

# Eftirlitsnefnd fasteignasala

## Úrskurður í máli nr. F-003-16.

Eftirlitsnefnd ákvað á grundvelli 3. mgr. 21. gr. laga um sölu fasteigna og skipa, nr. 70/2015 (fsl.), að taka til skoðunar að eigin frumkvæði, hvort starfssemi fasteignasölnunnar A væri í samræmi við lög. Skoðun hófst hinn 3. maí 2016 með tilkynningu til hlutaðeigandi fasteignasala.

Var andmælabréf sent hinn 7. júní 2016 til tveggja hlutaðeigandi fasteignasala, B og C, þar sem þeim var tilkynnt um að eftirlitsnefnd hefði til skoðunar að beita þá viðurlögum samkvæmt annað hvort 1. eða 2. mgr. 22. gr. laga nr. 70/2015. Andmæli bárust frá fasteignasalanum B hinn 23. júní 2016, fyrir sína hönd og hins hlutaðeigandi fasteignasala C.

Hlutaðeigandi fasteignasalar sættu áminningu fyrir eftirfarandi brot á lögum nr. 70/2015.

- Auglýsingar.** Við skoðun fyrirliggjandi gagna var það mat eftirlitsnefndar að með dreifingu tiltekinna auglýsinga í tengslum við starfssemi fasteignasölnunnar hafi hlutaðeigandi fasteignasalar brotið í bága við ákvæði 2. mgr. 13. gr. fsl. Var m.a. um að ræða auglýsingu þar sem neytendum var boðið frítt verðmat. Auglýsingin birti annars vegar mynd af sölufulltrúa, ásamt símanúmeri hans og netfangi, og hins vegar mynd af hlutaðeigandi fasteignasala. Í umræddri auglýsingu var engar upplýsingar að finna um hvernig unnt væri að hafa samband við fasteignasalann til þess að óska eftir þjónustu þeirri sem auglýst var. Taldi eftirlitsnefndin að í lögum fælist sú krafa að almennt kynningarefni fasteignasala á starfssemi sinni mætti ekki vera með þeim hætti að reynt sé að beina neytendum, sem hyggjast nýta sér þjónustu fasteignasala, til sölufulltrúa. Var það niðurstaða eftirlitsnefndar að um brot gegn 2. mgr. 13. gr. fsl. væri að ræða.
- Skjalagerð.** Við skoðun fyrirliggjandi gagna kom í ljós að starfandi sölufulltrúar á fasteignasölnunni voru að annast um störf sem fasteignasala eru falin að lögum, þ.m.t. ráðgjöf til kaupanda og seljanda, ásamt því að annast um skjalagerð vegna milligöngu um sölu fasteigna. Við rannsókn málsins tók eftirlitsnefnd saman yfirlit yfir skjöl vegna einstakra fasteignaviðskipta. Flest þeirra skjala sem eftirlitsnefnd tók til skoðunar í máli þessu sýndu að sölufulltrúar á fasteignasölnunni voru að vinna fjölmörg verkefni sem fasteignasala er skylt að annast um sjálfur. Þannig leiddi rannsókn í ljós að söluyfirlit tilgreindu eingöngu upplýsingar um persónulegt símanúmer eða netfang sölufulltrúa, án þess að um leið kæmu fram upplýsingar um hvernig unnt sé fyrir neytanda að hafa samband við fasteignasala. Þá var einnig að finna fjölmörg dæmi um að grundvallarskjöl vegna milligöngu um sölu fasteigna voru undirrituð eða vottuð af hálfu sölufulltrúa, án nokkurrar aðkomu af hálfu fasteignasala, svo sem kauptilboð, gagntilboð, þjónustusamningur við kaupanda og uppgjör vegna kaupa. Það var niðurstaða eftirlitsnefndar að með framangreindu fyrirkomulagi hafi aðrir en löggiltur fasteignasali í raun annast um milligöngu um sölu fasteigna og því um að ræða brot gegn 1. mgr. 2. gr., sbr. og 1. mgr. 6. gr., 8. gr. og 12. gr. fsl.
- Ráðgjöf til neytenda.** Auk framangreinds leiddi rannsókn eftirlitsnefndar enn fremur í ljós að það voru til staðar voru tilvik þar sem eingöngu sölufulltrúar sátu fundi með neytendum, kaupendum og seljendum, þar sem skjöl voru undirrituð án þess að fasteignasali væri viðstaddur auk þess sem ráðgjöf var veitt. Taldi eftirlitsnefndin að með slíku fyrirkomulagi væri brotið gegn 8. gr. fsl., 15. – 16. gr. fsl., sbr. og d-g liðar 2. mgr. 19. gr. fsl.

Eftirlitsnefnd taldi brotin ekki vera smávægileg í skilningi laga nr. 70/2015. Hins vegar var við ákvörðun agaviðurlaga litið til þess að í fyrirliggjandi andmælum hlutaðeigandi fasteignasala kemur fram að þeir gangist við brotum sínum, a.m.k. að hluta til. Þá tók eftirlitsnefnd til greina hluta af þeim skýringum sem veittar voru í andmælabréfi.

Voru fasteignasalarnir B og C áminntir með vísan til 1. mgr. 22. gr. fsl. og tók eftirlitsnefndin svohljóðandi ákvörðun hinn 28. júní 2016:

„[•] lfs., kt. [x], og [•] lfs., kt. [x], eru áminntir vegna brota gegn ákvæðum 1. mgr. 2. gr., 1. mgr. 6. gr., 2. mgr. 8. gr., 1. og 2. mgr. 12. gr., 2. mgr. 13. gr. 15. gr., 16. gr., sbr. og d-g lið 2. mgr. 19. gr. laga nr. 70/2015.“