LÖG

um sölu fasteigna, fyrirtækja og skipa.

FORSETI ÍSLANDS
gjörir kunnugt: Alþingi hefur fallist á lög þessi og ég staðfest þau með samþykki mínu:

I. KAFLI
Heimildir til sölu fasteigna, fyrirtækja og skipa.

1. gr.

Heimild til að hafa milligöngu um eigendaskipti að fasteignum o.fl.

Þeim einum er heimilt að hafa milligöngu um kaup, sölu eða skipti á fasteignum eða skráningarskyldum skipum fyrir aðra sem hafa til þess löggildingu dómsmálaráðherra. Sama gildir um kaup, sölu eða skipti á atvinnufyrirtækjum eða eignarhluta í þeim, hvort heldur er um að ræða fyrirtæki í eigu einstaklinga eða félaga, annarra en hlutafélaga.

Hæstaréttar- og héraðsdómslögmenn þurfa ekki löggildingu til að hafa milligöngu um kaup, sölu eða skipti á eignum í einstökum tilvikum, enda tengist það lögmannsstörfum þeirra. Ákvæði laga þessara gilda um slík störf lögmanna.

Þegar rætt er um fasteignasölu og fasteignaviðskipti í lögum þessum er einnig átt við sölu fyrirtækja, sbr. 1. mgr., og sölu skráningarskyldra skipa. Þar sem rætt er um fasteignasala í lögunum er einnig átt við þá sem hafa löggildingu ráðherra til að annast sölu fyrirtækja og skipa.

Þeim sem hafa atvinnu af byggingu fasteigna er heimilt að annast sjálfir sölu þeirra. Skjöl, sem tengjast sölunni, skulu þó unnin af fasteignasölum eða vera staðfest með sérstakri áritun þeirra. Er slík áritun á skjal skilyrði fyrir þinglýsingu þess. Sama gildir um félagasamtök sem annast byggingarframkvæmdir fyrir félagsmenn sína. Ákvæði laga þessara gilda um slík störf eftir því sem við getur átt.

Þeir sem hafa í öðru EES-ríki fengið löggildingu til að starfa sem fasteignasalar eða leyfi til málflutnings hafa heimild til að annast fasteignaviðskipti að fullnægðum skilyrðum sem ráðherra setur um prófraun og tryggingar.

2. gr.

Skilyrði löggildingar o.fl.

Hver maður getur fengið löggildingu ráðherra sem fasteignasali ef hann:

a. hefur lögheimili hér á landi,
b. er lögráða og hefur aldrei orðið að sæta því að bú hans sé tekið til gjaldþrotaskipta,
c. leggur fram 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,
d. hefur staðist próf fyrir fasteignasala.

Víkja má frá skilyrði b-liðar 1. mgr. að fenginni umsögn Félags fasteignasala ef umsækjandi hefur haft forræði á fé sínu að minnsta kosti þrjú undanfarandi ár.

Undanþegnir prófraun eru hæstaréttar- og héraðsdómslögmenn.

Heimilt er ráðherra að synja manni um löggildingu ef hann hefur hlotið dóm fyrir brot á ákvæðum XVI., XVII., XX., XXVI. og XXVII. kafla almennra hegningarlaga eða verið dæmdur í fangelsi samkvæmt ákvæðum annarra laga.

3. gr.

Prófraun.

Sá sem öðlast vill löggildingu sem fasteignasali skal standast próf sem sýni að hann hafi öðlast þá þekkingu og reynslu að hann sé starfinu vaxinn.

Heimild til að þreyta próf öðlast þeir er:

a. setið hafa námskeið sem haldið er skv. 4. gr.,
b. hafa að baki að minnsta kosti tólf mánaða ráðningartíma í fullu starfi hjá löggiltum fasteignasala og
c. hafa lokið stúdentsprófi eða hafa sambærilega menntun að mati prófnefndar.

Ráðherra skipar prófnefnd til að standa fyrir prófi samkvæmt lögum þessum. Skal prófnefnd skipuð til fjögurra ára í senn og í henni eiga sæti þrír menn og þrír til vara. Félag fasteignasala skal tilnefna einn nefndarmann og varamann hans, Hæstiréttur Íslands einn og varamann hans, en einn nefndarmaður og varamaður hans skal skipaður án tilnefningar og skal hann vera formaður.

Prófnefnd er heimilt, með samþykki ráðherra, að semja við háskóla um að annast framkvæmd prófs.

4. gr.

Námskeið til undirbúnings fyrir prófraun.

Ráðherra er heimilt að stofna á hæfilegum fresti til námskeiða fyrir þá sem þreyta vilja próf fyrir fasteignasala. Prófnefndin skal hafa á hendi forstöðu námskeiðs og bera ábyrgð á framkvæmd þess. Hún ákveður námsefni og prófsefni að því leyti sem ekki hafa verið settar um það reglur. Heimilt er prófnefnd, með samþykki ráðherra, að semja við háskóla um framkvæmd námskeiðs.

Kostnaður vegna námskeiða og prófa skv. 3. gr., þ.m.t. þóknun til prófnefndarmanna, greiðist með kennslu- og prófagjöldum sem ráðherra ákveður að fengnum tillögum prófnefndar.

5. gr.

Starfsábyrgðartrygging.

Fasteignasala er skylt að hafa í gildi ábyrgðartryggingu vegna fjártjóns sem leiðir af gáleysi í störfum hans eða þeirra sem ráðnir eru til starfa hjá honum, svo og ábyrgðar sem leiðir af 3. málsl. 27. gr. Slík trygging getur verið vátrygging tekin hjá vátryggingafélagi sem hefur starfsleyfi hér á landi eða önnur trygging, jafngild að mati ráðherra. Kveða skal nánar á um vátrygginguna í reglugerð, m.a. um lágmark vátryggingarfjárhæðar vegna hvers einstaks tjónsatburðar og heildarfjárhæð bóta innan hvers vátryggingartímabils.

Nú starfa tveir eða fleiri fasteignasalar saman og bera óskipta ábyrgð á störfum hvor eða hver annars og fullnægja þeir þá vátryggingarskyldu sinni með því að leggja fram sameiginlega vátryggingu og skulu þá lágmarksvátryggingarfjárhæðir hækka um a.m.k. 10% fyrir hvern fasteignasala umfram einn. Hið sama á við ef fasteignasali hefur ráðið til starfa menn við fasteignasölu á sínum vegum eða þeir eru starfsmenn félags sem rekur fasteignasölu. Hafi einhver starfsmanna hans löggildingu til fasteignasölu skulu þó vátryggingarfjárhæðir ekki hækka vegna hans.

Ef fasteignasali hefur samhliða fasteignasölu með höndum lögmannsstörf og hefur ábyrgðartryggingu sem slíkur telst hann hafa með því fullnægt vátryggingarskyldu sinni sem fasteignasali samkvæmt lögum þessum, enda taki ábyrgðartrygging hans líka til tjóns sem hann, eða þeir sem ráðnir eru til starfa hjá honum, kann að valda í starfi sínu við fasteignasölu. Í slíkum tilvikum gildir sú lágmarksfjárhæð sem hæst er.

6. gr.

Löggilding.

Ráðherra gefur út löggildingarskírteini fyrir fasteignasala.

Áður en löggilding er veitt skal umsækjandi vinna drengskaparheit um að rækja í hvívetna af kostgæfni og samviskusemi starf það sem löggildingin veitir honum rétt til og hlíta lögum og öðrum réttarreglum er það varðar.

Löggilding fasteignasala er bundin við nafn hans.

Fyrir löggildingu skal fasteignasali greiða gjald í ríkissjóð samkvæmt lögum um aukatekjur ríkissjóðs.

Sá einn má nefna sig fasteignasala, fyrirtækjasala eða skipasala sem hefur til þess löggildingu. Hið sama á við um starfsheiti sem er lýsandi um þessa starfsemi eða hætta kann að vera á að ruglað sé saman við störf þau sem tilgreind eru.

Ráðherra skal auglýsa löggildingu fasteignasala í Lögbirtingablaði og tilkynna Félagi fasteignasala um hana.

Í dómsmálaráðuneyti skal haldin skrá yfir þá sem hafa löggildingu fasteignasala.

7. gr.

Eignarhald á fasteignasölu. Starfsstöð fasteignasala o.fl.

Fasteignasala ber sjálfum að starfa á fasteignasölu sinni og vera eigandi að rekstrinum. Fasteignasali getur þó ráðið sig til starfa hjá öðrum fasteignasala sem rekur fasteignasölu samkvæmt lögum þessum. Fasteignasala er einungis heimilt að hafa í þjónustu sinni við fasteignasöluna menn sem ábyrgðartrygging hans tekur til eða eru sjálfir fasteignasalar.

Nú er fasteignasala stunduð í nafni félags og skal þá fasteignasalinn eiga meiri hluta í því. Aðrir eigendur, og sá eða þeir sem fara í raun með framkvæmdastjórn, skulu fullnægja skilyrðum a- og b-liðar 1. mgr. 2. gr. Ákvæði þessarar málsgreinar girða hvorki fyrir að aðrir fasteignasalar starfi hjá félaginu né að tveir eða fleiri fasteignasalar sem starfa saman eigi sameiginlega meiri hluta í félagi.

Þótt fasteignasala sé rekin í nafni félags ber fasteignasali óskipta ábyrgð á tjóni og kostnaði sem hann kann að valda viðskiptamönnum sínum. Aðrir sem starfa í þjónustu félagsins skulu falla undir ábyrgðartryggingu fasteignasala.

Fasteignasali skal tilkynna eftirlitsnefnd Félags fasteignasala og ráðherra hvar starfsstöð hans er. Hann getur aðeins haft eina starfsstöð. Fasteignasala, sem rekur fasteignasölu sjálfur eða í nafni félags, er þó heimilt að reka útibú, enda hafi annar fasteignasali, sem ráðinn er til starfa hjá honum, starfsstöð í útibúinu og veiti því forstöðu. Fasteignasali, sem hyggst hefja starfsemi útibús, skal tilkynna eftirlitsnefnd og ráðherra um stofnun slíks útibús og um tilhögun á rekstri þess.

Ákvæði 2. og 3. mgr. skulu gilda um útibú fasteignasala og hann skal vera eigandi að rekstri þess.

II. KAFLI
Réttarstaða fasteignasala, störf og starfshættir.

8. gr.
Réttarstaða.

Fasteignasali hefur réttindi og ber skyldur sem opinber sýslunarmaður, þar á meðal þagnarskyldu um það er hann fær vitneskju um í starfi sínu og leynt á að fara. Þagnarskylda helst þótt hann láti af störfum.

9. gr.
Samningur um þjónustu.

Fasteignasali skal, þegar óskað er milligöngu hans um kaup eða sölu eignar eða aðra þjónustu samkvæmt lögum þessum, gera skriflegan samning við þann er til hans leitar. Samningurinn skal gerður áður en fasteignasali tekur til við starfann. Í samningi skal tilgreint hvaða verkefnum fasteignasali eigi að sinna, hver þóknun hans sé fyrir starfann eða hvernig hún skuli ákveðin og hvaða útlagða kostnað viðsemjandinn eigi að greiða.

Greina skal sérstaklega ef fasteignasali hefur einn rétt til sölu eignar og í hve langan tíma sá réttur hans á að standa.

10. gr.
Söluyfirlit.

Strax og fasteignasali fær eign til sölumeðferðar, eða honum er falið að ganga frá kauptilboði og/eða kaupsamningi um eign, sem ekki er til sölumeðferðar hjá öðrum fasteignasala og ekki hefur verið gert söluyfirlit um og afhent kauptilboðsgjafa, skal hann semja rækilegt yfirlit um þau atriði sem skipt geta máli við sölu eignarinnar.

Áður en tilboð er gert í eign skal væntanlegum tilboðsgjafa afhent söluyfirlitið og skal hann staðfesta móttöku þess með nafnritun sinni og dagsetningu.

Fasteignasali, sem fær eign til sölumeðferðar, eða er falið að ganga frá kauptilboði og/eða kaupsamningi um eign, sem ekki er til sölumeðferðar hjá öðrum fasteignasala og ekki hefur verið gert söluyfirlit um, skal afla undirskriftar seljanda á yfirlýsingu um að efni söluyfirlits sé rétt samkvæmt bestu vitund hans.

11. gr.
Efni söluyfirlits.

Fasteignasali skal gæta þess vandlega að á söluyfirliti 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 söluyfirliti skal auk almennrar lýsingar á fasteign m.a. koma fram:

a. söluverð það sem eigandi óskar að fá fyrir eign sé það ákveðið,
b. staðsetning eignar og númer, stærð hennar samkvæmt opinberum skrám, fasteignamat, brunabótamat, byggingarlag og byggingarefni og byggingarár eignar og einstakra hluta

hennar ef við á; teikning sem sýni fyrirkomulag innan húss skal jafnan vera fyrir hendi, svo og lóðaruppdráttur sé hann til,

c. upplýsingar um ástand eignar og einstakra hluta hennar, þar á meðal um galla sem seljanda og/eða fasteignasala er kunnugt um á eign,
d. föst gjöld af eigninni, áhvílandi veðskuldir, kvaðir og önnur eignahöft, samkvæmt veðbókarvottorði; tilgreina skal eftirstöðvar og lánskjör, þar á meðal vexti og verðtryggingu allra áhvílandi veðskulda og kvaða og tilgreina sérstaklega ef skuld er í vanskilum; um þær veðskuldir sem fylgja eiga við sölu skal tilgreina fjölda ógreiddra afborgana,
e. kostnaður sem kaupandi hefur af kaupum, þar á meðal þinglýsingarkostnaður, stimpilgjöld, umsýslukostnaður kaupanda, lántökukostnaður sé það unnt o.fl.
f. tekjur af eigninni ef um er að ræða eign sem ætluð er til atvinnustarfsemi,
g. afhendingarástand eignar sem seld er ófullgerð, og skal það vera í samræmi við staðla sem út eru gefnir af opinberum stofnunum er annast byggingarrannsóknir eða byggingareftirlit,
h. húsgjöld og yfirstandandi eða væntanlegar framkvæmdir sem búið er að ákveða á fundi húsfélags, sé um fjöleignarhús að ræða, og um stöðu eiganda gagnvart hússjóði og framkvæmdasjóði húsfélags,
i. eignaskiptayfirlýsing eða samningur sé um fjöleignarhús að ræða,
j. önnur atriði sem kunnugt er um, svo sem skýrslur um ástand eignar sem gerðar hafa verið.

Sambærilegt yfirlit skal, eftir því sem við getur átt, gert vegna sölu á skipi og/eða fyrirtæki. Í söluyfirliti vegna fyrirtækja skal einnig tilgreina hverjar hafi verið tekjur og gjöld þess síðustu þrjú ár fyrir gerð söluyfirlits, svo og hverjar eignir þess séu og skuldir. Upplýsingar þessar skulu reistar á endurskoðuðum reikningum fyrirtækisins eða öðrum haldbærum gögnum. Skal fasteignasali leitast við að tryggja að kaupandi fái öruggar og nákvæmar upplýsingar um allt sem máli skiptir um rekstur og fjárhagsstöðu fyrirtækis áður en hann gerir tilboð í það eða tekur afstöðu til sölutilboðs.

12. gr.

Öflun upplýsinga vegna söluyfirlits.

Fasteignasali skal sjálfur afla upplýsinga sem fram eiga að koma í söluyfirliti. Skal hann sækja upplýsingar í opinberar skár og skýrslur ef unnt er, en ástand fasteignar, gerð hennar og búnað sem fylgja á við sölu skal hann kynna sér af eigin raun.

Fasteignasali ber ábyrgð á því ef upplýsingar í söluyfirliti reynast rangar eða ófullnægjandi, enda sé um að kenna gáleysi hans.

Skylda seljanda til að veita upplýsingar samkvæmt lögum um fasteignakaup er óháð skyldum fasteignasala samkvæmt lögum þessum.

13. gr.

Kynning fasteignasala á eign.

Fasteignasali skal við kynningu á eign sem hann hefur til sölumeðferðar gæta þess að upplýsingar sem veittar eru um hana og lýsingar á henni séu réttar og í sem bestu samræmi við eiginleika og ástand eignarinnar. Skal hann gæta hófs í lýsingum á eigninni.

Fasteignasali skal geta skýrlega nafns síns í öllum auglýsingum og kynningum á eign. Sé firmanafn fasteignasölu auglýst eða kynnt skal nafn fasteignasala einnig koma fram.

14. gr.

Fasteignasali skal vera sjálfstæður og óháður í störfum sínum.

Fasteignasala og starfsmönnum hans er óheimilt að kaupa eign sem fasteignasalanum hefur verið falin til sölumeðferðar.

Fasteignasala er óheimil milliganga um kaup eða sölu fasteignar búi hann eða starfsmenn hans yfir sérstökum upplýsingum sem hafa þýðingu við söluna og aðrir hafa ekki aðgang að.

Fasteignasali skal tilkynna aðilum tafarlaust með sannanlegum hætti hafi hann nokkurra annarra hagsmuna að gæta en þeirra er varða greiðslu þóknunar og útlagðs kostnaðar.

15. gr.

Fasteignasali skal gæta hagsmuna kaupanda og seljanda.

Fasteignasali skal í hvívetna leysa af hendi störf sín svo sem góðar viðskiptavenjur bjóða. Hann skal liðsinna báðum aðilum, seljanda og kaupanda, og gæta réttmætra hagsmuna þeirra. Hann skal einnig gæta þess að aðila séu eigi settir ólögmætir, ósanngjarnir eða óeðlilegir kostir í samningum.

16. gr.

Samnings- og skjalagerð.

Fasteignasala er skylt að annast alla skjalagerð við sölu fasteigna og skal geta þess í skjölunum, þar á meðal söluyfirliti, kauptilboði, kaupsamningi, afsali, veðbréfi og skuldabréfi, hver samið hafi. Skal nafn fasteignasala koma fram svo eigi verði um villst.

Öll skjalagerð og samningsgerð skal vönduð og svo úr garði gerð að hagsmunir beggja aðila séu tryggðir og réttarstaða hvors um sig sé glögg.

17. gr.

Vörslufjárreikningar.

Fasteignasala er skylt að halda fjármunum sem hann tekur við í þágu annarra aðgreindum frá eigin fé. Skulu slíkir fjármunir varðveittir á sérstökum vörslufjárreikningi. Vextir, sem á vörslufé kunna að falla, renna til eiganda þess. Fasteignasali er ekki eigandi innstæðu á vörslufjárreikningi samkvæmt þessari grein og innstæðan er ekki hæft andlag aðfarargerða hjá honum og stendur utan skuldaraðar við skipti á búi hans.

Um vörslufjárreikninga gilda nánari reglur sem ráðherra setur skv. 26. gr. að fengnum tillögum Félags fasteignasala.

III. KAFLI

Félag fasteignasala. Eftirlit með störfum fasteignasala.

18. gr.

Félag fasteignasala.

Fasteignasalar skulu hafa með sér félag sem nefnist Félag fasteignasala. Er þeim öllum skylt að vera þar félagsmenn.

Félag fasteignasala setur sér samþykktir. Það skal ekki hafa með höndum aðra starfsemi en þá sem sérstaklega er mælt fyrir um í lögum þessum, sbr. þó 7. mgr.

Félag fasteignasala skal setja siðareglur fyrir fasteignasala.

Félagi fasteignasala ber að senda ráðherra samþykktir sínar og siðareglur, svo og breytingar á þeim, þegar eftir samþykkt þeirra.

Félag fasteignasala kemur fram fyrir hönd fasteignasala gagnvart dómstólum og stjórnvöldum um þau málefni sem stétt þeirra varða.

Félag fasteignasala ber kostnað af þeim störfum sem því eru fengin með lögum þessum. Getur félagið lagt á félagsmenn árgjald til að standa straum af þeim kostnaði.

Félagi fasteignasala er heimilt að starfrækja í öðru skyni en mælt er fyrir um í lögum þessum, svo sem til þess að sinna símenntun félagsmanna eða starfsmanna þeirra, sérstaka félagsdeild, eina eða fleiri, sem fasteignasölum er frjálst að eiga aðild að. Skal fjárhagur slíkra félagsdeilda aðgreindur frá fjárhag félagsins.

19. gr.

Eftirlitsnefnd Félags fasteignasala.

Í tengslum við Félag fasteignasala skal starfa eftirlitsnefnd sem skipuð skal þremur mönnum og jafnmörgum til vara. Ráðherra skipar nefndarmenn og varamenn þeirra til þriggja ára í senn. Tveir nefndarmenn og tveir til vara skulu tilnefndir af Félagi fasteignasala og skal annar þeirra vera fasteignasali en hinn löggiltur endurskoðandi. Hinn þriðja, sem vera skal formaður nefndarinnar, og varamann hans, skipar ráðherra án tilnefningar og skal hann vera lögmaður og fullnægja skilyrðum til að gegna embætti hæstaréttardómara. Varamenn skulu fullnægja sömu skilyrðum og aðalmenn. Ráðherra ákveður þóknun nefndarmanna.

Sérhver fasteignasali skal greiða árlegt eftirlitsgjald að fjárhæð 100.000 kr. til að standa straum af kostnaði við störf eftirlitsnefndar Félags fasteignasala. Gjalddagi gjaldsins er 1. júlí. Ef gjaldið er ekki greitt innan 30 daga frá gjalddaga skal greiða dráttarvexti af því skv. III. kafla laga um vexti og verðtryggingu. Félag fasteignasala annast innheimtu eftirlitsgjaldsins og stendur skil á því til eftirlitsnefndar Félags fasteignasala. Gera má aðför án undangengins dóms til fullnustu vangoldnu eftirlitsgjaldi, ásamt áföllnum vöxtum og dráttarvöxtum.

Eftirlitsnefnd Félags fasteignasala er heimilt að ráða sér starfsmann til þess að hún geti sinnt skyldum sínum.

Eftirlitsnefnd Félags fasteignasala er heimilt að kveðja sér til ráðgjafar og aðstoðar sérfróða menn ef hún telur þörf á. Skulu þeir starfa með nefndinni við undirbúning og meðferð máls eftir ákvörðun formanns.

Um meðferð mála er lúta að áminningu og tímabundinni sviptingu löggildingar fer samkvæmt ákvæðum stjórnsýslulaga að því leyti sem ekki er kveðið á um annað í lögum þessum.

Nefndarmenn og starfsmaður nefndarinnar eru bundnir þagnarskyldu um allt sem þeir komast að í starfi sínu og leynt á að fara. Hið sama á við um þá sem nefndin kveður sér til ráðgjafar og aðstoðar. Þagnarskyldan helst þótt látið sé af störfum.

20. gr.

Hlutverk eftirlitsnefndar.

Eftirlitsnefnd Félags fasteignasala skal hafa eftirlit með því að fasteignasalar starfi í samræmi við fyrirmæli laga þessara, siðareglur félagsins og góðar venjur í fasteignasölu.

Hún skal sérstaklega fylgjast með eftirtöldum þáttum í starfi fasteignasala:

a. að eignarhald að fasteignasölum sé í samræmi við lög þessi,
b. að fasteignasali starfi á fasteignasölu sinni og hafi ekki aðra í þjónustu sinni en þá sem ábyrgðartrygging hans tekur til eða eru sjálfir fasteignasalar,
c. að fullnægjandi ábyrgðartryggingar séu teknar vegna starfseminnar,
d. að fasteignasalar geri þau skjöl er lög þessi og góðar venjur í fasteignasölu bjóða,
e. að skjöl séu gerð á réttum tíma og árituð af þeim sem skylt er,
f. að fasteignasalar hagi skjalagerð efnislega í samræmi við ákvæði laganna og góðar venjur í fasteignasölu,

g. að hagsmunir aðila að samningum séu ekki fyrir borð bornir,
h. að meðferð fjármuna í eigu viðskiptamanna þeirra sé í hvívetna í samræmi við lög þessi og reglur um vörslufjárreikninga og
i. að fasteignasali uppfylli ávallt skilyrði laga þessara til að vera fasteignasali.

Nú hefur hæstaréttar- eða héraðsdómslögmaður fengið löggildingu sem fasteignasali og hefur þá eftirlitsnefnd Félags fasteignasala skyldur til eftirlits með honum samkvæmt ákvæðum þessara laga.

21. gr.

Heimildir og skyldur eftirlitsnefndar.

Fasteignasali skal skila til eftirlitsnefndar eigi síðar en í ágúst hvert ár yfirlýsingu löggilts endurskoðanda um að meðferð hans á fjármunum viðskiptamanna hans undangengið reikningsár sé í samræmi við lög þessi og reglur um vörslufjárreikninga.

Nú hefur yfirlýsingu endurskoðanda ekki verið skilað í réttu horfi, og þess efnis sem krafist er, í lok ágústmánaðar og skal þá eftirlitsnefnd veita tveggja vikna frest til skilanna. Sé ekki orðið við áskorun um skil og skýringar sem nefndin metur fullnægjandi ekki veittar á því að skil hafi ekki farið fram skal eftirlitsnefnd svipta fasteignasala tímabundið löggildingu hans. Hafi yfirlýsingu ekki verið skilað í réttu horfi 1. október sama ár skal fasteignasali sá er í hlut á sviptur löggildingu tímabundið.

Eftirlitsnefnd er heimilt hvenær sem er og án fyrirvara að skoða bókhald og öll skjöl fasteignasala sem tengjast rekstri hans eða einstökum málum sem hann hefur með höndum. Skal nefndin framkvæma slíka skoðun svo oft sem þurfa þykir og eigi sjaldnar en þriðja hvert ár hjá hverjum fasteignasala.

Berist Félagi fasteignasala eða eftirlitsnefnd trúverðug ábending um að misfellur séu í starfsemi fasteignasala skal eftirlitsnefndin svo fljótt sem auðið er rannsaka málið, m.a. með skoðun á starfsstöð hans. Nú finnst bókhald eða önnur gögn eða skjöl fasteignasala ekki á starfsstöð hans og skal þá nefndinni heimilt að leita þeirra annars staðar þar sem ætla má að þau séu geymd.

Nú synjar fasteignasali eftirlitsnefnd um aðgang að starfsstöð sinni, ekki næst að afla samþykkis hans eða ætla má að brýnum rannsóknarhagsmunum verði teflt í tvísýnu ef leitað er samþykkis hans, og getur þá nefndin óskað aðstoðar lögreglu til að hún fái sinnt eftirliti sínu. Hið sama á við ef bókhald eða önnur gögn eða skjöl fasteignasala eru í vörslum þriðja manns. Um slíka leit gilda ákvæði XI. kafla laga um meðferð opinberra mála.

Nú telur eftirlitsnefnd að fasteignasali hafi gerst brotlegur við almenn hegningarlög í störfum sínum, eða sýnt af sér aðra refsiverða háttsemi, og skal hún þá tilkynna það lögreglu með formlegum hætti. Nefndin skal halda áfram rannsókn sinni og ljúka máli þess fasteignasala er í hlut á þótt lögreglu sé send tilkynning og hún hefji rannsókn máls.

22. gr.

Agaviðurlög og tímabundin svipting löggildingar.

Nú telur eftirlitsnefnd Félags fasteignasala að fasteignasali hafi vanrækt skyldur sínar, eða hann hafi gerst brotlegur við lög í starfsemi sinni, og skal hún þá skora á hann að bæta ráð sitt án tafar. Geri hann það ekki, eða nefndin telur að brot sé ekki smávægilegt, getur hún veitt fasteignasala áminningu vegna slíkra brota. Áður en áminning er veitt skal nefndin gefa honum kost á að koma að sjónarmiðum sínum.

Nú lætur fasteignasali ekki skipast við áminningu skv. 1. mgr. eða hann vanrækir alvarlega skyldur sínar að mati eftirlitsnefndar eða hefur ítrekað verið áminntur vegna brota sinna,

án þess að starfsemi hans teljist komin í gott horf, og skal þá nefndin svipta hann tímabundið löggildingu til fasteignasölu. Áður en til þess kemur skal hún gefa honum kost á að koma að sjónarmiðum sínum sé þess kostur.

Nú felst brot fasteignasala í því að hann hlítir ekki reglum um meðferð á fé viðskiptamanna sinna og skal þá nefndin, ef hún telur til þess ráðrúm, skora á hann að bæta úr án tafar. Telji nefndin ekki svigrúm til áskorunar, fasteignasali sinnir ekki þegar slíkri áskorun eða brot er talið svo alvarlegt að ekki sé kostur til úrbóta fyrir fasteignasala sviptir hún hann tímabundið löggildingu.

Nú telur eftirlitsnefnd, sem svipt hefur fasteignasala tímabundið löggildingu sinni, að hætta sé á að hann hafi milligöngu um fasteignaviðskipti og skal hún þá með atbeina lögreglu loka starfsstöð hans.

Nú telur eftirlitsnefnd að fasteignasali, sem hún hefur svipt tímabundið löggildingu, hafi bætt að fullu úr því sem ábótavant var í rekstri hans eða vinnubrögðum og var tilefni sviptingarinnar og getur hún þá afturkallað hana.

Tímabundin svipting löggildingar getur ekki verið lengur en til tólf vikna.

Nú veitir eftirlitsnefnd fasteignasala áminningu, sviptir hann tímabundið löggildingu eða lokar starfsstöð hans og skal þá nefndin tilkynna það þegar í stað til ráðherra.

Fasteignasali skal greiða kostnað af rannsókn og meðferð máls hafi reynst tilefni til að svipta hann löggildingu tímabundið eða loka starfsstöð hans svo sem um getur í 7. mgr. Í ákvörðun nefndarinnar skal tekin afstaða til þess hvort fasteignasala er gert að greiða allan kostnað af rannsókn og meðferð máls eða aðeins hluta hans hafi ekki allar ávirðingar, sem á hann voru bornar, verið á rökum reistar. Ákvörðun nefndarinnar um málskostnað er aðfararhæf að liðnum málskotsfresti skv. 4. mgr. 23. gr.

23. gr.

Málskot til dómsmálaráðherra.

Fasteignasali getur skotið ákvörðun eftirlitsnefndar um að veita honum áminningu og um greiðslu málskostnaðar til ráðherra.

Fasteignasali getur skotið til ráðherra ákvörðun eftirlitsnefndar um tímabundna sviptingu á löggildingu, svo og ákvörðun nefndarinnar um að loka starfsstöð hans, auk ákvörðunar hennar um málskostnað.

Eftirlitsnefnd getur skotið máli fasteignasala, sem sviptur hefur verið tímabundið löggildingu til fasteignasölu, til ráðherra. Getur nefndin m.a. gert kröfu um að ráðherra mæli fyrir um ótímabundna sviptingu löggildingar. Þrátt fyrir ákvæði 6. mgr. 22. gr. helst svipting löggildingar til fasteignasölu meðan mál er til meðferðar hjá ráðherra.

Frestur til þess að skjóta máli til ráðherra skv. 1.–3. mgr. er 30 dagar frá því að ákvörðun var tilkynnt fasteignasala.

Ráðherra getur ákveðið að fella úr gildi ákvörðun um tímabundna sviptingu löggildingar, breytt þeim tíma sem sviptingin skal standa, staðfest ákvörðun um tímabundna sviptingu löggildingar eða ákveðið að hún skuli vera ótímabundin. Jafnframt getur ráðherra staðfest eða breytt ákvörðun eftirlitsnefndar um málskostnað og greiðslu hans.

Sé máli um áminningu fasteignasala, tímabundna sviptingu löggildingar eða lokun starfsstöðvar skotið til ráðherra skal hann tilkynna eftirlitsnefnd um málalyktir.

Eftirlitsnefnd skal auglýsa í Lögbirtingablaði ákvörðun um tímabundna og ótímabundna sviptingu löggildingar til fasteignasölu.

Málsmeðferð samkvæmt þessari grein skal vera samkvæmt stjórnsýslulögum.

Heimilt er fasteignasala að leita úrlausnar dómstóla um ákvörðun ráðherra.

24. gr.

Missir skilyrða til löggildingar fasteignasala.

Fullnægi fasteignasali ekki lengur lögmæltum skilyrðum til löggildingar fellur löggilding hans sjálfkrafa niður og er honum óheimil frekari starfsemi og ber að skila til ráðuneytisins löggildingarskírteini sínu. Heimilt er að veita fasteignasala löggildingu að nýju sýni hann fram á að hann fullnægi lagaskilyrðum til hennar.

Nú fellur löggilding fasteignasala niður skv. 1. mgr. og ber þá eftirlitsnefnd Félags fasteignasala að tilkynna það þegar í stað til ráðherra og Félags fasteignasala og auglýsa það í Lögbirtingablaði.

25. gr.

Fasteignasala án réttinda.

Ef eftirlitsnefnd berast upplýsingar um að maður, sem ekki hefur fengið löggildingu til fasteignasölu, stundi slíka starfsemi eða að fasteignasali fullnægi ekki lengur lögmæltum skilyrðum til löggildingar sem fasteignasali en starfi þó áfram sem slíkur er nefndinni heimilt að óska þess við ráðherra að starfsstöð viðkomandi verði lokað þegar í stað.

IV. KAFLI
Heimild til að setja reglugerð.

26. gr.

Reglugerðarheimildir.

Dómsmálaráðherra er heimilt að setja reglugerð um eftirtalin atriði:

a. um samninga um þjónustu fasteignasala og um söluyfirlit,
b. um námsefni á námskeiði til undirbúnings prófi fasteignasala, um námskeiðið sjálft, lágmarkstímasókn, lágmarkseinkunn, hvort og hvernig sé unnt að stunda slíkt námskeið með fullnægjandi hætti í fjarnámi, skipan prófa og prófsefni, skilyrði til að fara í próf og um námskeiðs- og prófagjöld,
c. um starfsábyrgðartryggingu fasteignasala, þar á meðal um vátryggingarfjárhæðir,
d. um útibú fasteignasala,
e. um prófraun og tryggingar þeirra sem fengið hafa leyfi til starfa við fasteignasölu eða málflutning í öðru ríki á Evrópska efnahagssvæðinu,
f. um vörslufjárreikninga skv. 17. gr. og
g. um eftirlitsnefnd Félags fasteignasala.

V. KAFLI
Skaðabætur og refsingar.

27. gr.

Skaðabætur.

Fasteignasali ber ábyrgð á tjóni sem hann eða starfsmenn hans valda í störfum sínum, af ásetningi eða gáleysi. Um sakarmat og sönnun gilda reglur skaðabótaréttar. Fasteignasala sem hættir störfum er þó alltaf skylt að bæta tjón sem viðskiptamaður hans verður fyrir við það að ólokið er frágangi samninga eða skjala eða uppgjöri vegna viðskipta sem viðskiptamaðurinn hefur greitt fyrir.

28. gr.
Refsiákvæði.

Brot gegn lögum þessum, og reglum settum samkvæmt þeim, varða sektum nema þyngri refsing liggi við samkvæmt öðrum lögum. Um slík mál fer eftir lögum um meðferð opinberra mála.

VI. KAFLI
Ýmis ákvæði.

29. gr.
Réttindi samkvæmt eldri lögum.

Þeir sem hlotið hafa löggildingu til fasteignasölu samkvæmt eldri lögum um fasteignasölu skulu halda henni.

30. gr.
Gildistaka og brottfallin lög.

Lög þessi öðlast gildi 1. október 2004. Ákvæði um vörslufjárreikninga skulu þó ekki öðlast gildi fyrr en 1. apríl 2005. Hið sama á við um ákvæði er lúta að eignarhaldi á rekstri fasteignasölu og félögum sem hafa með höndum rekstur fasteignasölu.

Við gildistöku laga þessara falla úr gildi lög nr. 54/1997, um fasteigna-, fyrirtækja- og skipasölu.

Reglugerðir, sem settar hafa verið samkvæmt lögum nr. 54/1997, skulu halda gildi sínu, eftir því sem við getur átt, þar til settar hafa verið reglugerðir samkvæmt lögum þessum.

Ákvæði til bráðabirgða.

Lög þessi skulu endurskoðuð fyrir 1. janúar 2008. Við þá endurskoðun skal sérstaklega kanna hvort ástæða sé til að mæla áfram fyrir um skylduaðild að Félagi fasteignasala, hvort markmið með eftirlitskerfi III. kafla laganna hafi náðst og hvort efni séu til að lækka eftirlitsgjald skv. 2. mgr. 19. gr.

Gjört á Bessastöðum, 9. júní 2004.

Ólafur Ragnar Grímsson.
(L. S.)

Björn Bjarnason.