

Eftirlitsnefnd fasteignasala

Úrskurður í máli nr. F-007-15.

Eftirlitsnefnd fasteignasala ákvað á grundvelli 3. mgr. 21. gr. laga um sölu fasteigna og skipa, nr. 70/2015, að taka til skoðunar að eigin frumkvæði, hvort starfsemi fasteignasölnnar A væri í samræmi við lög.

Skoðun hófst hinn 15. september 2015 með tilkynningu til hlutaðeigandi fasteignasala. Einnig var í bréfinu tilkynnt um niðurfellingu annarra mála í málaskrá eftirlitsnefndar, eða mál nr. F-004-14 og F-016-14. Úrvinnsla málsins tafðist stökum breytinga á lögum um sölu fasteigna og skipa, nr. 70/2015, sem samþykkt voru í desember 2015, sbr. lög nr. 131/2015.

Var andmæla bréf sent hinn 3. júní 2016 þar sem þremur hlutaðeigandi fasteignasölum, B, C og D, var tilkynnt um að eftirlitsnefndin hefði til skoðunar að beita þá agaviðurlögum samkvæmt annað hvort 1. eða 2. mgr. 22. gr. laga nr. 70/215. Andmæli bárust frá fasteignasölunum hinn 20. júní 2016. Mál gegn C og D var fellt niður í ljósi andmæla þeirra og þeim tilkynnt um þá niðurstöðu.

Eftirlitsnefndin hélt málinu áfram gagnvart fasteignasala B, sem samkvæmt fyrirbyggjandi upplýsingum var skráður eigandi og ábyrgðaraðili fasteignasölnnar. Sætti hann bæði áskorun og áminningu fyrir eftirfarandi brot á lögum nr. 70/2015.

- 1. Greiðslur til sölufulltrúa.** Við skoðun fyrirbyggjandi gagna kom í ljósi að þóknun til sölufulltrúa sem störfuðu fyrir A hafði í ýmsum tilvikum ekki verið greidd þeim persónulega heldur lögaðilum, t.d. einkahlutafélögum. Umrædd félög voru öll í eigu hlutaðeigandi sölufulltrúa samkvæmt opinberum skráningum. Var það niðurstaða eftirlitsnefndar að tilhögun greiðslna vegna launa til sölufulltrúa, í þeim tilvikum er greiðslur hafa verið greiddar félögum, brjóti í bága við niðurlag 2. mgr. 8. gr. fsl. Fasteignasali, eða starfsmaður, getur ekki beint greiðslum vegna starfa sölufulltrúa til annars en sölufulltrúans sjálfs og persónulega, hvort sem um er að ræða launagreiðslur til starfsmanns í fullu starfi eða eftir atvikum verktakagreiðslur ef um minna starfshlutfall sölufulltrúa er að ræða en 100%. Í ljósi andmæla og atvika í máli þessu var það ákvörðun eftirlitsnefndar að skora á B lfs. að bæta ráð sitt án tafar hvað varðar þennan þátt málsins.
- 2. Skjalagerð.** Við skoðun fyrirbyggjandi gagna kom í ljós að sölufulltrúar sem störfuðu fyrir fasteignasöluna A höfðu annast um störf sem fasteignasala er sjálfum falið að sinna 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 eftirlitsnefndin saman yfirlit yfir skjöl vegna einstakra fasteignaviðskipta, sem fasteignasalan A hafði milligöngu um. Flest þeirra skjala sem eftirlitsnefnd tók til skoðunar sýndu að sölufulltrúar á fasteignasölnni voru að vinna fjölmörg verkefni sem fasteignasala er skylt að annast um sjálfur. Þannig voru sölufulltrúar tilgreindir sem skoðunarmenn í söluyfirlitum og áhugasömum bent á að hafa samband við viðkomandi sölufulltrúa í persónulegt símanúmer þeirra eða netfang. Einnig voru grundvallarskjöl vegna milligöngu um sölu fasteigna undirrituð eða vottuð af hálfu sölufulltrúa án aðkomu fasteignasala, svo sem söluumboð, kauptilboð, gagntilboð, þjónustusamningar við kaupendur og uppgjör vegna kaupa. Voru skjölin undirrituð á fundi án aðkomu fasteignasala. Í andmælum var byggt á lagatúlkun og var þessu fyrirkomulagi ekki mótmælt sérstaklega. Í andmælum var því haldið fram verklagið falli innan ramma laga

Eftirlitsnefnd fasteignasala

nr. 70/2015, sbr. einkum með vísan til laga nr. 131/2015 er fjalla um starfsheimildir. Í úrskurðum er þeirri túlkun hafnað enda almenn lögskýringarregla að undanþágur, líkt og gildir um þær sem lög nr. 131/2015, heimila eru túlkaðar þröngt. Var fasteignasalinn B áminntur fyrir þennan þátt málsins vegna brota gegn 1. mgr. 2. gr., 1. mgr. 6. gr., 2. mgr. 8. gr., 1. mgr. 12. gr., 15.-16. gr., sbr. d-gliður 2. mgr. 19. gr. fsl.

- 3. Ráðgjöf til neytenda.** Þá var það enn fremur niðurstaða eftirlitsnefndar að með framangreindu fyrirkomulagi hafi fasteignasalinn B hafi brotið gegn starfsskyldum sínum með því að láta aðstoðarmenn sína veita ráðgjöf með sjálfstæðum hætti til neytenda, kaupenda og seljenda, við milligöngu um sölu fasteigna. Var hlutaðeigandi fasteignasali áminntur fyrir brot gegn 1. mgr. 2. gr., 1. mgr. 6. gr. og 2. mgr. 8. gr., 15.-16. gr., sbr. d-gliður 2. mgr. 19. gr. fsl. vegna þessa þáttar málsins.
- 4. Auglýsingar.** Við skoðun fyrirbyggjandi gagna var það mat eftirlitsnefndarinnar að með dreifingu tiltekinna auglýsinga í tengslum við starfsemi fasteignasölnunnar hafi fasteignasalinn B brotið gegn 2. mgr. 13. gr. fsl. Voru auglýsingar með þeim hætti að neytendum var beint til sölufulltrúa í stað hlutaðeigandi fasteignasala. Í ljósi andmæla og atvika í máli þessu var það ákvörðun eftirlitsnefndar að skora á B lfs. að bæta ráð sitt án tafar hvað varðar þennan þátt málsins.

Eftirlitsnefnd taldi brot þau er varða skjalagerð ekki vera smávægileg í skilningi laga nr. 70/2015. Eftirlitsnefndin tók ákvörðun sína um beitingu agaviðurlaga með hliðsjón af andmælum hlutaðeigandi fasteignasala og meðalhófsreglu 12. gr. stjórnsluréttar.

Í máli fasteignasalans B tók eftirlitsnefndin svohljóðandi ákvörðun hinn 28. júní 2016:

- Skorað er á [●], kt. [●], að bæta ráð sitt án tafar vegna greiðslna til aðstoðarmanna fasteignasala, sbr. niðurlagsákvæði 2. mgr. 8. gr. fsl.*
- [●], kt. [●], er áminntur vegna brota gegn ákvæðum 1. mgr. 2. gr., 1. mgr. 6. gr., 2. mgr. 8. gr., 1. mgr. 12. gr., 15. gr., 16. gr., sbr. og d-g lið 2. mgr. 19. gr. laga nr. 70/2015.*
- Skorað er á [●], kt. [●], að bæta ráð sitt án tafar vegna auglýsinga sem brjóta í bága við 2. mgr. 13. gr. fsl.*