

Eftirlitsnefnd fasteignasala

Til fasteigna- og skipasala

Nr. 3/2016

Reykjavík, 23. ágúst 2016.

1. Úrskurðir eftirlitsnefndar og birting þeirra á heimasíðu.

Í júní 2016 tók eftirlitsnefndin ákvörðun í fimm málum. Það var niðurstaða eftirlitsnefndar í öllum þessum málum að tilefni væri til þess að beita hlutaðeigandi fasteignasala agaviðurlögum þar sem starfsemi þeirra samrýmdist ekki ákvæðum laga um sölu fasteigna og skipa, nr. 70/2015 (fsl.).

Til samræmis við 9. mgr. 22. gr. fsl. hefur eftirlitsnefndin birt útdrætti úr fyrrnefndum ákvörðunum á heimasíðu hennar, www.enf.is. Ber eftirlitsnefndinni að gæta nafnleyndar.

Eftirlitsnefndin hvetur alla fasteignasala til að kynna sér vel útdrættina og eftir atvikum taka mið af þeim leiðbeiningum sem þar má finna í störfum sínum.

2. Veittar starfsheimildir á grundvelli laga nr. 70/2015.

a. Starfsheimildir nemenda í námi til löggildingar – 8. gr. a.

Veittar heimildir til nemenda sem þegar eru í námi til löggildingar eru 65 talsins miðað við stöðu hinn 18. ágúst 2016.

b. Umsókn um undanþágustarfsheimild nemenda – bráðabirgðaákvæði II

Veittar heimildir til þeirra sem hyggjast fara í nám til þess að öðlast löggildingu til þess að starfa sem fasteignasali eru 29 talsins miðað við stöðu hinn 18. ágúst 2016. Í því sambandi skal minnt á að nauðsynlegt er að skila staðfestingu á skráningu í námið til eftirlitsnefndar fyrir hinn 1. september 2016, hafi það ekki þegar verið gert. Að öðrum kosti fellur starfsheimild sem var veitt á grundvelli umsóknarinnar sjálfkrafa úr gildi þann dag, sbr. 2. mgr. ákvæðis til bráðabirgða II í lögum nr. 70/2015.

Þá er og minnt á að heimild þessi er til bráðabirgða og falla því allar veittar heimildir úr gildi hinn 1. febrúar 2017, enda þótt staðfesting um nám hafi verið afhent. Eftir það tímamark verður sá aðili sem lokið hefur einni önn í námi til löggildingar, með fullnægjandi meðaleinkunn og óskar eftir því að öðlast nemaheimild, að sækja um heimild *á ný* á grundvelli 8. gr. a. fsl. Sé slík heimild veitt gildir hún í tvö ár frá þeim degi.

c. Umsókn um undanþágustarfsheimild sölumanna – bráðabirgðaákvæði IV

Veittar heimildir þeirra er sóttu um á grundvelli bráðabirgðaákvæðis IV eru 10 talsins. Þess ber að geta að umsókn þurfti að berast eftirlitsnefnd fyrir hinn 1. júlí 2016 og er því ekki lengur unnt að sækja um undanþágu með vísan til þessarar heimildar.

Eftirlitsnefnd fasteignasala

d. Starfsheimildir sölufulltrúa fela ekki í sér löggildingu

Nauðsynlegt er að minna á að framangreindar starfsheimildir veita sölufulltrúum heimild til þess að sinna sérstaklega tilgreindum og afmörkuðum verkefnum, eða sem hér segir:

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

Allar veittar heimildir eru háðar því skilyrði að verkefni séu unnin undir ábyrgð og 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

Á heimasíðu eftirlitsnefndar eru birtir listar yfir veittar starfsheimildir miðað við stöðu hinn 18. ágúst 2016 ásamt tilgreiningu á ábyrgðaraðila.

3. Fjárvörslufirlýsingar og afrit af 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 eyðublað þessi aðgengileg á heimasíðu eftirlitsnefndarinnar, www.enf.is.

Eftirlitsnefndin skorar á fasteignasala að skila framangreindum gögnum eigi síðar en 15. október nk. og tekur fram að umburðarbréf þetta er áminning til fasteignasala um skil á réttum tíma. Hafi yfirlýsingum ekki verið skilað í réttu horfi hinn 1. nóvember n.k. er lögbundin afleiðing þess tímabundin svipting löggildingar fasteignasala ásamt sérstöku gjaldi, að fjárhæð kr. 30.000, vegna kostnaðar eftirlitsnefndarinnar vegna þessa. 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.

F. h. eftirlitsnefndar fasteignasala


Þórður Bogason form.


Kristín Ólafsdóttir hdl.