

Eftirlitsnefnd fasteignasala

Til fasteigna- og skipasala

Nr. 4/2016

Reykjavík, 20. október 2016.

1. Fjárvörslufirlýsingar og afrit af starfsábyrgðartryggingum.

a) Skil á fjárvörslufirlýsingu og gildandi starfsábyrgðartryggingum.

Sérhver fasteignasali skal fyrir hinn 15. október ár hvert vera búinn að skila til eftirlitsnefndarinnar yfirlýsingu um fjárvörslureikninga ásamt afriti af gildandi starfsábyrgðartryggingum, sbr. 2. mgr. 4. gr. og 1. mgr. 21. gr. fsl. Eru eyðublöð aðgengileg á heimasíðu eftirlitsnefndarinnar, www.enf.is. Skilaskyldan er alfarið á ábyrgð og frumkvæði fasteignasala.

Eftirlitsnefndin tekur fram að á undanförunum árum hefur mikið borið á því að umræddum yfirlýsingum, og/eða tryggingum, sé skilað of seint. Vegna dræmra skila þetta árið og í ljósi þess að skilafrestur samkvæmt 1. mgr. 21. gr. fsl. er liðinn, skorar eftirlitsnefndin á fasteignasala að skila yfirlýsingum til nefndarinnar tafarlaust. Er í þessu sambandi einnig tilefni til áréttta það við fasteignasala að hafi yfirlýsingum ekki verið skilað í réttu horfi hinn 1. nóvember n.k. er lögbundin afleiðing þess tímabundin svipting löggildingar fasteignasala ásamt því að krafist er greiðslu málskostnaðar, að fjárhæð kr. 30.000. Tímabundin svipting fasteignasala verður lögun samkvæmt tafarlaust auglýst í Lögbirtingarblaðinu. Eftir atvikum er í framhaldinu óskað eftir því að þeir hinir sömu verði sviptir réttindum ótímabundið af hálfu ráðuneytisins, verði skilum ekki komið í rétt horf.

Einnig er vakin athygli á því að ef starfsábyrgðartrygging fasteignasala er ekki fyrir hendi fellur löggilding hans sjálfkrafa niður.

Eftirlitsnefndin telur rétt að áréttta að framangreind áskorun á einungis við um þá sem höfðu löggildinguna árið 2015 og hafa látið hjá líða að skila fjárvörslufirlýsingum vegna þess árs og/eða gildandi starfsábyrgðartryggingum.

b) Skil á fjárvörslufirlýsingu vegna innlagnar réttinda.

Eftirlitsnefnd vekur sérstaka athygli á því að í tilvikum þar sem fasteignasalar hafa lagt inn réttindi sín á þessu ári er nauðsynlegt að skila fjárvörslufirlýsingu vegna ársins 2015, sbr. a liður, auk þess að skila fjárvörslufirlýsingu vegna tímabils frá 1. janúar 2016 og fram að þeim degi sem réttindin eru lögð inn til sýslumannsins. Eyðublöð vegna innlagnar er að finna á heimsíðu eftirlitsnefndar, www.enf.is.

Eftirlitsnefnd fasteignasala

2. Um starfsheimildir og ábyrgðaraðila á grundvelli laga nr. 70/2015.

Að gefnu tilefni minnir eftirlitsnefndin á að starfsheimildir frá eftirlitsnefnd veita hlutaðeigandi aðilum heimild til þess að sinna sérstaklega tilgreindum og afmörkuðum verkefnum. Nánar tiltekið eru verkefnin sem hér segir:

- a. að aðstoða fasteignasala við gerð söluyfirlits,
- b. að aðstoða fasteignasala við gerð kauptilboðs,
- c. að sýna fasteign enda liggja fyrir samþykki seljanda þar að lútandi,
- d. að aðstoða fasteignasala við gerð fjárhagslegs uppgjörs.

Nauðsynlegt er að árétta að allar starfsheimildir á grundvelli laga nr. 70/2015 eru háðar því skilyrði að verkefni séu unnin á ábyrgð og undir eftirliti tiltekins fasteignasala og undirritar hann af þeim sökum undir umsókn ásamt starfsmanni sínum. Með undirritun beggja þessara aðila á umsókn felst yfirlýsing þeirra þess efnis að starfsheimild umsækjanda verði hagað til samræmis við ákvæði laga um sölu fasteigna og skipa, reglugerða settra samkvæmt þeim og góðar venjur í fasteignasölu.

Brot gegn lögum um sölu fasteigna og skipa geta varðað viðurlög, sbr. 22. gr. og 28. gr. laga nr. 70/2015. Í því sambandi tekur eftirlitsnefndin fram að nauðsynlegt er að tilkynna henni verði breytingar á ábyrgðaraðila frá því að heimild var veitt hlutaðeigandi umsækjanda. Slík tilkynning þarf að vera undirrituð af bæði nema og nýjum ábyrgðaraðila. Er viðeigandi eyðublað að finna á heimasíðu eftirlitsnefndarinnar. Unnt er að senda tilkynningu rafrænt með tölvuskeyti á netfang eftirlitsnefndar enf@enf.is.

F. h. eftirlitsnefndar fasteignasala


Þórður Bogason forrn.


Kristín Ólafsdóttir hdl.