

Reglugerð um meginatriði náms til að öðlast löggildingu til milligöngu við sölu fasteigna og skipa.

1. gr.

Gildissvið.

Reglugerð þessi gildir um námskeið og próf til að öðlast löggildingu til milligöngu við sölu fasteigna og skipa.

Námið er á forræði háskóla sem það veita. Að öðru leyti en fram kemur í reglugerð þessari ákveða háskólar uppbyggingu og fyrirkomulag náms og prófa.

2. gr.

Forsenda löggildingar.

Sá einn getur öðlast löggildingu til milligöngu við sölu fasteigna og skipa skv. lögum nr. 70/2015 sem setið hefur námskeið og staðist próf samkvæmt reglugerð þessari, sbr. þó 5. gr.

3. gr.

Námsefni.

Námskeið til löggildingar skal að lágmarki innihalda eftirfarandi námsefni:

1. Inngangur að lögfræði, einkum réttarheimildir og staða þeirra, lögskýringar og reglur um dómstólaskipan.
2. Eignarréttur, þar með talið reglur um forkaupsrétt og þinglýsingar.
3. Samningaréttur.
4. Ágrip af persónu-, sifja- 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 félaga, stofnun þeirra, hlutverk og heimildir framkvæmdastjóra, stjórna og félagsfunda til ráðstafana og ábyrgð framkvæmdastjóra, stjórnarmanna og félagsmanna.
6. Ágrip af réttarfari.
7. Fasteignakauparéttur.
8. Viðskiptabréfareglur.
9. Veðréttur.
10. Samningar um afnotarétt af fasteignum, einkum leigusamningar, og húsaleigubætur.
11. Fjöleignarhús, staða eigenda einkum við rekstur og viðhald og sérstakar skyldur við sölu eignarhluta í fjöleignarhúsum.
12. Aðrir flokkar fasteigna, t.d. jarðir og sérsjónarmið við sölu þeirra.
13. Sérstakar reglur um skip.
14. Lög um sölu fasteigna og skipa, nr. 70/2015.
 - Skilyrði löggildingar.
 - Starfsábyrgðartryggingar.
 - Skaðabóta- og refsíábyrgð fasteignasala.
 - Útibú.
 - Störf og starfshættir fasteignasala.

- Vörslufjárreikningar.
- Félag fasteignasala.
- Reglur um eftirlit með störfum fasteignasala.

15. Viðskiptasiðfræði og hagsmunaárekstrar.
16. Kaup og sala fasteigna erlendis.
17. Verðmat og skoðun fasteigna og skipa.
18. Bókhald, reikningsskil og skattskil.
19. Skoðun fasteigna vegna fyrirhugaðrar sölu.
20. Öflun annarra upplýsinga um fasteignir vegna sölu.
21. Söluyfirlit, efni þess og gerð. (Skjalagerð I).
22. Skjalagerð vegna kaupa á fasteign og skipi. (Skjalagerð II).
23. Skoðun skipa vegna sölu og gerð söluyfirlits og samningsgerð.
24. Raunhæf verkefni.
25. Lög um aðgerðir gegn peningabætti og fjármögnun hryðjuverka, nr. 140/2018.

Háskólum er heimilt að bæta við námsefni eftir þörfum.

4. gr.

Viðmið við val á prófsefni.

Við ákvörðun um prófsefni skal leggja til grundvallar að prófsefnið veiti prófmanni:

- a. nokkra kunnáttu í fræðikerfi íslenskrar lögfræði, um réttarheimildir, stöðu þeirra innbyrðis, skýringu á þeim og um dómstólaskipanina,
- b. næga þekkingu á reglum um stofnun samninga, reglum um ógildi þeirra og hvaða skuldbindingar felast í samningum um skipti, kaup og sölu og hvaða afleiðingar vanefndir á þeim hafa,
- c. trausta þekkingu á lögum og reglum sem gilda um fasteignakaup og skipasölu, einkum reglum sem lúta að réttindum og skyldum fasteignasala, bæði gagnvart kaupanda og seljanda,
- d. trausta þekkingu á lögum um sölu fasteigna og skipa, nr. 70/2015, og reglugerðum settum samkvæmt þeim,
- e. trausta þekkingu og þjálfun í gerð skjala, sem mesta þýðingu hafa við sölu fasteigna og skipa. Sérstök áhersla skal lögð á gerð og efni söluyfirlits, kautilboðs, kaupsamnings og afsals,
- f. þekkingu á tæknilegum atriðum sem helst hafa þýðingu við skoðun og mat á fasteignum og skipum,
- g. nauðsynlega þjálfun í samskiptum við viðskiptamenn og leiðbeiningum til þeirra.

5. gr.

Undanþáguheimildir.

Háskóli getur veitt þeim sem lokið hefur embættis- eða meistaraþrófi í lögfræði frá viðurkenndum háskóla undanþágu frá töku prófa í lögfræðihluta námskeiðsins enda hafi greinarnar verið hluti af námi hans til framangreindra prófgráða. Skal próftaki afhenda háskóla staðfestingu á prófi sínu og yfirlit yfir námskeið þau er hann hefur lokið.

Háskóli getur veitt próftaka, 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 háskóli kann að óska eftir, að hann hafi að mati háskóla staðist sambærileg próf á háskólastigi.

Háskóli getur veitt þeim sem hafa í öðru EES-ríki eða Færeyjum fengið löggildingu til að starfa sem fasteignasalar eða leyfi til málflutnings fyrir dómi, heimild til að þreyta próf til löggildingar samkvæmt reglugerð þessari að undangengnu mati á menntun þeirri sem liggur að baki hinu erlenda leyfi. Skal við það miðað að sömu kröfur um þekkingu séu gerðar til umsækjanda og þeirra sem setið hafa námskeið og þreytt próf á grundvelli reglugerðar þessarar.

6. gr.

Framkvæmd prófa og meðaleinkunn.

Framkvæmd prófa fer samkvæmt ákvörðun viðkomandi háskóla sem ákveða jafnframt hvort og hversu háa meðaleinkunn nemendur þurfa að ná til að teljast hafa klárað önn eða nám í heild sinni.

7. gr.

Gildistaka og brottfall eldri reglugerðar.

Reglugerð þessi, sem sett er samkvæmt heimild í e- og f-liðum 26. gr. laga um sölu fasteigna og skipa, nr. 70/2015, öðlast þegar gildi. Jafnframt fellur úr gildi reglugerð um námskeið og prófraun til að öðlast löggildingu til sölu fasteigna, fyrirtækja og skipa nr. 837/2004, með síðari breytingum.

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 síðarnefndi ráða.