

LÖG

um fasteigna-, fyrirtækja- og skipasölu.

FORSETI ÍSLANDS

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

I. KAFLI

Heimildir til að selja fasteignir, skip og fyrirtæki.

1. gr.

Engum er heimilt í atvinnuskyni að annast kaup, sölu eða skipti á fasteignum eða skráningarskyldum skipum fyrir aðra nema hann hafi til þess löggildingu ráðherra. Sama gildir um kaup, sölu eða skipti á atvinnufyrirtækjum eða eignarhluta í þeim, hvort heldur um er að ræða fyrirtæki í eigu einstaklinga eða félaga, annarra en hlutafélaga.

Hæstaréttar- og héraðsdómslögmenntur þurfa eigi leyfi til að annast kaup, sölu eða skipti á eignum í einstökum tilvikum ef það tengist lögmannsstörfum þeirra.

Þar sem 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 lögum þessum er átt við þá sem hafa heimild ráðherra til að annast sölu framangreindra eigna.

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 félagsamtök sem annast byggingarframkvæmdir fyrir félagsmenn sína.

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.

Hver maður getur fengið löggildingu sem fasteignasali ef hann:

- a. er heimilisfastur hér á landi,
- b. er lögráða og hefur haft forræði á búi sínu undanfarin tíu ár,
- c. leggur fram tryggingu fyrir greiðslu kostnaðar og tjóns sem viðskiptamenn hans kunna að verða fyrir af hans völdum,
- d. hefur staðist próf fyrir fasteignasala.

Undanþegnir prófi eru hæstaréttar- og héraðsdómslögmenntur.

Heimilt er að synja manni um löggildingu ef hann hefur gerst sekur um brot á ákvæðum almennra hegningarlaga eða verið dæmdur til refsivistar samkvæmt ákvæðum annarra laga.

3. gr.

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.

Ráðherra skipar prófnefnd til að standa fyrir prófi fyrir þá sem öðlast vilja löggildingu sem fasteignasalar. Skal prófnefnd skipuð til fjögurra ára í senn og í henni eiga sæti þrír menn og þrír til vara.

4. gr.

Ráðherra er heimilt að stofna á hæfilegum fresti til námskeiða fyrir þá sem þreyta vilja próf fyrir fasteignasala. Prófnefnd, eða menn sem hún tilnefnir, hefur á hendi forstöðu námskeiðs, sér um prófraun og ákveður námsefni, nema ráðherra feli það öðrum aðilum, svo sem Háskóla Íslands.

Kostnaður vegna námskeiða og prófa, þar með talin þóknun til prófnefndarmanna, greiðist með kennslu- og prófgjöldum er ráðherra ákveður.

5. gr.

Fasteignasala er skylt að hafa í gildi ábyrgðartryggingu vegna fjárhagstjóns sem leitt getur af gáleysi í störfum hans eða starfsmanna hans. Slíka tryggingu má setja með því að kaupa váttryggingu hjá váttryggingafélagi sem hefur starfsleyfi hér á landi eða setja aðra tryggingu jafngilda að mati ráðherra. Kveða skal á um lágmark váttryggingarfjárhæðar vegna hvers einstaks tjónsatburðar og heildarfjárhæð tryggingabóta innan hvers tryggingartímabils í reglugerð. Þar sem tveir eða fleiri fasteignasalar starfa saman og bera óskipta bótaábyrgð á störfum hver annars teljast þeir fullnægja tryggingarskyldu sinni með því að leggja fram sameiginlega tryggingu og skal þá lágmarkstryggingarfjárhæð hækka um a.m.k. 10% fyrir hvern fasteignasala umfram einn.

Ef fasteignasali, samhliða fasteignasölu, hefur með höndum lögmannsstörf og hefur ábyrgðartryggingu sem slíkur má telja hann hafa með því fullnægt tryggingarskyldu sinni samkvæmt lögum þessum. Í slíkum tilvikum gildir sú lágmarksfjárhæð sem hæst er.

6. gr.

Ráðherra gefur út löggildingarskírteini fyrir fasteignasala.

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

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

Sá einn má nefna sig fasteigna-, fyrirtækja- eða skipasala sem hefur til þess löggildingu.

7. gr.

Löggilding til fasteignasölu er bundin við nafn.

Fasteignasali skal tilkynna ráðherra hvar starfsstöð hans er. Hann getur aðeins haft eina starfsstöð en er þó heimilt að reka útibú í öðru sveitarfélagi en því sem starfsstöð hans er í. Tilkynna ber ráðherra um stofnun slíks útibús og um tilhögun á rekstri þess.

II. KAFLI

Réttarstaða fasteignasala, störf þeirra og starfshættir.

8. gr.

Fasteignasali hefur réttindi og ber skyldur sem opinber sýslunarmaður, þar á meðal þagnarskyldu um það er hann fær vitneskju um í starfa sínum og leynt á að fara.

9. gr.

Fasteignasala er sjálfum óheimilt að ganga inn í samning um kaup á eign sem honum hefur verið falin til umboðssölu, nema hann hafi lýst því yfir áður en hann tók eignina til sölu að hann sé persónulegur kaupandi hennar.

Fasteignasala er óheimil milliganga um sölu fasteignar hafi hann, vegna annarra starfa sinna eða starfsmanna sinna, sérstakar upplýsingar sem hafa þýðingu við sölu eignarinnar og aðrir hafa ekki aðgang að.

Fasteignasali skal tilkynna aðilum hafi hann nokkurra annarra hagsmuna að gæta en að því er snertir sjálf sölulaunin.

10. gr.

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 gæta þess að aðila séu eigi settir ólögmætir, ósanngjarnir eða óeðlilegir kostir í samningum.

11. gr.

Fasteignasali skal tryggja sér ótvírætt umboð hjá réttum aðila til að leita eftir tilboðum í eign eða gera tilboð í eign og eftir atvikum til að ganga frá samningum og annarri skjalagerð. Sama er ef óskað er annars liðsinnis fasteignasala við samningsgerð um þessar eignir. Greina skal glögglega hvort um einkaumboð er að ræða.

12. gr.

Þegar fasteignasali hefur fengið eign til sölumeðferðar eða honum verið falið að ganga frá kautilboði og/eða kaupsamningsgerð skal hann semja rækilegt yfirlit yfir þau atriði sem máli geta skipt við sölu eignarinnar. Skal þess vandlega gætt að fram komi öll grundvallaratriði varðandi ástand eignarinnar sem skipt geta kaupanda máli, svo sem varðandi stærð eignarinnar og ástand, byggingarlag og byggingarefni, áhvílandi veðskuldir og eftir atvikum ástand neysluveitu hins selda.

13. gr.

Fasteignasala er skylt að annast alla skjalagerð varðandi sölu fasteigna og skal geta þess í skjölunum, þar á meðal í kautilboðum, kaupsamningum, afsölum, veðbréfum og skuldaþréfum, hver samið hafi. Skal nafn fasteignasala koma fram svo eigi verði um villst. Einnig skal fasteignasali geta nafns síns í öllum auglýsingum.

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

14. gr.

Fasteignasali skal, þegar óskað er milligöngu hans um kaup eða sölu eignar, gera samning við umbjóðanda sinn um þóknun fyrir starfann og greiðslu útlagðs kostnaðar, þar með talinn auglýsingakostnaður.

III. KAFLI

Aðili fullnægir ekki skilyrðum til fasteignasölu.

15. gr.

Eftirlit með starfsemi fasteignasala er í höndum ráðherra.

Fullnægi fasteignasali ekki lengur lögmæltum skilyrðum til löggildingar sem fasteignasali er honum óheimil frekari starfsemi og ber að skila til ráðuneytisins löggildingarskírteini sínu. Heimilt er að afhenda aðila löggildingarskírteinið að nýju sýni hann fram á að hann fullnægi lagaskilyrðum til löggildingar sem fasteignasali.

Ef ráðherra 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 ráðherra heimilt að fela lögreglustjóra að stöðva starfsemi viðkomandi og innsigla starfsstöð hans þegar í stað.

16. gr.

Sæti fasteignasali ákæru í opinberu máli ber ákvörðun um sviptingu löggildingar undir dómara þess máls.

IV. KAFLI

Heimild til útgáfu reglugerða, refsíákvæði og gildistaka.

17. gr.

Ráðherra skal setja reglugerð um námskeið og próf fyrir fasteignasala. Í reglugerðinni skulu vera ákvæði um prófgreinar, framkvæmd prófs, skipun prófnefndar og störf prófnefndarmanna. Ákvæði reglugerðarinnar um tilhögun námskeiðs, inntökuskilyrði, námsgreinar, kennslu og kennslugjöld skulu sett að fengnum tillögum prófnefndar.

Ráðherra er heimilt að ákveða með reglugerð hvaða upplýsingar skuli koma fram í sölu-yfirliti eigna og staðfesta með reglugerð stöðluð eyðublað fyrir slík yfirlit. Jafnframt getur hann sett nánari ákvæði um stöðu, störf og starfshætti fasteignasala, þar á meðal um að tiltekin störf og stöður séu eigi samrýmanleg fasteignasölu. Þá má setja sérstök ákvæði í reglugerð um bókfærslu vegna þessara starfa.

Ráðherra kveður í reglugerð á um prófraun og tryggingar að því er varðar þá sem hafa fengið leyfi til að starfa við fasteignasölu eða málflutning í öðru ríki á Evrópska efnahags-svæðinu.

Í reglugerð skal mælt fyrir um nánara fyrirkomulag trygginga skv. 5. gr. og um sjálfs-áhættu tryggingartaka.

Heimilt er með reglugerð að mæla fyrir um rekstur útibúa skv. 2. mgr. 7. gr. laga þessara.

Heimilt er að setja reglugerð um samninga um þóknun skv. 14. gr laga þessara.

18. gr.

Það varðar sektum að:

- a. nefna sig fasteigna-, skipa- eða fyrirtækjasala án þess að hafa löggildingu sem slíkur,
- b. annast fasteignasölu án löggildingar eða heimildar samkvæmt lögum þessum,
- c. tilkynna ekki um starfsstöð eða útibú,
- d. semja ekki sölu-yfirlit eða gera það með ófullnægjandi hætti,
- e. árita ekki skjöl um fasteigna-, skipa- eða fyrirtækjaviðskipti eða gera það með ófullnægjandi hætti,
- f. brjóta gegn ákvæðum 12. gr.

19. gr.

Lög þessi öðlast þegar gildi. Við gildistöku laga þessara falla úr gildi lög um fasteigna- og skipasölu, nr. 34 5. maí 1986, með síðari breytingum.

Þeir sem hafa fengið útgefið leyfi til fasteignasölu á grundvelli laga nr. 47/1938 eða á grundvelli laga nr. 34/1986 halda réttindum sínum enda fullnægi þeir skilyrðum þessara laga til löggildingar sem fasteignasali.

Gjört á Bessastöðum, 22. maí 1997.

Ólafur Ragnar Grímsson.

(L. S.)

Þorsteinn Pálsson.