

REGLUGERÐ

um leigumiðlun.

I. KAFLI

Próf til réttinda leigumiðlunar.

1. gr.

Skilyrði fyrir veitingu leyfis til leigumiðlunar er að viðkomandi hafi lokið prófi er staðfestir að hann hafi góða þekkingu á húsaleigulögum, lögum um húsnæðisbætur, lögum um fjöleignarhús, kunnáttu í bókhaldi ásamt hagnýtum atriðum sem reynt getur á við leigu húsnæðis, s.s. gerð umboða, þinglýsingu og um skuldbindingargildi samninga.

2. gr.

Þeir sem óska eftir að fá leyfi til að reka leigumiðlun skulu senda skriflega beiðni þess efnis til félagsmálaráðuneytis ásamt beiðni um að gangast undir próf það sem tilgreint er í 1. gr.

3. gr.

Félagsmálaráðherra skal skipa prófnefnd sem skal hafa yfirumsjón með prófunum. Félagsmálaráðherra skipar nefndina til þriggja ára í senn. Nefndarmenn skulu vera þrír og a.m.k. einn þeirra lögfræðingur. Kostnaður af störfum prófnefndar greiðist úr ríkissjóði.

4. gr.

Prófnefnd heldur gerðarbók. Í henni skal færa ákvarðanir nefndarinnar og niðurstöður prófa.

5. gr.

Prófnefnd ákveður fjölda prófa og hvar og hvenær próf skulu haldin. Próf skulu að jafnaði vera skrifleg. Við skrifleg próf skal nemandi hafa a.m.k. tvær klst. til að vinna að úrlausn.

6. gr.

Prófnefnd stendur fyrir prófum og tekur ákvörðun um efni sem prófað er úr. Hafi nefndarmenn ekki sérþekkingu á bókhaldi er prófnefnd heimilt að ráða aðila með sérþekkingu á sviði bókhalds til þess að semja þann hluta prófverkefnis, fara yfir og gefa einkunn fyrir prófúrlausnir.

Einkunnir á prófum skulu gefnar í heilum og hálfum tölum frá 0 til 10. Til þess að standast próf þarf viðkomandi að hljóta a.m.k. 7.0 í einkunn. Mat prófnefndar á úrlausn er endanlegt.

7. gr.

Kostnað vegna prófa skal greiða með prófgjöldum er félagsmálaráðherra ákveður að fenginni tillögu prófnefndar. Við ákvörðun prófgjalds skal miða við að þeir sem gangast undir prófið greiði af því allan kostnað. Námskeiðsgjald skal greitt fyrirfram áður en gengið er til prófs. Prófgjald er óendurkræft.

II. KAFLI

Tryggingarskylda leigumiðlara.

8. gr.

Í reglugerð þessari hafa eftirfarandi orð og hugtök þessa merkingu:

- Viðskiptamaður*: Einstaklingur eða lögaðili sem leigumiðlari annast milligöngu um leigu fyrir.
- Vátryggingaratburður*: atvik sem samkvæmt vátryggingarsamningi veldur því að til greiðslu bóta getur komið.
- Ábyrgðartrygging*: Vátrygging gegn skaðabótaábyrgð sem vátryggður kann að baka sér gagnvart þriðja manni (tjónþola) vegna atvika sem hafa tjón í för með sér og hann ber ábyrgð á.

9. gr.

Leigumiðlara ber eftir almennum reglum skaðabótaréttar að bæta viðskiptamönnum sínum það tjón sem hann kann að baka þeim með störfum sínum.

10. gr.

Leyfi til leigumiðlunar er háð því skilyrði að fullnægjandi tryggingar séu í gildi, sbr. 4. tl. 1. mgr. 74. gr. húsaleigulaga nr. 36/1994.

Til að fullnægja tryggingaskyldu skal leigumiðlari:

1. Kaupa váttryggingu hjá váttryggingarfélagi sem leyfi hefur til starfsemi hér á landi, eða
2. afla sér bankatryggingar hjá viðskiptabanka eða sparisjóði.

Falli váttrygging eða bankaábyrgð úr gildi skal hlutaðeigandi váttryggingarfélag, viðskiptabanki eða sparisjóður tilkynna það félagsmálaráðuneytinu þegar í stað með sannanlegum hætti. Váttryggingartíma eða ábyrgðartíma telst þó eigi lokið fyrr en liðnir eru fjórir dagar frá því félagsmálaráðuneytinu var tilkynnt um brottfall tryggingarinnar. Að þeim tíma liðnum telst leyfi til leigumiðlunar úr gildi fallið nema önnur fullnægjandi trygging hafi verið sett.

11. gr.

Trygging leigumiðlara skv. 10. gr. skal vera ábyrgðartrygging gegn skaðabótakröfum sem stofnast þegar viðskiptamaður hans verður fyrir skaðabótaskyldu fjártjóni vegna starfsemi leigumiðlarans, sbr. 9. gr. og valdið er af gáleysi. Ekki greiðast bætur vegna tjónsatburðar sem valdið er af stórkostlegu gáleysi eða ásetningi. Með tryggingunni skal greiða bætur allt að 1.300.000 kr. vegna hvers einstaks váttryggingaratburðar sem verður á hverju 12 mánaða millibili. Heildarfjárhæð tryggingarbóta innan hvers tólf mánaða tryggingartímabils getur þó ekki orðið hærri en 4.000.000 kr.

Heimilt er að semja um sjálfsáhættu váttryggingartaka í einstökum tjónum en slíkt ákvæði hefur engin áhrif á réttarstöðu þriðja manns. Tilhögun eigin áhættu skal getið í váttryggingar-skilmálum, váttryggingarskírteini eða iðgjaldskvittun.

Tryggingarfjárhæðir samkvæmt þessari grein eru miðaðar við lánskjaravísitölu desember-mánaðar 2018 og skulu breytast í samræmi við breytingar á henni. Að öðru leyti gilda lög um váttryggingarsamninga nr. 30/2004.

12. gr.

Leigumiðlurum, váttryggingarfélagum, viðskiptabönkum og sparisjóðum er óheimilt að takmarka ábyrgð sína samkvæmt framangreindum reglum með samningum eða annan hátt.

III. KAFLI

Ýmis ákvæði.

14. gr.

Undanþegnir skilyrðum I. kafla reglugerðar þessarar eru lögfræðingar sem lokið hafa meistaraprófi og löggiltir fasteignasalar. Sé leigumiðlari starfandi lögmaður, löggiltur fasteignasali eða starfsmaður sveitarfélags er hefur starfstryggingu er uppfyllir skilyrði II. kafla reglugerðarinnar þá er viðkomandi undanþeginn ákvæðum þess kafla.

15. gr.

Reglugerð þessi sem sett er með heimild í 82. gr. húsaleigulaga nr. 36/1994, sbr. 74. gr., öðlast gildi 1. janúar 1995.

Ákvæði til bráðabirgða.

Þeir sem við gildistöku reglugerðar þessarar stunda leigumiðlun samkvæmt XV. kafla húsaleigulaga nr. 36/1994 og hafa ekki fengið til þess löggildingu, samkvæmt lögum um húsa-leigusamninga nr. 44/1979 skulu sækja um leyfi til félagsmálaráðherra innan þriggja mánaða frá gildistöku laganna. Að sex mánuðum liðnum frá gildistöku laganna er með öllu óheimilt að stunda leigumiðlun án leyfis þar að lútandi.

Fyrirvari

Reglugerðir eru birtar í B-deild Stjórnartíðinda skv. 3. gr. laga um Stjórnartíðindi og Lögbirtingablað, nr. 15/2005, sbr. reglugerð um útgáfu Stjórnartíðinda nr. 958/2005.

Sé misræmi milli þess texta sem birtist hér í safninu og þess sem birtur er í útgáfu B-deildar Stjórnartíðinda skal sá siðarnefndi ráða.