fjárvörslureikningi nema gegn skriflegum eða rafrænum fyrirmælum frá fasteignasala. Skulu slík fyrirmæli varðveitt hjá viðkomandi innlánsstofnun með sama hætti og bókhaldsgögn.
- c. Banka eða sparisjóði er skylt að senda eftirlitsnefnd Félags fasteignasala staðfest yfirlit um stöðu og hreyfingar á fjárvörslureikningi hvenær sem eftirlitsnefndin kallar eftir slíku yfirliti.
- d. Banka eða sparisjóði er skylt að sæta því að eftirlitsnefnd Félags fasteignasala stöðvi notkun fjárvörslureiknings. Hafi notkun verið stöðvuð er óheimilt að greiða af reikningnum án heimildar trúnaðarmanns, sem eftirlitsnefnd Félags fasteignasala tilnefnir.

8. gr.

Skylða til að leggja fé á fjárvörslureikning.

Fasteignasali skal þegar eftir að hann hefur móttekið fjármuni frá viðskiptamanni sínum eða öðrum, leggja allt fé, sem hann tekur við og honum ber að færa á fjárvörslureikning í bókhaldi sínu skv. 4. gr., á fjárvörslureikning í banka eða sparisjóði.

9. gr.

Heimild til greiðslu af fjárvörslureikningi.

Út af fjárvörslureikningi má aðeins taka ef og þegar:

- a. Fé greiðist til viðskiptamanns eða er notað til greiðslu fyrir hans hönd;
- b. Fasteignasali á fé hjá viðskiptamanni sínum vegna gjaldfallinnar þóknunar eða útlagðs kostnaðar samkvæmt rétt bókfærðri stöðu viðskiptareiknings hans, enda sé fullnægt skilyrðum til skuldajöfnunar;
- c. Rétt uppgjör og afstemming fjárvörslureiknings hefur farið fram og sannreynt er að á honum er fé, sem er umfram skuldbindingar.

10. gr.

Skylda til að stemma af reikninga.

Fasteignasali skal á minnst þriggja mánaða fresti bera saman og staðreyna að innstæða á fjárvörslureikningi samsvari bókfærðri stöðu fjárvörslureiknings í bókhaldi. Á sama hátt skal hann bera saman og staðreyna að samtala viðskiptareikninga umbjóðenda hans samsvari stöðu fjárvörslureiknings í bókhaldi. Komi í ljós, að innstæða á fjárvörslureikningi er lægri en nemur heildarskuldbindingum fasteignasala skv. fjárvörslureikningi í bókhaldi hans, skal hann tafarlaust bæta úr því. Gögn, sem sýna að fjárvörslureikningur í banka og bókhaldi hafi verið stemmdir af, skal fasteignasali varðveita með sama hætti og önnur bókhaldsgögn.

III. KAFLI

Verðbréf í vörslu fasteignasala.

11. gr.

Skrá um fjármálagerninga o.fl.

Fasteignasali, sem varðveitir og hefur umsýslu með fjármálagerningum fyrir viðskiptamenn sína eða aðra og hefur heimild til að ráðstafa þeim, innstæðum á bankareikningum o.þ.h. í eigu þriðja aðila, skal halda skrá um verðmæti þessi. Skráningarskyldan nær til allra fjármálagerninga og inn- og útlánsreikninga í hvers kyns inn- og útlánastofnunum og nær því m.a. til skuldabréfa, hlutabréfa, hlutdeildarskírteina, svo og banka-, sparisjóða- og gíróreikninga, þ.m.t. yfirdráttareikninga.

Skrá skv. 1. mgr. skal vera nákvæm og í henni skýr sundurgreining verðmætanna, þar sem glöggst megi sannreyna frá hverjum þau stafa og hver sé eigandi þeirra. Verðmæti þessi skulu aðgreind frá eigin fé fasteignasala.

12. gr.

Upplýsingaskylda um fjármálagerninga o.fl.

Fyrir 1. mars ár hvert skal fasteignasali senda þeim viðskiptamönnum sínum, sem hann annast umsýslu fyrir skv. 10. gr., skrá og upplýsingar um verðbréf þessi og fjármunahreyfingar vegna þeirra. Gögnin skulu vera fyrir síðastliðið almanaksár og staðfest með dagsetningu og nafnritun fasteignasala. Fasteignasali skal varðveita afrit af útsendum upplýsingum skv. þessari grein með sama hætti og önnur bókhaldsgögn.

IV. KAFLI

Eftirlit.

13. gr.

Yfirlýsing til eftirlitsnefndar Félags fasteignasala.

Fasteignasali skal fyrir 1. september ár hvert senda eftirlitsnefnd Félags fasteignasala, á þar til gerðu eyðublaði, sem eftirlitsnefndin lætur í té, yfirlýsingu, staðfesta af löggiltum endurskoðanda, um stöðu fjárvörslureiknings í banka þann 31. desember á liðnu ári. Staða

vörslufjár á reikningnum skal ekki lægri en staða vörslufjár skv. bókhaldi. Á sama tíma skal fasteignasali senda eftirlitsnefnd Félags fasteignasala samantekt og niðurstöðutölur skrár skv. 10. gr., staðfestar af löggiltum endurskoðanda.

Fasteignasali skal hafa frumkvæði að því að yfirlýsing samkvæmt 1. mgr. sé send, en geti hann það ekki innan þess frests, sem þar greinir, skal hann með rökstuddum hætti óska eftir fresti til eftirlitsnefndar Félags fasteignasala til að skila síðar. Skal beiðni um frest hafa borist eftirlitsnefndinni áður en upphaflegur skilafrestur rennur út hinn 31. ágúst ár hvert.

14. gr.

Skyldur við upphaf rekstrar eða yfirtöku fasteignasölu.

Áður en sex mánuðir eru liðnir frá því að fasteignasali hóf rekstur fasteignasölu skal hann senda eftirlitsnefnd Félags fasteignasala yfirlýsingu um heildarfjárhæð vörslufjár fyrir umbjóðendur sína, miðað við dagsetningu sem eftirlitsnefndin ákveður.

Nú tekur fasteignasali við fasteignasölu, sem annar fasteignasali hefur rekið, eða eignast meirihluta í félagi um rekstur fasteignasölu, sem annar fasteignasali hefur átt. Skal hann þá auk yfirlýsingar samkvæmt 1. mgr. tilkynna eftirlitsnefnd Félags fasteignasala, innan mánaðar frá því eignaraðild var breytt, að hann hafi yfirfarið og sannreynt rétta stöðu fjárvörslureikninga og fjármálagerninga skv. III. kafla, sem hann tók við en ella tilkynna um frávik.

Tilkynningar skv. þessari grein skulu gerðar og staðfestar með sama hætti og tilkynningar skv. 12. gr.

15. gr.

Heimild eftirlitsnefndar til að krefjast upplýsinga og gagna.

Eftirlitsnefnd Félags fasteignasala getur hvenær sem er krafist þess að fasteignasali láti henni í té, með fyrirvara sem eftirlitsnefndin ákveður, yfirlýsingu og fylgigögn, sem getið er í 12. og 13. gr.

16. gr.

Gildi reglna um fjárvörslureikninga.

Reglur um fjárvörslureikninga og verðbréf gilda þar til innstæðu á reikningi skv. 4. gr. og verðbréfum hefur að fullu verið ráðstafað í samræmi við reglugerð þessa.

V. KAFLI

Ýmis ákvæði.

17. gr.

Reglugerðarheimild og gildistaka.

Reglugerð þessi, sem sett er samkvæmt f lið 26. gr. og 2. mgr. 17. gr. laga um sölu fasteigna, fyrirtækja og skipa, nr. 99 frá 9. júní 2004, öðlast þegar gildi.

Ákvæði til bráðabirgða.

Í þeim tilvikum sem fjallað er um í 1. gr. laga um breytingu á lögum um sölu fasteigna, fyrirtækja og skipa nr. 17 frá 22. mars 2005, hvíla þær skyldur sem kveðið er á um í reglugerð þessari á þeim fasteignasala sem hefur starfsstöð á fasteignasölnunni. Hafi fleiri en einn fasteignasali starfsstöð á fasteignasölnunni hvíla skyldurnar á þeim báðum eða öllum.

Dóms- og kirkjumálaráðuneytinu, 1. apríl 2005.

Björn Bjarnason

Bryndís Helgadóttir.