

## REGLUGERÐ

### um breytingu á reglugerð um námskeið og prófraun til að öðlast löggildingu til sölu fasteigna, fyrirtækja og skipa nr. 837/2004, með síðari breytingum.

#### 1. gr.

Í stað „dómsmálaráðherra“ í 1. mgr. 1. gr. kemur: viðskiptaráðherra.

#### 2. gr.

Í stað „dómsmálaráðherra“ í 1. mgr. 4. gr. kemur: viðskiptaráðherra.

#### 3. gr.

5. gr. reglugerðarinnar orðast svo:

Námskeið vegna fasteignasöluprófs skiptist í fjóra hluta og skal miðað við að kennsla í hverjum hluta standi yfir í að hámarki 4 mánuði. Prófnefnd ákveður nánar kennslutíma, tímafjölda í einstökum kennslugreinum og námsefni.

Kennslugreinar á námskeiðinu skiptast þannig milli námskeiðshluta:

#### I. hluti.

1. Inngangur að lögfræði, einkum réttarheimildir og staða þeirra, lögskýringar og reglur um dómstólaskipan.
2. Eignaréttur, þar með talið reglur um forkaupsrétt og þinglýsingar.
3. Samningaréttur.
4. Ágrip af persónu-, sífja- og erfðarétti, einkum reglur um lögræði, eigendaskipti að fasteignum fyrir erfðir og takmarkanir á heimildum maka og sambúðarfólks til að ráðstafa fasteignum sínum.
5. Ágrip af félagarétti, einkum reglur um flokka féлага, stofnun þeirra, hlutverk og heimildir framkvæmdastjóra, stjórna og félagsfunda til ráðstafana og ábyrgð framkvæmdastjóra, stjórnarmanna og félagsmanna.
6. Ágrip af réttarfari.

#### II. hluti.

1. Fasteignakauparéttur.
2. Viðskiptabréfareglur.
3. Veðréttur.
4. Samningar um afnotarétt af fasteignum, einkum leigusamningar.
5. Fjöleignarhús, staða eigenda einkum við rekstur og viðhald og sérstakar skyldur við sölu eignarhluta í fjöleignarhúsum.
6. Aðrir flokkar fasteigna, t.d. jarðir og sérsjónarmið við sölu þeirra.
7. Sérstakar reglur um skip.

#### III. hluti.

1. Lög um sölu fasteigna, fyrirtækja og skipa, nr. 99/2004.
  - Skilyrði löggildingar.
  - Starfsábyrgðartryggingar.
  - Skaðabóta- og refsíábyrgð fasteignasala.
  - Útibú.
  - Störf og starfshættir fasteignasala.
  - Vörslufjárreikningar.
  - Félag fasteignasala.
  - Reglur um eftirlit með störfum fasteignasala.
2. Viðskiptasiðfræði og hagsmunaárekstrar.
3. Kaup og sala fasteigna erlendis.

4. Verðmat fasteigna, fyrirtækja og skipa.
  - Eignamat.
  - Núvirðing fasteigna.

#### IV. hluti.

1. Bókhald, reikningsskil og skattskil.
2. Skoðun fasteigna vegna fyrirhugaðrar sölu.
3. Öflun annarra upplýsinga um fasteignir vegna sölu.
4. Söluýfirlit, efni þess og gerð. (Skjalagerð I).
5. Skjalagerð vegna kaupa á fasteign, fyrirtæki og skipi. (Skjalagerð II).
6. Sérstakar reglur um fyrirtæki, sem falla undir lög um sölu fasteigna, fyrirtækja og skipa, nr. 99/2004, þ.m.t. skoðun fyrirtækja og öflun upplýsinga um rekstur og afkomu. Gerð söluýfirlits og sammingsgerð.
7. Skoðun skipa vegna sölu og gerð söluýfirlits og sammingsgerð.
8. Raunhæf verkefni.

Prófnefnd er heimilt að fjölga kennslugreinum, ef hún telur þess þörf.

4. gr.

Í stað „dómsmálaráðherra“ í 2. mgr. 6. gr. kemur: viðskiptaráðherra.

5. gr.

1. mgr. 10. gr. reglugerðarinnar orðast svo:

Prófraun fasteignasala samanstendur af fjórum prófhlutum og skulu prófgreinar í hverjum hluta samanstanda af þeim kennslugreinum sem getur í 5. gr.

6. gr.

Í stað „dómsmálaráðherra“ í 2. mgr. 12. gr. kemur: viðskiptaráðherra.

7. gr.

14. gr. reglugerðarinnar orðast svo:

Prófnefnd getur samþykkt, að sá sem lokið hefur embættis- eða meistaraþrófi frá laga-deild háskóla sé undanþeginn töku prófa í lögfræðigreinum sem tilgreindar eru í 1.-6. tl. I. hluta, og 1.-4. tl. II. hluta, enda hafi greinarnar verið hluti af námi hans til framangreindra próf-gráða. Skal prófmaður afhenda prófnefnd staðfestingu á prófi sínu og yfirlit um námskeið þau er hann hefur lokið.

Prófnefnd getur, veitt prófmanni, sem um það sækir, undanþágu frá því að þreyta próf í einstökum greinum. Skilyrði þess að slíka undanþágu megi veita er að próftaki sýni fram á það með fullnægjandi hætti, með vottorði frá viðkomandi menntastofnun og öðrum gögnum, sem prófnefnd kann að óska eftir að hann hafi að mati prófnefndar staðist sambærileg próf á háskólastigi

Ekki verða veittar undanþágur frá námskeiðum sem tilgreind eru í 1.-3. tl. III. hluta löggild-ingarnáms til sölu fasteigna, fyrirtækja og skipa. Prófmaður, sem sannar að hann hafi með fullnægjandi hætti lokið prófum í einstökum greinum eða hlutum á námskeiðum, sem haldin voru fyrir gildistöku reglugerðar þessarar, er undanþeginn skyldu til þess að taka próf í sömu greinum eða sömu hlutum á námskeiði sam-kvæmt þessari reglugerð. Nú eru liðin fimm ár frá því að prófmaður lauk prófi því, sem um ræðir, og metur þá prófnefnd, hvort veita eigi prófmanni undanþágu. Skal prófnefnd sérstak-lega líta til þess, hvort löggjöf á því réttarsviði, sem um ræðir hafi breyst frá því prófmaður lauk prófi.

Prófnefnd er heimilt að vísa umsókn frá, berist hún síðar en einum mánuði fyrir próf sem óskað er undanþágu frá. Heimilt er að falla frá kröfum um viðveruskyldu skv. 4. gr. í þeim námskeiðum sem undanþága frá prófi hefur verið veitt.

Úrskurðir prófnefndar um undanþágur eru endanlegir og verður ekki skotið til viðskiptaráðherra.

8. gr.

Reglugerð þessi er sett með heimild í b-lið 26. gr. laga nr. 99/2004 um sölu fasteigna, fyrirtækja og skipa og öðlast þegar gildi.

**Ákvæði til bráðabirgða.**

Undanþágubeiðnir skv. 2. mgr. 14. gr., sem þegar hafa borist viðskiptaráðuneytinu við gildistöku reglugerðar þessarar verða afgreiddar samkvæmt eldri reglum.

*Viðskiptaráðuneytinu, 19. janúar 2009.*

**Björgvin G. Sigurðsson.**

\_\_\_\_\_  
*Jónína S. Lárusdóttir.*