

Ed.

591. Frumvarp til laga

[320. mál]

um fasteigna- og skipasölu.

(Lagt fyrir Alþingi 108. löggjafarþing 1985–86.)

I. KAFLI

Um heimild til fasteigna- og skipasölu.

1. gr.

Engum er heimilt að annast kaup, sölu eða skipti á fasteignum eða skráningarskyldum skipum fyrir aðra, nema hann hafi fengið til þess löggildingu dómsmálaráðuneytisins samkvæmt lögum þessum, eða leyfi samkvæmt lögum nr. 47/1938, sbr. einnig 14. gr. þeirra.

Hæstaréttar- og héraðsdómslögmennt þurfa eigi leyfi til að annast kaup, sölu eða skipti á einstökum fasteignum eða skipum, ef það tengist lögmannsstörfum þeirra.

Þar sem rætt er um fasteignasölu eða fasteignasala í lögum þessum er einnig átt við sölu skráningarskyldra skipa og þá, sem við slík störf fást.

2. gr.

Hver maður getur fengið löggildingu samkvæmt 1. gr., ef hann:

1. Hefur íslenskan ríkisborgararétt.
2. Er heimilisfastur hér á landi.
3. Er fjárráða og hefur forræði á búi sínu.
4. Hefur staðist próf samkvæmt ákvæðum, er dómsmálaráðuneytið setur með reglugerð.
5. Leggur fram tryggingu fyrir greiðslu kostnaðar og tjóns, sem viðskiptamenn viðkomandi kunna að verða fyrir af hans völdum, sem dómsmálaráðuneytið ákveður.

Undanþegnir prófi skv. 4. tl. 1. mgr. eru hæstaréttar- og héraðsdómslögmennt.

Heimilt er að synja manni um löggildingu, ef ákvæði 2. málsgreinar 68. gr. almennra hegningarlaga á við um hagi hans.

3. gr.

Sá, sem öðlast vill löggildingu samkvæmt 1. gr., skal standast próf eftir því sem segir í 2. gr. 1. mgr. 4. tölulið. Prófnefnd, sem dómsmálaráðherra skipar til 4 ára í senn og í eiga sæti þrjú menn, skal standa fyrir prófi þessu, ákveði dómsmálaráðherra ekki aðra tilhögun. Varamenn skal skipa með sama hætti. Skal próf við það miðað, að prófmaður sýni, að hann hafi öðlast þá þekkingu og reynslu, að hann sé starfinu vaxinn.

Dómsmálaráðherra setur með reglugerð ákvæði um prófgreinar, framkvæmd prófs, skipun prófnefndar og störf prófnefndarmanna, en prófsefni ákveður prófnefnd.

4. gr.

Dómsmálaráðherra er heimilt að stofna á hæfilegum fresti til námskeiða fyrir þá, sem þreyta vilja próf samkvæmt lögum þessum. Getur hann falið öðrum aðilum, svo sem Háskóla

Íslands, að annast námskeið og próf. Ákvæði um tilhögun námskeiðs, námsgreinar, kennslu og kennslugjöld skulu sett í reglugerð, að tillögu prófnefndar samkvæmt 3. gr. Prófnefnd eða menn, sem hún tilnefnir, hafa á hendi forstöðu námskeiðs og sjá um prófraun, feli dómsmálaráðherra það ekki öðrum aðilum.

Kostnaður vegna námskeiða og prófa, þ. m. t. þóknun til prófnefndarmanna, greiðist með kennslu- og prófgjöldum, er dómsmálaráðuneytið ákveður.

5. gr.

Fasteignasali, sbr. 2. gr., skal fá í hendur löggildingarskírteini, er ráðherra gefur út. Fyrir löggildingu skal aðili greiða gjald í ríkissjóð samkvæmt lögum um aukatekjur ríkissjóðs.

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

6. gr.

Löggilding til fasteignasölu er bundin við nafn. Þó er eftirlifandi maka heimilt að halda áfram fasteigna- og skipasölu látins maka síns þótt hann fullnægi ekki skilyrðum laga þessara, en ráða skal hann þá forstöðumann, sem löggiltur er til starfans.

Fasteignasala er skylt að tilkynna dómsmálaráðuneyti, hvar starfsstöð hans er, en hann getur aðeins haft eina starfsstöð.

II. KAFLI

Um réttarstöðu fasteigna- og skipasala, störf þeirra og starfsháttu.

7. gr.

Fasteignasalar hafa réttindi og bera skyldur opinberra sýslunarmanna, þ. á m. þagnar-skyldu um það, er þeir fá vitneskju um í starfa sínum og leynt á að fara. Þeir mega ekki gegna stöðu hjá hinu opinbera, ef ætla má, að staðan gefi þeim færi á að kynnast málefnum, sem hafa þýðingu í viðskiptum með einstakar eignir.

8. 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 ólögmetir, ósanngjarnir eða óeðlilegir kostir í samningum.

9. 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 að ganga frá samningum og annarri skjalagerð að fengnu samþykki umbjóðanda. Sama er, ef óskað er annars liðsinnis fasteignasala við samningsgerð um þessar eignir. Greina skal glögglega, hvort um einkaumboð er að ræða, ef því er að skipta.

10. gr.

Nú hefur fasteignasali fengið eign til sölumæðferðar eða leitað er liðsinnis hans til að gera tilboð í eign. Skal hann þá semja rækilegt yfirlit yfir öll grundvallaratriði, sem máli skipta fyrir aðila, til þess að gera sér glögga hugmynd um verð eignarinnar. Yfirlit þetta skal geyma eftirfarandi upplýsingar og atriði svo sem kostur er:

1. Upplýsingar um söluverð eignar, ef það er ákveðið og hverjir eru söluskilmálar, þ. á m. um þann hluta söluverðs, sem staðgreiða á og hversu haga eigi öðrum greiðslum og hversu þær eigi að vera tryggðar.

2. Glöggar upplýsingar og gögn um stærð húss og lóðar, fyrirkomulag innan húss, byggingarlag og byggingarefni húss, aldur þess og endurbyggingar eða viðbyggingar, ef því er að skipta, ástand húss, þ. á m. um galla, sem kunnir eru á því, hversu upphitun sé háttað og hversu hús sé glerjað, staðsetningu og atriði, sem máli skipta vegna byggingar- og skipulagslaga. Einnig skal greina ástand lóðar. Teikning af húsi skal vera fyrir hendi, ef kostur er, og að jafnaði ljósmyndir af því, ef eigi er unnt að skoða það eða vitað er, að skoðun muni ekki fara fram. Ef um sameign er að ræða, skal greina glögglega eignarhlutdeild í húsi og lóð svo og um óskipta sameign.
 3. Upplýsingar um matsverð eignar samkvæmt fasteignamati og brunabótamati, svo og önnur matsgögn, ef til eru.
 4. Nú er seld fasteign eða skip í smíðum, og skal þá gera nákvæma grein fyrir því, á hvaða stigi smíðin er, þegar kaupandi á að taka við eigninni, og hversu staða aðilanna verði tryggð.
 5. Grein skal gerð fyrir veðskuldum og öðrum eignarhöftum, sem kunna að hvíla á eigninni, stutt vottorði úr þinglýsingarbókum. Greina ber hvers eðlis eignarhöftin eru, þ. á m. kvaðir sem á eign kunna að hvíla. Greina skal glögglega um eftirstöðvar veðskulda, sem hvíla eiga á eign og kaupandi tekur að sér að greiða, afborganir af þeim og vexti, hvort skuld sé verðtryggð, hvenær henni eigi að vera lokið og hverjar eftirstöðvar hennar eru, að viðbættri verðtryggingu. Þá skal greina kostnað við samningsgerð, þinglýsingu og stimplun skjala og í hvors hlut komi.
 6. Upplýsingar eftir föngum um tekjumöguleika af eigninni, einkum þegar um atvinnu-húsnæði (jörð) er að ræða eða skip, er gera skal út, svo og um heildarútgjöld sem ætla má, að stafi af eign.
- Hliðstæðar upplýsingar skulu greindar um skip eftir því sem við á.

11. gr.

Yfirlit það, sem greinir í 10. gr., skal vera svo rækilegt og traust, að það ásamt skoðun á eign, sem fram skal fara, ef kostur er, og vanda skal til, sé sem tryggastur grundvöllur undir mati á verðmæti eignarinnar og á arðsemi hennar.

Ráðuneytið getur mælt svo fyrir í reglugerð, að upplýsingar um eignir séu greindar á stöðluðum eyðublöðum og kveðið nánar á í reglugerð um þær upplýsingar, sem greina skal, þ. á m. sérstaklega varðandi skip.

12. gr.

Fasteignasala, sbr. 1. gr., er skylt að annast alla skjalagerð varðandi sölu fasteigna, og skal geta þess í skjölunum, þ. á m. í kautilboðum, kaupsamningum, afsölum og veðbréfum og skuldabréfum, hver samið hafi og greina nafn, svo að eigi verði um villst. Enn fremur skulu þeir, sem annast fasteignaviðskipti samkvæmt framansögðu, geta nafns síns í auglýsingum um eignir þessar. Nafngreining skal vera persónuleg samkvæmt þessari málsgrein.

Öll skjalagerð og samningsgerð, er fasteignasali annast um, skal vera vönduð og rækileg og svo úr garði gerð, að hagsmunir aðila séu sem best tryggðir og glögg sé, hver réttarstaða hvors um sig er.

13. 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.

Enn fremur skal fasteignasali tilkynna aðilum, hafi hann nokkurra annarra hagsmuna að gæta en að því er snertir sjálf sölulaunin.

14. gr.

Fasteignasala er óheimilt að taka hærri þóknun fyrir starfa sinn en sanngjarnt má teljast með tilliti til þeirrar vinnu, sem í té er látin. Honum er heimilt að áskilja sér þóknun fyrir tímabundna vinnu við tilraun til að selja fasteign eða skip.

Fyrir aðstoð við kaup og sölu má þóknun frá kaupanda og seljanda ekki fara fram úr 2% af kaupverði eignar, en rétt er fasteignasala að áskilja sér aukalega greiðslu fyrir útlagðan auglýsingakostnað, enda hafi eign verið auglýst eftir beiðni eiganda. Þóknun skal yfirleitt vera lægri, ef makaskiptum er til að dreifa.

15. gr.

Dómsmálaráðherra getur sett nánari ákvæði í reglugerð um stöðu, störf og starfshætti fasteignasala, þ. á m. um, að tiltekin störf og stöður séu eigi samrýmanleg fasteigna- og skipasölu. Þá má setja sérstök ákvæði í reglugerð um bókfærslu vegna þessara starfa.

III. KAFLI

Aðili fullnægir ekki framar skilyrðum til fasteignasölu.

16. gr.

Nú fullnægir löggiltur fasteignasali eigi framar lögmæltum skilyrðum til löggildingar og fellur þá löggilding hans úr gildi, enda ber honum að skila ráðuneytinu aftur löggildingarskírteini sínu. Ráðherra má veita aðila að nýju löggildingu, ef hann fullnægir síðar þessum lagaskilyrðum að dómi ráðherra.

17. gr.

Nú sætir maður, sem heimild hefur til fasteignasölu, ákæru í opinberu máli, og ber þá ákvörðun um sviptingu löggildingar eða heimildar til fasteignasölu að kröfu ákærvaldsins undir dómara þess máls eftir því sem ákæra lýtur að.

Ákvörðun um sviptingu löggildingar eða heimildar til fasteignasölu vegna atvika, sem eigi leiða til ákæru, ber undir ráðherra. Nú vill aðili ekki una úrlausn ráðherra, og getur hann þá borið sakarefnið undir dómstóla, og fer meðferð þess máls að hætti opinberra mála. Ákvörðun ráðherra skal halda gildi, uns dómur gengur í málinu.

Eftirlit með starfsemi fasteigna- og skipasala er í höndum dómsmálaráðuneytis.

IV. KAFLI

Almenn ákvæði, refsíákvæði og brottfallin lög.

18. gr.

Þeim mönnum, sem fengið hafa löggildingu til fasteignasölu samkvæmt lögum nr. 47 1938, svo og þeim sem löggildingu fá samkvæmt 2. gr. er heimilað að hafa með sér félag.

Stjórn félagsins kemur fram út á við fyrir hönd félagsmanna gagnvart stjórnvöldum og almenningi.

19. gr.

Kostnaður af framkvæmd laga þessara, annar en um getur í 4. gr., greiðist úr ríkissjóði.

20. gr.

Þeim einum er rétt að nefna sig fasteignasala eða skipasala, sem heimilt er að stunda slík störf samkvæmt 1. gr., sbr. 2. gr., og varðar brot gegn þessu viðurlögum samkvæmt 2. mgr.

Brot gegn lögum þessum og reglum, settum samkvæmt þeim, varða sektum, nema þyngri hegning liggi við samkvæmt öðrum lögum.

21. gr.

Lög þessi taka gildi þegar í stað, og skal fyrsta próf eftir gildistöku þeirra hlíta ákvæðum þeirra og reglugerða, settum samkvæmt þeim.

Þeir, sem hlotið hafa leyfi til fasteignasölu samkvæmt lögum nr. 47/1938, sbr. og 14. gr. þeirra, skulu halda þeim, enda teljast þeir einnig hafa rétt til að selja skráningarskyld skip til jafns við þá, sem löggildingu fá eftir ákvæðum laga þessara.

Frá gildistöku laga þessara falla úr gildi lög nr. 47 11. júní 1938, um fasteignasölu, og lög nr. 20 22. mars 1948, lög nr. 40 29. mars 1961 og lög nr. 49 25. maí 1976, öll um breyting á lögum nr. 47/1938, svo og 48. gr. laga nr. 75 13. maí 1982 um breyting á almennum hegningarlögum, nr. 19/1940, sbr. lög nr. 34/1980, um breyting á sektarmörkum nokkurra laga.

Athugasemdir við lagafrumvarp þetta.

Á Alþingi, 106. löggjafarþingi 1983–1984, var lagt fram frumvarp til laga um fasteigna- og skipasölu. Frumvarpið samdi prófnefnd löggiltra fasteignasala að ósk dómsmálaráðherra á grundvelli draga til frumvarps, er formaður nefndarinnar, dr. Ármann Snævarr, þáverandi hæstaréttardómari, tók saman. Nefndina skipuðu auk hans Einar Sigurðsson hæstaréttarlögmaður og dr. Gaukur Jörundsson prófessor. Var frumvarpið sent Félagi fasteignasala og Lögmannafélagi Íslands til umsagnar. Fór prófnefndin yfir umsagnir og tók til greina margar þær ábendingar sem þar komu fram.

Til grundvallar samningu frumvarpsins lágu ýmsar athuganir á framkvæmd laganna síðustu árin og ábendingar, sem fram hafa verið settar um endurskoðun. Þá kynntu semjendur sér hliðstæða löggjöf í nágrannalöndum.

Frumvarpið var ekki útrætt á 106. löggjafarþingi. Tóku núverandi stjórnarflokkar frumvarpið til endurskoðunar og hefur því verið breytt að nokkru frá fyrri gerð. Var m. a. í því efni stuðst við tillögur og athugasemdir nefndar er félagsmálaráðherra, Alexander Stefánsson, skipaði til að kanna fasteignamarkaðinn. Er umsögn nefndarinnar sérstakt fylgiskjal með frumvarpi þessu.

Á Alþingi hafa einnig orðið umræður um það, að tímabært sé að endurskoða lög um fasteignasölu, og hafa komið fram ábendingar um atriði sem gefa þyrfti gaum að, sbr. m. a. þingsályktun frá 29. maí 1980.

Í eftirfarandi athugasemdum er í verulegum atriðum stuðst við greinargerð er fylgdi fyrra frumvarpi.

I.

Lög nr. 47/1938 um fasteignasölu hafa nú verið í gildi í röska fjóra áratugi. Allnokkrar breytingar hafa þó verið gerðar á þeim í tímans rás. Lög nr. 20/1948, 1. gr., þágu kandidata í viðskiptafræðum frá Háskóla Íslands undan prófi vegna löggildingar til fasteignasölu. Lög nr. 40/1961, 1. gr. felldu m. a. niður það skilyrði til löggildingar, að maður hefði óflekkað mannorð og orðuðu það atriði með öðrum hætti. Stóð sú lagabreyting í tengslum við heildstæða endurskoðun á reglum um réttindasviptingu. Þá felldu lög nr. 49/1976 sölu á skráningarskyldum skipum undir lögin og skylduðu fasteigna- og skipasala til að nafngreina sig bæði í auglýsingum um fasteignir og skip svo og við samningu skjala vegna þeirra viðskipta. Enn er þess að geta, að með lögum nr. 79/1975, 25. gr., var afnumið ákvæði 9. gr. 1. mgr. laga nr. 47/1938 um gjald fyrir löggildingu og því skipað með öðrum hætti, sbr. 20. gr. 2. tl. breytingarlaganna. Loks var refsíákvæði 11. gr. afnumið og refsíákvæði 12. gr. laga nr. 47/1938 breytt með lögum nr. 75/1982, 48. gr., og var það þáttur í heildarendurskoðun á sektarmörkum í sérrefsilögum.

Frá gildistöku laga nr. 47/1938 og fram í júlí 1983 hafa alls 23 menn lokið prófi, og hlotið

löggildingu á grundvelli þeirra. Prófnefnd löggiltra fasteignasala hefur staðið fyrir prófinu og tiltekið prófsefni á grundvelli reglugerðar nr. 3/1939, sem eigi hefur sætt neinni breytingu.

Eigi hefur verið komið við neins konar námskeiðum í sambandi við próf þessi, en einstakir menn munu þó hafa á stundum notið nokkurrar tilsagnar kennara. Ljóst er, að margir menn starfa að fasteigna- og skipasölu sem svonefndir „sölumenn“ án þess að hafa fengið leyfi til starfa sem fasteigna- og skipasalar, en jafnan mun þó vera forstöðumaður skrifstofu með réttindum að lögum. Sjálfsagt er hér pottur brotinn, en illt að koma í veg fyrir það, enda fasteigna- og skipasölum að sjálfsögðu heimilt og oft nauðsynlegt að hafa starfsliði á að skipa í umsýslu sinni. Er því ekki að leyna, að oft heyrist, að hér sé farið í kringum lögin og forstaða skrifstofu lítið annað en orðin tóm. Er það mál, sem ástæða er til að gefa gaum.

Lög nr. 47/1938 voru fyrstu lögin hér á landi, sem settu hömlur við að menn gætu stundað fasteignasölu. Var frv. til laga samið mjög að fyrirmynd danskra laga um það efni og stjórnvaldsreglna samkvæmt þeim, sbr. dönsk lög um atvinnuréttindi frá 1931. Var frv. vel tekið á Alþingi. Dönsku lögin hafa nú sætt endurskoðun, sbr. lög 218/1966 og auglýsingu nr. 237/1982. Á hinum Norðurlöndunum hafa einnig verið í gildi um allan tíma lög, sem áskilja löggildingu eða leyfi allsherjarvalds til fasteignasölu og oft til eignamiðlunar almennt, þ. á m. verðbréfasölu, sbr. t. d. finnsk lög frá 1968, sænsk ákvæði frá 1947 og norsk lög frá 1938.

Góð og gild rök eru fyrir því að leyfisbinda þessa umsýslu. Hér er um vandasamt miðlunarstarf að ræða, þar sem mikil verðmæti eru í húfi. Almenningshagsmunir bjóða, að reynt sé að tryggja að þeir einir fáist við þessi störf, sem hafi til þess menntun og starfsþjálfun, þ. á m. að þeir hafi kynnt sér rækilega þau lög og aðrar réttarreglur, sem starfið varða.

Í sambandi við löggjöf um fasteigna- og skipasölu má að sjálfsögðu spyrja, hvort ekki væri rétt að áskilja lögfræðingum og viðskiptafræðingum einum rétt til að stunda þessi viðskipti, en svo sem kunnugt er hefur fjöldi þeirra tveggja háskólamenntuðu starfsstétta farið mjög vaxandi síðustu árin. Ekki þykir það ráðlegt að svo komnu máli, enda er sanngjarnt að heimila öðrum að afla sér réttinda á þessu sviði, ef þeir hafa nægilega þekkingu og þjálfun til að bera. Er sú leið farin annars staðar á Norðurlöndum, og víða annars staðar.

Full þörf er að endurskoða lög nr. 47/1938 ásamt breytingarlögum í ljósi fenginnar reynslu hér á landi og miðað við auknar kröfur, sem hið svonefnda menntunarbjóðfélag gerir til menntunar og starfsþjálfunar einstakra starfsstétta. Enn fremur er ástæða til að endurskoða lögin með hliðsjón af yngri löggjöf hér á landi um leyfisbundinn atvinnurekstur og ekki síst varðandi löggilta endurskoðendur, en þar hefur þróunin raunar orðið sú, að kennsla hefur verið felld undir Háskóla Íslands (viðskiptadeild).

Við endurskoðun laganna hefur verið höfð hliðsjón af löggjöf í grannlöndum.

II.

Í frumvarpi því, er hér liggur fyrir, felast m. a. eftirfarandi breytingar:

1. Leyfi til sölu fasteigna og skráningarskyldra skipa skal veitt af dómismálaráðuneyti í formi löggildingar, samkvæmt ákvæðum frv. (sbr. 1. og 5. gr.), en eigi af lögreglustjóra, svo sem nú er. Er heppilegra, að ráðuneytið fjalli um mál þetta en lögreglustjóri, og stuðlar það m. a. að samræmdri framkvæmd og að heildaryfirlit sé til á einum stað um alla þá, sem löggildingu hafa fengið og starfsstöð þeirra, sbr. 6. gr.

2. Í 1. gr. er hert á kröfum um löggildingu. Gert er ráð fyrir að allir verði að fá löggildingu til að annast kaup, sölu eða skipti á fasteignum eða skráningarskyldum skipum. Undantekning er þó gerð varðandi hæstaréttar- og héraðsdómslögsmenn ef starfið tengist **einstökum** fasteignum eða skipum í lögmannsstörfum þeirra.

3. Gert er að almennu skilyrði skv. 4. tl. 2. gr. að allir standist próf skv. ákvæðum er dómsmálaráðuneytið setur með reglugerð. Hafa allir jafnan aðgang að því að þreyta próf. Nýmæli er að enginn er lengur undanþeginn prófskyldu nema hæstaréttar- og héraðsdómslögmennt.

4. Sett er að skilyrði fyrir löggildingu að viðkomandi leggi fram tryggingu fyrir greiðslu kostnaðar og tjóns viðskiptamanna.

5. Ákvæðin um próf og prófnefnd í 3. gr. eru orðuð á sveigjanlegri hátt en nú er. Dómsmálaráðherra getur falið öðrum aðilum en prófnefnd að sjá um prófin.

6. Reynslan hefur leitt í ljós, að mikil þörf er á að koma á fót námskeiði fyrir þá, sem þreyta vilja próf til löggildingar fyrir fasteigna- og skipasala. Er lagt til í 4. gr., að dómsmálaráðherra sé heimilað að stofna til slíkra námskeiða á hæfilegum fresti. Ráðherra getur falið öðrum aðilum að sjá um námskeiðin svo sem Háskóla Íslands. Sé öðrum ekki falið að sjá um námskeiðin er gert ráð fyrir að prófnefnd eða menn sem hún tilnefnir sjái um námskeiðin og próf.

Ekki er gert ráð fyrir að skylda sé að sækja námskeið áður en farið er í próf. Ætlast er til að kostnaður vegna námskeiða og prófa, greiðist af þeim er þau sækja.

7. Í 5. gr. er lagt til, að löggildingargjald sé háð ákvæðum laga um aukatekjur ríkissjóðs, sbr. lög nr. 79/1975, er komu þeirri breytingu á að því er varðar lög nr. 47/1938. Þá er boðið, að þeir, er löggildingar leita, skuli vinna drengskaparheit að því að rækja starfið af kostgæfni og samvirkusemi og hlíta lögum um það.

8. 7. gr. lætur svo um mælt, að fasteignasalar hafi réttindi og beri skyldur sem opinberir sýslunarmenn, þ. á m. varðandi brot í starfi, starfsvernd, æruvernd og þagnarskyldu. Er mikilvægt að marka þeim stöðu á þennan hátt.

9. Í 8. gr. segir almennt, að fasteigna- og skipasalar skuli í hvívetna haga störfum í samræmi við góðar viðskiptavenjur og að þeir skuli gæta þess að aðila séu ekki settir ölögmætir, óeðlilegir eða ósanngjarnir kostir í samningum.

10. Í 9. gr. segir að fasteigna- og skipasali skuli tryggja sér ótvírætt umboð hjá réttum aðila, er felur honum umsýslu varðandi fasteign eða skip. Ætti það að draga úr ágreiningi sem stundum rís um það, hvort eign hafi verið falin tilteknum manni til sölumæðferðar.

11. Í 10. og 11. gr. eru miklu rækilegri ákvæði en nú eru um þær upplýsingar, sem fasteigna- og skipasali á að afla, svo og greinargerð, sem honum ber að semja, svo að sem gleggstur grundvöllur fái til að viðkomendur geti gert sér grein fyrir verði eignar. Gert er ráð fyrir því í 11. gr. 2. mgr., að ráðuneytið geti mælt svo fyrir, að stöðluð eyðublöð verði notuð að nokkru eða öllu undir þessar upplýsingar. Samkvæmt 15. gr. getur dómsmálaráðherra sett nánari reglur um upplýsingaöflun og samningu greinargerða.

12. Í 12. gr. er lagt til, að fasteignasali annist sjálfur samningu skjala í ríkari mæli en nú er. Að baki býr m. a. það viðhorf, að fasteignasali beri persónulega ábyrgð á störfum við fasteignasölu og verði henni ekki skipað með þeim hætti, að félag með takmarkaðri ábyrgð reki fasteignasölu.

13. Ákvæði 13. og 14. gr. eru að mestu í samræmi við gildandi lög.

14. Í 15. gr. segir, að dómsmálaráðherra geti sett nánari ákvæði í reglugerð um stöðu, störf og starfshætti fasteignasala. Sbr. einnig ákvæði í 4. tl. 1. mgr. 2. gr., 2. mgr. 3. gr. og 2. mgr. 11. gr.

15. Ákvæði 16. og 17. gr. eru nýmæli, sem varða missi skilyrða til að stunda fasteignasölu, og er við samningu þess m. a. höfð í huga tilhögun sú sem lögmælt var í þessu efni með 68. gr. og 68. gr. a almennra hegningarlaga, sbr. 6. og 7. gr. laga nr. 31/1961.

16. Í niðurlagsákvæði 17. gr. er eftirlit með starfsemi fasteigna- og skipasala lagt í hendur dómsmálaráðuneytis.

17. Í 18. gr. er gert ráð fyrir því, að fasteigna- og skipasölum sé heimilt að hafa með sér

félag. Það er þó ekki nauðsynlegt að lögbjóða slíka heimild sbr. ákvæði stjórnarskrár um félagafresti. En með þessu ákvæði er gefið til kynna að æskilegt sé að þeir hafi með sér félag enda hefur slíkt félag þegar verið stofnað. Stjórn félagsins kemur fram út á við fyrir hönd félagsins.

18. Í 20. gr. er lagt til, að fasteignasalar fái einkarétt á að nefna sig fasteignasala eða skipasala að því viðlögðu, að það varði refsingu fyrir aðra að nefna sig þessum nöfnum. Þetta er í samræmi við það, sem tíðkanlegt er hjá öðrum sambærilegum starfsstéttum.

19. Gert er ráð fyrir því, ef frv. verður samþykkt, að stofnað verði til námskeiðs, sbr. 4. gr., eftir gildistöku laganna.

Athugasemdir við einstakar greinar frumvarpsins.

Um I. KAFLA

Um 1. gr.

Ákvæði 2. gr. laga nr. 59/1976 um að lögin um fasteignasölu taki einnig til þeirra sem fást við sölu skráningarskyldra skipa, er tekið hér með í 1. gr. Greinin gerir ráð fyrir að allir þurfi leyfi dómsmálaráðuneytis til að annast kaup, sölu eða skipti á fasteignum eða skráningarskyldum skipum fyrir aðra. Undanþága er þó veitt varðandi hæstaréttar- og héraðsdómslögmennt sem ekki stunda þessi viðskipti að staðaldri. Á undanþágan við kaup, sölu eða skipti á einstökum fasteignum eða skipum ef slík störf tengjast lögmannsstörfum þeirra. Reki lögmaður hins vegar sérstaka fasteigna- eða skipasölu er til þess ætlast að lögmaðurinn afli sér sérstaks leyfis.

Um 2. gr.

Hér er það nýmæli mikilvægast að sett er að almennu skilyrði fyrir löggildingu að allir gangi undir sérstakt próf aðrir en hæstaréttar- og héraðsdómslögmennt. Þykir ekki rétt að binda réttindi, við próf úr ákveðnum háskólagreinum eins og lögfræði og viðskiptafræði, þar sem aflu má sér menntunar með ýmsum hætti nú til dags. Rétt þykir hins vegar að undanþiggja hæstaréttar- og héraðsdómslögmennt prófskyldu enda má ætla að þeir hafi aflað sér þeirrar starfsreynslu sem nauðsynleg er til að stunda þau störf sem hér sem ræðir.

Einnig er það nýmæli skv. 5. tl. að skilyrði löggildingar verði að viðkomandi leggi fram tryggingu fyrir greiðslu kostnaðar og tjóns sem viðskiptamenn kunna að verða fyrir af völdum fasteigna og skipasala. Eðlilegast er að lögð sé fram sérstök váttrygging tryggingafélags. Mat á því hvað teljist viðhlítandi trygging í þessu efni er lagt í mat dómsmálaráðuneytis.

Ákvæði 2. gr. er að öðru leyti í samræmi við 2. gr. laga nr. 47/1938.

Um 3. gr.

Ákvæðið er mun sveigjanlegra en hliðstæð ákvæði í lögum nr. 47/1938 og leggur á vald dómsmálaráðherra að marka starfsgrundvöll prófnefndar, prófgreinar o. fl.

Um 4. gr.

Því er fyrr lýst að prófnefnd löggiltra fasteignasala telur höfuð þörf vera á því, að stofnað verði til námskeiðs fyrir þá, sem búast vilja undir próf vegna löggildingar samkvæmt 1. gr. frv. Slík heimild var veitt að því er varðar endurskoðendur með lögum nr. 89/1953, 3. gr. Veitir greinin ráðherra heimild til þess að efna til slíkra námskeiða. Er á hans valdi hversu oft námskeið eru haldin en slíkt hlýtur að ráðast af áhuga og eftirspurn eftir námskeiðum. Ekki er lögð skylda á þá sem í próf vilja fara að sækja námskeið.

Ráðherra er heimilað að fela öðrum aðilum svo sem Háskóla Íslands að annast

námskeiðin og próf. Sé svo ekki gert, annast prófnefnd eða menn, er hún tilnefnd, forstöðu námskeiðs og sjá um prófraun.

Gert er ráð fyrir því í 2. mgr. 4. gr. að kennslu- og prófgjöld standi undir kostnaði við námskeið og próf. Kennslu- og prófgjöld ákvarðar dómismálaráðuneytið.

Um 5. gr.

Lagt er til, að gjald fyrir löggildingu fari eftir lögum um aukatekjur ríkissjóðs, sbr. lög nr. 79/1975, 20. gr., 2. tl., en það sé eigi fest í lögum um fasteigna- og skipasölu.

Enn fremur er lagt til, að aðili vinni drengskaparheit að því að rækja í hvívetna með kostgæfni og samvisskusemi það starf, sem löggilding lýtur að, og halda lög og aðrar reglur, er það varðar.

Um 6. gr.

Ákvæði 1. mgr. er að meginefni til í samræmi við 9. gr. 2. mgr. laga nr. 47/1938. Um 2. mgr. vísast til 3. gr. sömu laga.

Um II. KAFLA

Þar er mælt fyrir um réttarstöðu fasteigna- og skipasala, störf og starfsháttu.

Um 7. gr.

Hér er kveðið almennt á um það, að löggiltir fasteignasalar og skipasalar hafi stöðu opinberra sýslunarmanna og hafi réttindi og beri skyldur samkvæmt því, svo sem að sínu leyti var fyrir mælt um löggilta endurskoðendur með lögum nr. 89/1953, 6. gr. Um þetta eru nú ákvæði í 7. gr. laga nr. 47/1938 er fjallar um þagnarskyldu manna þessara. Nýmæli er um það, að fasteigna- og skipasalar megi eigi gegna starfi í þágu hins opinbera, eftir því sem nánar segir í ákvæðinu. Hér eru m. a. höfð í huga störf við hið opinbera fasteignamat og brunabótamat og störf við skipulagsmál á vegum hins opinbera. Aðgæta ber og ákvæði 34. gr. laga nr. 38/1954. Í 15. gr. frv. er gert ráð fyrir, að nánari ákvæði um þetta efni séu sett í reglugerð.

Um 8. gr.

Sú grein mælir svo fyrir, að fasteigna- og skipasalar skuli í hvívetna haga störfum sínum í samræmi við góðar viðskiptavenjur, þ. e. með almenn siðgæðisviðhorf að leiðarljósi. Þá leggur ákvæðið varnað við ósanngjörnum, ólögætum og óeðlilegum skilmálum og býður fasteigna- og skipasölum að gæta réttmætra hagsmuna beggja aðila.

Um 9. gr.

Hér segir, að ótvírætt umboð frá réttum aðila skuli liggja hverju sinni til grundvallar starfi fasteigna- og skipasala, þ. á m. að einkaumboð sé, ef því er að skipta. Ætti það að stuðla að því að draga úr ágreiningi, sem stundum vaknar um það, hvort réttur aðili hafi falið fasteigna- og skipasala eign sína til sölu o. s. frv.

Um 10. og 11. gr.

Í þessum ákvæðum eru til muna rækilegri ákvæði um störf og starfshætti löggiltra fasteignasala og skipasala en er í gildandi lögum. Stefna ákvæði þessi að því, að fasteigna- og skipasali afli víðtækra og haldgóðra upplýsinga og gagna um fasteignir og skip, sem þeir fá til sölumæðferðar eða umsýslu á annan veg. Upplýsingar þessar ber síðan að setja fram í aðgengilegu formi greinargerðar og er ætlunin að með þessu lagi fáið traustur grundvöllur að mati á verðmæti eignar, en á þessu er viðskiptamönnum fasteigna- og skipasala mikil þörf. Hér er um undirstöðuatriði í störfum þessara manna að ræða, og á allur almenningur mikið undir því, að vel sé til þessara starfsþátta vandað.

Atriði þau, sem hér skipta máli, verða seint fulltalin, enda horfa þau mismunandi við eftir því hver eignin er og hversu til hagar, sbr. t. d. fasteignir í þéttbýli og jarðir, ný eign eða gömul, eign sem illa hefur verið við haldið eða er með byggingargalla o. s. frv. Um skip eru hér eigi gefnar reglur nema almennt, en gert er ráð fyrir, að reglur verði settar um þau í reglugerð sem einnig geymi nánari reglur um fasteignir. Vakin er athygli á, að í 2. mgr. 11. gr. segir, að ráðuneytið geti mælt svo fyrir, að notuð verði stöðluð eyðublöð undir upplýsingar þessar bæði um fasteignir og skip.

Um 12. gr.

Hún er að meginefni til í samræmi við lög nr. 49/1976 um breytingu á lögum nr. 47/1938 og gegnir hún góðu hlutverki.

Um 13. gr.

Hún er að meginefni til í samræmi við 5. gr. laga nr. 47/1938.

Um 14. gr.

Hún er svipaðs efnis og 6. gr. laga nr. 47/1938.

Um 15. gr.

Hún mælir fyrir um reglugerð, er dómsmálaráðherra getur sett um stöðu, starf og starfshætti fasteigna- og skipasala. Einnig má minna á heimild til setningar reglugerðar í öðrum greinum frumvarpsins, sbr. 4. tl. 1. mgr. 2. gr., 2. mgr. 3. gr. og 2. mgr. 11. gr.

Um III. KAFLA

Hér er lagt til, að nokkru fyllri ákvæði verði sett um missi og þar á meðal sviptingu löggildingar til fasteigna- og skipasölu en þau, sem felast í lögum nr. 47/1938. Ákvæði þessi eru svipuð ákvæðum laga nr. 67/1976, 14. og 15. gr., um löggilta endurskoðendur. Ef ráðherra veitir manni löggildingu að nýju, mun ekki eiga að greiða fyrir hana að því sinni.

Í niðurlagsákvæði 17. gr. er lagt til að eftirlit með starfsemi fasteigna- og skipasala verði í höndum dómsmálaráðuneytis.

Um IV. KAFLA

Í þessum kafla eru ákvæði um félag fasteignasala, kostnað við framkvæmd laganna annan en um getur í 4. gr. og vernd á starfsheitinu fasteigna- og skipasali. Þá geymir hann refsíákvæði og ákvæði um gildistöku og brottfallin lög.

18. gr.

Um þessa grein vísast til 17. tl. í II. kafla almennra athugasemda.

Um 19. gr.

Í þessari grein er mælt fyrir um, að kostnaður við framkvæmd laganna annar en um getur í 4. gr. greiðist úr ríkissjóði.

Um 20. gr.

Í 1. mgr. er kveðið á um vernd á starfsheitinu fasteigna- og skipasali. Sektarákvæði 11. og 12. gr. laga nr. 47/1938 er breytt með lögum nr. 75/1982, 48. gr. og er ákvæðið hér í samræmi við það.

Um 21. gr.

Hér er mælt fyrir um gildistöku laganna og brottfallin lög.

Kveðið er svo á, að fyrsta próf, sem haldið verður eftir gildistöku laganna hlíti ákvæðum laganna. Þeir, sem öðlast hafa leyfi til að stunda störf fasteigna- og skipasala fyrir gildistöku laganna, halda leyfum sínum eftirleiðis, og taka þau jafnt til skipasölu sem fasteignasölu.

Fylgiskjal.

Umsögn nefndar, sem falin var könnun fasteignamarkaðarins, um frumvarp til laga um fasteigna- og skipasölu.

Nefnd, sem félagsmálaráðherra skipaði til að kanna fasteignamarkaðinn og gera tillögur til úrbóta hefur haft frumvarp til laga um fasteigna- og skipasölu til athugunar og umsagnar. Meðfylgjandi eru athugasemdir nefndarinnar og tillögur um breytingar.

Nefndin telur að eftirfarandi atriði þurfi að leiðrétta í því frumvarpi, sem nú liggur fyrir (mál 362/1984) til laga um fasteigna- og skipasölu. Hún leggur því til að frumvarpið verði endurskoðað með tilliti til þeirra og mælir með samþykkt þess eftir breytingu. Hér á eftir eru athugasemdir nefndarinnar í stuttu máli og einnig eru tillögur um breytingar á einstökum greinum frumvarpsins.

Athugasemdum nefndarinnar má skipta í fimm atriði:

1. Heimild til fasteignasölu verði þrengd frá því, sem gert er ráð fyrir í frumvarpinu. Gerðar verði kröfur um að allir verði að standast próf til að hljóta heimild. Einnig að heimildin takmarkist við kandídata í viðskiptafræði og lögfræði frá Háskóla Íslands og menn með hliðstæða menntun.

2. Ákvæði um tryggingu verði bætt inn í frumvarpið. Fasteignasölum verði gert skylt að setja tryggingu fyrir greiðslu kostnaðar, sem viðskiptamenn kunna að verða fyrir af þeirra völdum. Bankaábyrgðir, fasteignaveð, bundnar fjárhæðir og tryggingar hjá váttryggingarfélögum koma til greina.

3. Ákvæði um eftirlit með starfsemi fasteignasala verði gerð afdráttarlausari. Þessum þætti má gera skil í reglugerð, sem síðar kann að verða gefin út.

4. Félagsskylda fasteignasala taki til allra, sem stunda fasteigna- og skipasölu. Þá er átt við að hún taki einnig til héraðsdóms- og hæstaréttarlögmannna.

5. Menntunar og fræðslustarf fyrir fasteigna- og skipasala verði að reglulegri starfsemi á vegum dómsmálaráðuneytis. Þessi menntun er ætluð starfsfólki á fasteignasölum t. d. sölumönnum og skrifstofufólki auk þeirra, sem óska löggildingar til að stunda fasteignamiðlun.

Þessir þættir eru skýrðir frekar á næstu blaðsíðum. Í fylgiskjali er lýst helstu niðurstöðum úr könnun á fasteignamiðlun meðal kaupenda fasteigna.

Reykjavík, 21. maí 1985.

Stefán Ingólfsson, verkfr., form.

Friðrik Stefánsson, viðskfr.

Gunnar H. Hálfðánarson, hagfr.

Jón Sveinsson, lögfr.

Athugasemdir.

Heimild þrengd.

Full ástæða þykir að þrengja til muna möguleika einstaklinga á að stunda fasteigna- og skipasölu. Jafnframt er nauðsynlegt að gera strangar kröfur um menntun þeirra, sem bera ábyrgð á slíkri starfsemi. Er þetta einkum brýnt þegar haft er í huga að fasteignasalar eru iðulega með aleigu viðskiptamanna sinna í höndum. Mikilvægt er því að unnt sé að bera til þeirra traust a. m. k. hvað menntun snertir.

Eitt af þeim meginvandamálum, sem við er að fást í fasteignaviðskiptum hér á landi er sá háttur, sem réttindalausir aðilar hafa á að reka fasteignaviðskipti. Þessir aðilar fá menn, sem stunda önnur störf, til að „leppa upp fasteignasöluna“ eins og sagt er. „Leppurinn“ er oft lögfræðingur eða viðskiptafræðingur, sem hefur enga reynslu af fasteignaviðskiptum og kemur oft alls ekki nærri þeirri fasteignamiðlun, sem hann þó leggur til nafn sitt gegn greiðslu. Lauslega áætlað er allt að því önnur hver starfandi fasteignasala í Reykjavík af þessum toga.

Ætla má að strangari kröfur til fasteignasala lagi þessi mál eitthvað, auk þess að stétt fasteignasala mun fá betra faglegt orð en nú er.

Rétt þykir að ALLIR verði að sækja um löggildingu til dómsmálaráðuneytis til starfseminnar. Því er ekki sjálfgefið að sérhver lögfræðingur eða viðskiptafræðingur geti hafið rekstur fasteigna- og skipasölu þótt viðkomandi hafi húsnæði, skrifborð og síma, án þess að þurfa að bera slíkt undir nokkurn mann, án þess að sérstök könnun fari fram á almennum skilyrðum og án þess að gengið sé eftir neins konar tryggingu.

Jafnframt er nauðsynlegt að til löggildingar komi og skráningar í dómsmálaráðuneyti eigi eftirlit með starfseminni síðar að vera virkt og ekki orðin tóm.

Þá er lagt til að allir, sem löggildingar æskja þurfi að gangast undir sérstakt próf, vilji viðkomandi stunda viðskipti af því tagi, sem hér um ræðir.

Að mati nefndarinnar er kandidatspróf í lögfræði og viðskiptafræði ekki nægjanleg trygging fyrir því að einstaklingur hafi nægilega reynslu og þekkingu til að annast fasteigna- og skipamiðlun.

Trygging.

Vitað er að of margir viðskiptamenn fasteignasala verða fyrir kostnaði og óþægindum af þeirra sökum. Einkum er um að ræða erfiðleika, sem skapast þegar fasteignasala hættir starfsemi. Viðskiptamenn, sem hafa greitt fasteignasölunni fyrir sölu, frágang skjala og aðra þá þjónustu, sem hún á að veita þurfa að leita til annarra aðila um þessa þjónustu ef hún hættir starfsemi. Þeir fá ekki endurgreidda sölubókun eða hluta hennar og verða sjálfir að bera aukakostnaðinn.

Þetta er stærri þáttur en ætla mætti, því að flestar fasteignasölur verða skammlífar. Til dæmis um það má nefna að hátt í 15 fasteignasölur hófu störf á höfuðborgarsvæðinu árið 1984 án þess að um umtalsverða aukningu á seldum eignum væri að ræða.

Einnig verður vart við mistök eða jafnvel vanrækslu fasteignasala, sem hafa kostnað í för með sér fyrir viðskiptamenn.

Þá má að síðustu ætla að trygging muni halda ýmsum aðilum frá því að stofna fasteignasölur því eini kostnaðurinn, sem leggja þarf út nú þegar fasteignasala er opnuð er leiga á húsnæði, símakostnaður og auglýsingar.

Eftirlit.

Nauðsynlegt er að frá því verði gengið að reglulegt eftirlit sé haft með starfi fasteignasala. Samkvæmt reynslu Fasteignamats ríkisins, sem árlega fær mikið magn

kaupsamninga til úrvinnslu, er of mikið um illa frágengin skjöl og stundum hreina handvömm. Þetta ástand hefur þó batnað mikið á síðari árum samfara aukinni stöðlun skjala.

Þá má einnig nefna að fasteignasölum er skylt, samkvæmt ákvæðum í reglugerð 406/1978, að senda sömu stofnun afrit af kaupsamningum, sem þeir ganga frá í starfi sínu. Nálægt tíunda hver fasteignasala á höfuðborgarsvæðinu vanrækir þó þetta ákvæði.

Þá er talið að allt að helmingi starfandi fasteignasala á þessu svæði uppfylli jafnvel ekki ákvæði núgildandi laga um fasteignamiðlun. Það eru „leppuðu“ fasteignasölnurnar, sem fyrr voru nefndar.

Til þess að þessi atriði og ýmis önnur séu í því horfi, sem æskilegt er, þarf að gera sérstakar ráðstafanir til að hafa reglubundið eftirlit með fasteignasölunum. Auðvelt er að sinna því með samvinnu dómsmálaráðuneytis og annarra aðila í opinbera kerfinu.

Félagsskylda.

Eðlilegt er að allir, sem löggildingu fá til fasteignasölu, einnig héraðsdóms- og hæstaréttarlögmenn, sem þessa starfsemi stunda eða bera ábyrgð á henni, hafi skyldu til að taka þátt í félagi fasteignasala. Er óeðlilegt að ákveðnir aðilar geti staðið fyrir utan stundi þeir starfsemina á annað borð.

Kröfur til starfsfólks.

Lagt er til að allir verði að ganga undir próf til þess að geta hlotið löggildingu til fasteigna- og skipasölu. Einnig verður að telja mikla þörf á því að menntun og þekking annars starfsfólks, sem vinnur að fasteignasölu, verði eflid.

Með því að halda reglulega námskeið fyrir sölumenn fasteigna, matsmenn og almennt skrifstofufólk má auka þekkingu og yfirsýn þeirra í starfi.

Dómsmálaráðuneyti verði gert skylt að halda á hæfilegum fresti námskeið fyrir þá, sem óska að þreyta próf til að öðlast löggildingu til fasteigna- og skipasölu. Einnig að ráðuneytinu sé heimilt að efna til námskeiða fyrir aðra en þá, sem löggildingu hljóta og vinna við fasteigna- og skipasölu, til dæmis fyrir skrifstofufólk er þar vinnur og sölumenn.

Fasteignasölur – könnun.

Hér á eftir fara helstu niðurstöður úr könnun á fasteignamiðlun. Könnunin var framkvæmd í byrjun febrúar 1985 á meðal kaupenda fasteigna sem gengu frá kaupsamningi á tímabilinu apríl til júní 1984.

Þessar niðurstöður eru ekki endanlegar en eru dregnar saman til að gefa hugmynd um skodanir fasteignakaupenda á fasteignamiðluninni og reynslu þeirra af henni.

Í könnuninni voru fimm spurningar, sem sneru beint að fasteignasölum. Fyrstu tvær spurningarnar sneru að því hvernig upplýsingar kaupendurnir hefðu fengið um eignina sjálfa og áhvílandi lán. Þriðja spurningin varðaði hvort kaupendur hefðu fengið réttar upplýsingar um réttindi og kvaðir, sem húsnæðinu tengdust.

Þá var spurt um hvernig kaupendur meta þjónustu fasteignasala. Þátttakendum í könnuninni gafst einnig kostur á að koma að almennum athugasemdum um þjónustu fasteignasala.

Réttmæti upplýsinga um eignina.

Þrjú fjórðu kaupenda (72%) telja sig hafa fengið réttar upplýsingar um stærð, aldur, efni, ástand og umhverfi þeirrar eignar, sem þeir keyptu.

Stærð	68,2%
Aldur	82,7%
Efnisgæði	64,5%
Ástand	63,6%
Umhverfi	81,8%
Meðaltal	72,2%

Réttar upplýsingar um áhvilandi lán.

Prír fjórðu kaupenda telja sig einnig hafa fengið réttar upplýsingar um áhvilandi lán, afborganir, verðtryggingu, upphæð og vexti:

Upphæð	80,0%
Afborganir	75,5%
Verðtrygging	73,6%
Vextir	74,5%
Meðaltal	75,6%

Réttar upplýsingar um skyldur og kvaðir.

Liðlega 80% kaupenda (80,9%) telja sig hafa fengið réttar upplýsingar um kvaðir, sem hvíla á eigninni. 13% kaupenda nefna dæmi um atriði, sem þeir hafa uppgötvað, en þeir ekki verið upplýstir um. Hafa verður í huga að viðkomandi höfðu búið í íbúðinni í um það bil hálf t ár og sumir hafa ekki enn flutt inn þegar könnunin var gerð. Ekki hafði þá verið gengið frá afsali. Upplýsingar, sem vantaði, varða einkum sameign og bílskúra.

Þegar þessar upplýsingar eru athugaðar verður að hafa í huga að þegar könnunin var gerð hafði kaupandinn haft nokkra mánuði til að kynna eigninni. Í því ljósi er athyglisvert að þriðji hver kaupandi hefur annað hvort uppi efasemdir um að hann hafi fengið réttar upplýsingar um stærð, efnisgæði og ástand eignarinnar eða hefur vitneskju um að hann hafi það ekki.

Kaupandi greiðir almennt ekki af yfirteknum lánum fyrr en eftir að hann hefur fengið hina keyptu eign afhenta. Því má telja víst að kaupendur hafi ekki greitt af mikið fleiri en helmingi þeirra lána er þeir yfirtóku. Einnig verður að gæta þess að um fjórðungur eigna er seldur skuldlaus og upplýsingar um yfirtekin lán því án efa alltaf réttar þegar þær eiga í hlut.

Þess vegna verður að telja það nokkuð hátt hlutfall, að fjórði hver kaupandi telji sig hafa vitneskju um að hann hafi fengið rangar upplýsingar um áhvilandi lán eða hafi um það grundsemdir. Samkvæmt þessu má ætla að 33% þeirra sem yfirtaka lán hafi fengið rangar eða misvísandi upplýsingar eða séu í óvissu um lánin. Þetta hlutfall gæti orðið enn hærra þegar greitt hefur verið af öllum lánum.

Þær ályktanir, sem draga verður af þessum svörum, eru að mjög verulegur hluti kaupenda fái ófullnægjandi upplýsingar um þá eign, sem þeir eru að kaupa.

Í svörum við næstu spurningu kom í ljós að mjög mikill munur er á einstökum fasteignasölum að mati kaupenda.

Þjónusta fasteignasala.

Þátttakendur voru beðnir að gefa fasteignasölum einkunn fyrir þá þjónustu, sem þeir veittu við ákveðna þætti, er telja verður mikilvæga við fasteignakaup:

Atriði	Einkunn					Meðal
	1	2	3	4	5	
Gerð tilboðs	13,8%	51,6%	19,8%	11,9%	2,9%	2,4
Greiðsluáætl.	9,5%	43,2%	23,2%	15,7%	8,4%	2,7
Uppl. um stærð	18,1%	48,6%	25,7%	7,6%	0%	2,2
Uppl. um ástand	14,4%	46,3%	24,0%	11,5%	3,8%	2,4
Áhvilandi lán	18,8%	62,3%	11,9%	3,0%	4,0%	2,1
Skattamál	3,3%	14,4%	11,1%	46,8%	24,4%	3,8
Almennar ráðl.	7,1%	27,6%	18,4%	32,6%	14,3%	3,2

Einkunnir:

- 1 Frábær þjónusta.
- 2 Góð þjónusta.
- 3 Léleg þjónusta.
- 4 Afar léleg þjónusta.
- 5 Engin þjónusta.

Ef tekið er meðaltal þessara þátta til að meta þjónustu fasteignasala innbyrðis út frá þeim einkunnum, sem kaupendur gefa þeim fæst eftirfarandi skipting. Þá er gengið út frá að fjöldi kaupenda endurspegli fjölda fasteignasala.

Frábærar	12,1%	7 sögur	
Góðar	42,0%	22 sögur	Góðar eða frábærar 29
Lélegar	19,2%	11 sögur	
Mjög lélegar	18,4%	10 sögur	Lélegar eða verri 26
Veita engar uppl.	8,3%	5 sögur	
	100,0%	55 sögur	(áætlun)

Í síðustu spurningunni gafst þátttakendum í könnuninni kostur á að gera athugasemdir við þjónustu fasteignasala og gera tillögur til úrbóta.

Breytingar á þjónustu fasteignasala.

Kaupendur voru beðnir að gera tillögur um þau atriði, sem þeir vildu helst breyta og vörðuðu eftirfarandi atriði. Gerð og mat tilboða, greiðsluáætlanir, upplýsingar um hina seldu eign, upplýsingar um áhvilandi lán og almennt fyrirkomulag fasteignasölu.

Fyrirkomulag fasteignasölu fékk verulega gagnrýni.

Um 12% allra, sem þátt tóku í könnuninni, settu fram mjög sterka gagnrýni á fasteignasala og töldu þjónustu þeirra lélega eða tóku jafnvel enn dýpra í árinni.

Einungis 3% lýstu ánægju sinni með það fyrirkomulag, sem nú er.

Eftirfarandi atriði voru oftast nefnd sem gagnrýni á núverandi fyrirkomulag:

- a. Meiri ákveðni varðandi réttindi fasteignasala 24%
- b. Fækka fasteignasölum 20%
- c. Auka ábyrgð fasteignasala 18%

Rúmlega 60% af þeim sem þátt tóku í könnuninni töldu þessum þremur atriðum vera ábótavant.

Þegar litið er á þetta hlutfall og hið háa hlutfall, sem setur auk þess fram mjög harða gagnrýni á núverandi fyrirkomulag er ljóst að þátttakendur í könnuninni töldu fasteignamiðlun vera almennt mjög ábótavant hér á landi.

Mat tilboða þyrfti að bæta að mati 38% þátttakenda.

16% kaupenda töldu engra breytinga þörf frá því, sem nú gerist. 36% sáu ekki ástæðu til að gera athugasemdir. Ljóst er að hvað þetta atriði varðar er mikill munur á einstökum fasteignasölum.

Gerð greiðsluáætlana þarf að breyta.

Að mati 44% kaupenda þarf að bæta gerð greiðsluáætlana. Einungis 12% töldu að núverandi þjónusta væri fullnægjandi. 38% gerðu ekki athugasemdir.

Upplýsingar um eignina þarf að bæta.

53% kaupenda telja að bæta þurfi upplýsingagjöf um eignir í sölu. Þeir telja að meiri upplýsingar þurfi að liggja fyrir og betri. Einungis 13% eru ánægðir með núverandi fyrirkomulag. 28% taka ekki afstöðu.

Verðgildi lána og kjör á þeim þarf að upplýsa betur.

48% kaupenda telja að veita þurfi betri upplýsingar um verðgildi lánanna og kjör á þeim. Einungis 13% eru ánægð með núverandi fyrirkomulag. 35% gera ekki athugasemdir.

Þær athugasemdir, sem fram komu í könnuninni, má draga saman í töflu. Í henni kemur fram hversu stór hluti kaupenda telur núverandi fyrirkomulag vera ófullnægjandi og einnig hversu stór hluti þeirra er ánægður með óbreytt ástand.

Atriði	Breytinga þörf	Ánægðir með óbreytt ástand
Almennt fyrirkomulag fasteignasölu	73%	3%
Mat tilboða	38%	16%
Greiðsluáætlanir	44%	12%
Upplýsingar um eignina	53%	13%
Verðgildi lána	48%	13%

Vilji kaupenda er mjög augljós.

Einungis 3%–16% þeirra eru ánægðir með það fyrirkomulag og þá þjónustu, sem nú er veitt.

44%–60% telja á hinn bóginn að breyta þurfi þessum þáttum.

Það er því ljóst að ekki færri en fjórir kaupendur eru óánægðir á móti hverjum einum, sem er ánægður með núverandi fyrirkomulag.