

## Útdráttur

Ritgerðin fjallar um réttindi og skyldur fasteignasala eins og þau koma fyrir í lögum um fasteigna-, fyrirtækja- og skipasölu nr. 99/2004. Leitast er við að svara þeirri spurningu hvort viðeigandi ákvæði laganna séu þannig úr garði gerð að þau séu til þess fallin að ná þeim markmiðum sem stefnt er að og hvort fasteignasalar starfi, og geti starfað, í samræmi við ákvæði laganna um réttindi og skyldur þeirra. Lagaákvæðin eru skoðuð samhliða öðrum heimildum um réttindi og skyldur fasteignasala, svo sem skrif fræðimanna og lagafrumvörp. Fræðin eru borin saman við starfsvenjur fasteignasala auk þess sem niðurstöður dómstóla eru reifaðar og ályktanir dregnar af þeim. Yfirferðin leiðir til þeirrar niðurstöðu að breytingar eru nauðsynlegar á lögunum til þess að auka virkni þeirra og tryggja réttmæta hagsmuni aðila í fasteignaviðskiptum. Óvenju strangt eftirlit með fasteignasölum og stífar reglur um starfshætti þeirra hafa litla þýðingu fyrir öryggi viðskiptanna ef almennt er talið óþarft, eða jafnvel ógerlegt, að fara eftir ákvæðum laganna. Auka þarf sérfræðiþekkingu fólks sem starfar við fasteignaráðgjöf og fasteignasölu og krefja það um ábyrgð sem er í samræmi við þekkingu þeirra og sérsvið.

## Abstract

This thesis examines the rights and duties of real estate agents as they are presented in the relevant laws of real-estates-, companies-, and ship sales, nr. 99/2004. The question to be answered here is whether the relevant clauses of the laws are built that way that they can achieve the goals in question, and if the estate agents work, and can work according to the clauses of laws about their rights and duties. The clauses of the laws are looked at paralleled to other sources about the rights and duties of estate agents, e.g. bills, and writings of scholars. The studies are compared to the work-routine of estate agents, also where verdicts of courts are recapitulated and conclusions made from them. The overhaul leads to the conclusion that changes of the laws are necessary to increase their function, and to secure the right interest of parties in property markets. There is a strict supervision on estate agents and clear rules about their working methods mean little for the safety of customers, if it is thought unnecessary or undoable to follow the clauses of the laws. Expertise of people that work in real-estate counseling and in real-estate sale has to be increased, and people has to be demanded of responsibility according to their knowledge and speciality.