

# Eftirlitsnefnd fasteignasala

*Til fasteigna- og skipasala*

*Nr. 1/2022*

*Eingöngu sent með rafrænum hætti*

*Einnig birt á heimasíðu eftirlitsnefndar, [www.enf.is](http://www.enf.is).*

Reykjavík, 6. júlí 2022

Ágæti fasteignasali.<sup>1</sup>

## **1. Um störf fasteignasala.**

Eftirlitsnefndin telur nú sem endranær en einnig í ljósi aðstæðna á fasteignamarkaði rétt að minna fasteignasala á ákvæði 15. gr. laga um sölu fasteigna og skipa, nr. 70/2015, um að fasteignasali skuli gæta hagsmuna kaupanda og seljanda. Tilvitnuð grein skyldar fasteignasala til að leysa af hendi störf sín í hvívetna svo sem góðar viðskiptavenjur og siðareglur bjóða. Hann skal liðsinna báðum aðilum, seljanda og kaupanda, og gæta réttmætra hagsmuna þeirra. Hann skal einnig gæta þess að aðila séu eigi settir ólögmætir, ósanngjarnir eða óeðlilegir kostir í samningum.

Eftirlitsnefndin minnir á að ákvæði laga nr. 70/2015 veita mikilvæga neytendavernd á markaði þar sem einstaklingar eru alla jafna að ráðast í stærstu og nauðsynlegustu fjárfestingar sínar. Lögin leggja þá skyldu á fasteignasala að gæta að þeim hagsmunum í hvívetna.

Eftirlitsnefndin bendir á að aukinn fjöldi ábendinga um brot á umræddri 15. gr. gefi eftirlitsnefndinni tilefni til að taka þessi atriði til sérstakrar skoðunar og upplýsir fasteignasala hér með um það. Í þessu sambandi er þess getið að nýverið svipti eftirlitsnefndin fasteignasala löggildingu í samræmi við ákvæði laganna vegna m.a. brota á 15. gr. fsl.

Minnt er á að ákvarðanir eftirlitsnefndar eru birtar á vefsíðu hennar, [www.enf.is](http://www.enf.is).

## **2. Starfsheimildir nemenda í námi til löggildingar, sölumenn og auglýsingar.**

Eftirlitsnefnd hefur áður bent á í umburðarbréfum sínum, sem eru aðgengileg á vef nefndarinnar á slóðinni [www.enf.is](http://www.enf.is), að það verði að vera ljóst hvaða fasteignasali beri ábyrgð á markaðssetningu og hvernig neytandi geti haft beint samband við hann. Neytendur eiga viðskipti við fasteignasala en ekki nema eða sölufulltrúa og verður markaðssetning fasteignasala að taka mið af því.

Mikilvægur hluti milligöngu um fasteignaviðskipti er kynning og auglýsing fasteigna. Eftirlitsnefndin minnir fasteignasala á að vanda til auglýsinga og gæta þess að þær séu í samræmi við ákvæði laga nr. 70/2015. Fellur sá þáttur undir löggildingu fasteignasala, sbr. sérstaklega 2.

---

<sup>1</sup> Umburðarbréfi þessu er beint bæði til fasteigna- og skipasala en til hagræðis er orðið fasteignasali notað.

## Eftirlitsnefnd fasteignasala

mgr. 13. gr. fsl. Eftirlitsnefndin fylgist með auglýsingum, hvort sem þær birtast í fjölmiðlum eða á samfélagsmiðlum.

Of mikið ber á því að nemendur í námi til löggildingar fasteignasala beini í auglýsingum neytendum beint til sín. Neytendur eiga viðskipti við fasteignasala en ekki nema eða sölufulltrúa og verður markaðssetning fasteignasala að taka mið af því. Ljóst þarf að vera hvaða fasteignasali ber ábyrgð á markaðssetningu og hvernig neytandi getur haft beint samband við hann. Á þetta ekki síst við um auglýsingar á samfélagsmiðlum, svo sem Facebook og Instagram. Í undantekningartilvikum er þó heimilt að geta nema með starfsheimild í auglýsingu sé þess gætt að fasteignasalans, sem er ábyrgðamaður nemans, sé ávallt getið með meira áberandi hætti. Upplýsingagjöf nemans nær þá einungis til almennrar upplýsingagjafar út frá söluyfirliti auglýstrar eignar.

Þá ber enn nokkuð á því að starfsmenn á fasteignasölum beri titilinn sölumenn/aðstoðarmenn án þess að þeir hafi starfsheimild nemenda eða löggildingu til að starfa sem fasteignasalar. Í þessu sambandi vill eftirlitsnefndin minna á að starfsheimildir slíkra aðstoðarmanna eru mjög takmarkaðar samkvæmt ákvæðum laga nr. 70/2015. Má einnig nefna að starfsmenn hafa boðið sérstök tilboð á sölupóknunum eða þjónustu við neytendur sem þeim er alfarið óheimilt að veita.

Eftirlitsnefndin hefur um árabíl brýnt þessi atriði fyrir fasteignasölum og er að sjálfsögðu litið til þess verði fasteignasali uppvis að brotum á framangreindum ákvæðum.

### *Breyting á ábyrgðaraðila nema*

Mikilvægt er að fasteignasalar tilkynni strax til eftirlitsnefndarinnar ef breytingar verða þannig að annar fasteignasali taki við sem ábyrgðarmaður nema. Þarf tilkynning að berast bæði frá þeim sem ekki er lengur ábyrgðarmaður og eins frá þeim sem tekur við sem ábyrgðarmaður. Ljóst er að skipti nemi um starfsstöð án þess að tilkynnt sé um breytingu á ábyrgðarmanni ber sá fasteignasali sem tilkynntur er sem ábyrgðarmaður til eftirlitsnefndar fulla ábyrgð á öllum störfum viðkomandi nema. Eyðublað vegna tilkynningar um breytingu á ábyrgðaraðila nemenda er að finna á heimasíðu eftirlitsnefndar.

### **3. Tilkynningar til lögreglu**

Eftirlitsnefndin minnir fasteignasala á stöðu sína sem opinberir sýslunarmenn, sbr. 1. mgr. 8. gr. fsl., og þau mikilvægu réttindi og skyldur sem fylgja starfinu. Ef eftirlitsnefnd berast ábendingar um að fasteignasali eða aðrir hafi við rekstur fasteignasölu gerst brotlegir við almenn hegningarlög í störfum sínum eða sýnt af sér aðra refsiverða háttsemi skal hún tilkynna það lögreglu með formlegum hætti, sbr. 6. mgr. 21. gr. fsl. Þannig er t.d. ljóst að berist ábendingar um ólögmeta meðferð fjármuna, hvort sem þau tengjast fasteignasalanum sjálfum eða aðilum máls, gera lögin ráð fyrir því að eftirlitsnefndin vísi rannsókn slíkra mála með tilkynningu beint til lögreglu eða eftir atvikum héraðssaksóknara.


## Eftirlitsnefnd fasteignasala

### 4. Skráning starfsstöðvar og netfang fasteignasala.

Eftirlitsnefnd brýnir fyrir öllum fasteignasölum að tilkynna leyfisveitanda, sýslumanninum á höfuðborgarsvæðinu, um breytingar á starfsstöð sinni. Einnig ber hlutaðeigandi fasteignasala að senda slíkar tilkynningar til eftirlitsnefndar, sbr. 4. mgr. 7. gr. laga nr. 70/2015. Þess er óskað að slíkar tilkynningar séu sendar með rafrænum hætti á netfang eftirlitsnefndar, [enf@enf.is](mailto:enf@enf.is), ásamt nýju netfangi hlutaðeigandi fasteignasala. Rétt skráning netfangs er forsenda þess að eftirlitsnefnd geti sent fasteignasala rafrænar áminningar um skil fjárvörsluyfirlýsinga, afrit af umburðarbréfum o.fl.

F.h. eftirlitsnefndar fasteignasala,

  
Þorður Bogason hrl., formaður

  
Sandra Mjöll Markúsdóttir, lögfr.  
starfsmaður nefndar

