

Eftirlitsnefnd fasteignasala

Til fasteigna- og skipasala

nr. 1/2018

Reykjavík, 28. maí 2018.

**Efni: I. Um skyldur fasteignasala vegna þjónustusamninga og þinglýsingar skjala.
II. Um niðurfellingu starfsheimilda nema á grundvelli 8. gr. a. fsl.**

Ágæti fasteignasali.¹

Markmið laga um sölu fasteigna og skipa er að tryggja neytendavernd með því að leggja grundvöll að því að viðskipti með fasteignir og skip, sem gerð eru með aðstoð fasteignasala, geti farið fram með greiðum og öruggum hætti fyrir kaupanda og seljanda og réttarstaða aðila sé glögg, sbr. 1. gr. laga um sölu fasteigna og skipa, nr. 70/2015 (fsl.).

Fasteignasalar hafa einir heimild til að hafa milligöngu fyrir aðra um kaup, sölu eða skipti á fasteignum og hafa til þess löggildingu sýslumanns, sbr. 2. gr. fsl. Þeim ber að hafa í gildi starfsábyrgðartryggingu vegna fjártjóns sem leiðir af gáleysi í störfum fasteignasala eða þeirra sem ráðnir eru til starfa hjá honum, sbr. 4. gr. fsl. Líkt og almennt gildir um starfsábyrgð sérfræðinga sem veita neytendum þjónustu verða fasteignasalar að gera ráð fyrir að sakarmat sé strangt, ef reynir á hugsanlega skaðabótaábyrgð þeirra fyrir dómstólum.

I. Um skyldur fasteignasala vegna þjónustusamninga og þinglýsingar skjala.

Nokkur umræða og fréttáflutningur í fjölmiðlum hefur skapast um þjónustusamninga fasteignasala við kaupendur og þ.m.t. svonefnt umsýslu- og þjónustugjald. Eftirlitsnefndin vill af þessu tilefni árétta nokkur atriði er varða þær lagaskyldur fasteignasala er lúta að þessu efni.

a. Um skyldu fasteignasala til að gera samninga við kaupendur fasteigna – 9. gr. fsl.

Fasteignasali skal, þegar óskað er milligöngu hans um kaup eða sölu eignar eða aðra þjónustu, gera skriflegan samning við þann er til hans leitar, hvort sem viðkomandi er kaupandi eða seljandi. Samningurinn skal gerður áður en fasteignasali tekur til við starfann. Í samningi skal tilgreint hvaða verkefnum fasteignasali eigi að sinna, hver þóknun hans sé fyrir starfann eða hvernig hún skuli ákveðin og hvaða útlagðan kostnað viðsemjandinn eigi að greiða, sbr. 9. gr. fsl.

¹ Umburðarbréfi þessu er beint bæði til fasteignasala og skipasala en til hagræðis er orðið fasteignasali notað.

Eftirlitsnefnd fasteignasala

Eftirlitsnefndin áréttar að gera þarf sérstakan samning milli fasteignasala og kaupanda. Ekki er heimilt að fella ákvæði samningssambands milli hans og kaupanda inn í kaupskilboð milli seljanda og kaupanda. Eftirlitsnefndin hefur ítrekað gert athugasemdir við slíka framkvæmd og telur að fasteignasölum megi vera það ljóst.

Ljóst má því vera að án samnings milli kaupanda fasteignar og fasteignasala, þar að lútandi, verður umsýslugjald ekki krafð úr hendi kaupanda. Skoða má ákvörðunarorð Neytendastofu í máli nr. 12/2006, frá 25. október 2006, með þetta í huga. Í ákvörðunarorðum kemur fram að fasteignasali hafi með innheimtu umsýslugjalds úr hendi kvartanda, án sérstaks samnings þar um, brotið gegn ákvæðum 5. gr. laga um eftirlit með óréttmætum viðskiptaháttum og gegnsæi markaðarins, nr. 57/2005. Fellur þessi niðurstaða Neytendastofu saman við þær skyldur sem lagðar eru á fasteignasala samkvæmt 9. gr. fsl.

Í ljósi framangreinds er einnig rétt að áréttar að í 9. gr. fsl. felst að komi fram ósk hugsanlegs kaupanda um tilboðsgerð í fasteign, sem fasteignasali hefur til sölumeðferðar, ber fasteignasala að gera skriflegan þjónustusamning við tilboðsgjafa og er umsýslu- og þjónustugjald umsemanlegt.

b. Um skyldu fasteignasala til þinglýsingar skjala

Eftirlitsnefndin varar við því að umræða um rétt kaupanda til að annast um þinglýsingu skjala sé ekki einfölduð um of eða tekin úr samhengi við réttindi viðsejenda þeirra, seljenda, og skyldur fasteignasala samkvæmt lögum um sölu fasteigna og skipa.

Í 15. gr. fsl. er kveðið á um að fasteignasali skuli í hvívetna leysa af hendi störf sín svo sem góðar viðskiptavenjur og siðareglur bjóða. Honum ber skylda til að liðsinna báðum aðilum, seljanda og kaupanda, og gæta réttmætra hagsmuna þeirra. Fasteignasali skal einnig gæta þess að aðila séu eigi settir ólögmætir, ósanngjarnir eða óeðlilegir kostir í samningum.

Skjalagerð við fasteignakaup og fjármögnun þeirra er mismunandi og því einnig sú þjónusta sem kaupandi fasteignar kann að þurfa frá fasteignasala. Mörg skjöl sem stafa frá mismunandi aðilum kunna að vera hluti þeirra skjala sem þinglýsa þarf, ekki bara kaupsamningur um fasteignina og afsal hennar.

Vera kann að kaupandi óski ekki eftir þjónustu fasteignasala við þinglýsingu skjala heldur annist um það sjálfur. Fasteignasalar sem afhenda kaupanda skjöl til þinglýsingar geta ekki með því vikið sér undan þeirri ábyrgð að lögum sem þeir kunna að bera gagnvart seljanda fasteignar. Þá er einnig mögulegt að misfarist þinglýsing sem kaupandi hefur tekið að sér, kunni hann og jafnvel fasteignasali líka að bera bótaábyrgð gagnvart seljanda, ef um tjón er að ræða.

Það er venja í fasteignakaupum að fasteignasali sem hefur milligöngu um sölu fasteignar gangi frá þinglýsingu skjala sem hluta af þeirri milligöngu og að viðlagðri bótaábyrgð með starfsábyrgðartryggingu að baki. Í því felst rík neytendavernd. Kaupandi sem fer sjálfur

Eftirlitsnefnd fasteignasala

með skjöl til þinglýsingar vegna fasteignakaupa kann að undanþiggja sig slíkri neytendavernd og tekst á hendur ábyrgð gagnvart viðsemjanda sínum.

Í lögum er ekki að finna bann við því að kaupendur annist sjálfir um tiltekin verkefni í sína þágu svo sem þinglýsingu skjala. Með vísan til framangreinds verður þó að telja það til samræmis við ákvæði laga nr. 70/2015 og góða venju í fasteignasölu að fasteignasali hlutist til um það sjálfir að annast um þinglýsingu skjala er varða milligöngu um sölu fasteigna, auk þess að tryggja að skjöl berist að þinglýsingu lokinni til réttra viðtakenda. Þá kann það einnig að samræmast góðri venju að hlutaðeigandi fasteignasali afli formlegrar staðfestingu um að gögn vegna milligöngu um sölu fasteignar hafi verið afhent kaupanda og að hann muni sjálfur annast um þinglýsingu þeirra. Slík staðfesting kann að hafa áhrif ef kemur til mats á skyldum fasteignasala eins og að framan er rakið.

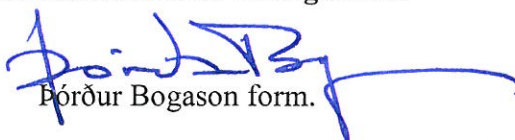
Með vísan til alls framangreinds eru það því tilmæli eftirlitsnefndar til fasteignasala að þeir annist um þinglýsingu skjala með vísan til 1. gr., 15. gr. og 16. gr. fsl.

II. Um niðurfellingu starfsheimilda nema á grundvelli 8. gr. a fsl.

Eftirlitsnefndin bendir á að starfsheimildir til nema á grundvelli 8. gr. a fsl. eru tímabundnar til tveggja ára. Starfsheimildin er háð því að verkefnin séu ávallt unnin á ábyrgð og undir eftirliti löggilts fasteignasala. Miða tímamörk starfsheimildar að því að námi sé lokið innan frestsins. Án starfsheimildar er nema óheimilt að sinna þeim verkefnum sem tilgreind eru í 8. gr. a fsl. Eftirlitsnefndin hefur nú þegar sent aðilum tilkynningu um niðurfellingu starfsheimildar þar sem tveggja ára fresturinn er liðinn og námi ólokið.

Eftirlitsnefndin upplýsir um að í tilvikum þar sem hlutaðeigandi nema hefur ekki tekist að ljúka námi innan þess frests sem starfsheimild veitti getur sá hinn sami sótt um viðbótarfrest, enda liggja fyrir málefnaleg rök sem réttlæta viðbótarfrest á starfsheimild svo unnt sé að klára nám. Umsókn er að finna á heimasíðu eftirlitsnefndar, www.enf.is.

F. h. eftirlitsnefndar fasteignasala


Þórður Bogason form.


Kristín Ólafsdóttir hdl.