

# Eftirlitsnefnd fasteignasala

ÁBYRGÐ

Reykjavík, 29. desember 2022

**Efni: Ákvörðun um tímabundna sviptingu löggildingar [A] lfs. (mál nr. F-009-21).**

## I

Eftirlitsnefnd hefur haft til rannsóknar mál er varðar milligöngu [B] fasteignasölu um kaup og sölu á fasteigninni [C]. Málið hófst eftir að eftirlitsnefndinni hafði borist ábending frá [D], sem er samkvæmt kaupsamningi, dags. 2. júlí 2021, kaupandi fasteignarinnar og núverandi eigandi hennar, sbr. fskj. 1. Málið hlaut málsnúmerið F-009-21.

Með bréfi eftirlitsnefndar, dags. 26. október 2022, var [A] lfs. (einnig „hlutaðeigandi fasteignasali“) tilkynnt að eftirlitsnefndin hefði tekið til rannsóknar starfshætti hennar við milligöngu um sölu fasteignarinnar að [C] á árinu 2020. Málinu var upphaflega beint einungis að [E] lfs., eiganda og framkvæmdastjóra [B] fasteignasölu.

Eftirlitsnefndin sendi [E] lfs. bréf 13. desember 2021 þar sem fram kemur að eftirlitsnefndin teldi tilefni til að rannsaka hvort skjalagerð og sölumeðferð fasteignarinnar að [C] hafi að fullu samrýmst ákvæðum laga nr. 70/2015 („fsl.“) og reglugerða og góðum venjum í fasteignaviðskiptum, sbr. fskj. 2.

Í andmælabréfi fasteignasalans til eftirlitsnefndar 5. janúar 2022 var á það bent að um sölumeðferð fasteignarinnar á árinu 2020 hafi annast [A], löggiltur fasteignasali og starfsmaður [B] fasteignasölu, sbr. fskj. 3. Eftirlitsnefndin óskaði eftir gögnum er varða sölu fasteignarinnar á árunum 2020 og 2021 og fékk þau send með bréfi viðkomandi fasteignasala.

Með bréfi eftirlitsnefndar hinn 23. maí 2022 til fasteignasalans var leitað upplýsinga um ákveðin atriði og jafnframt tekið fram að eftirlitsnefndin hefði til skoðunar að nýta heimild sína til að veita umræddum fasteignasala áminningu vegna sölumeðferðar fasteignarinnar á árinu 2020, sbr. fskj. 6. Í andmælabréfi fasteignasalans, sem eftirlitsnefndinni barst 24. júní 2022, var m.a. fundið að því að eftirlitsnefndin beindi málinu að honum sem eiganda og framkvæmdastjóra og því haldið fram að það væri gert á grundvelli ætlaðrar hlutlægrar ábyrgðar hans. Jafnframt var þar ítrekað að [A] lfs. hafi haft milligöngu um sölu fasteignarinnar [C] á árinu 2020, en ekki hann, sbr. nánar fskj. 7. Með tilgreindu andmælabréfi fylgdi yfirlýsing seljanda fasteignarinnar og umboðsmanns hans, dags. 20. júní 2022, sbr. fskj. 8.

Samkvæmt gögnum sem fylgdu bréfi viðkomandi fasteignasala frá 5. janúar 2022 var samningur gerður um söluþjónustu fasteignasala á eyðublaði frá [B], dags. 23. mars 2020, sbr. fskj. 9. Ekki kemur skýrt fram að ákveðnum fasteignasala sé veitt söluumboð samhliða fasteignasölu [B] en í ljósi þess að nafn [E] lfs. er prentað í hausi skjalsins lítur eftirlitsnefndin svo á, sökum framangreinds ágalla á söluumboði, að sá eða þeir fasteignasalar sem tilgreindir eru sem ábyrgðarmenn fasteignasölu sé jafnframt þeir sem hafa söluumboðið. Í þessu tilviki undirritar

## Eftirlitsnefnd fasteignasala

[A] lfs. samning um sölubjónustu f.h. [B] fasteignasölu og samkvæmt skýringum [E] var það [A] en ekki hann sem fékk umboð [F] á grundvelli þessa samnings til að annast um sölu fasteignarinnar að [C].

Þá kemur fram á söluyfirliti fasteignarinnar að skoðunardagur hafi verið 23. mars 2020 og að [A] lfs. hafi verið skoðunarmaður, sbr. fskj. 10. Með umboði frá 29. apríl 2020, veitti seljandi, [F] afa sínum, [G], fullt og ótakmarkað umboð til að selja eignina og vottaði [A] þetta skjal, sbr. fskj. 11. Kauptilboð í fasteignina er dagsett 8. apríl 2020 og undirritaði [A] skjalið sem löggiltur fasteignasali og vottur, sbr. fskj. 12.

Þjónustusamningur var gerður milli kaupanda fasteignarinnar og [B] fasteignasölu hinn 8. apríl 2020 og undirritar hlutaðeigandi fasteignasali hann f.h. [B], sbr. fskj. 13. Þá framkvæmdi hlutaðeigandi fasteignasali áreiðanleikakönnun viðskiptamanna hinn 8. apríl 2020 vegna kaupanda, sbr. fskj. 14. Að lokum bendir eftirlitsnefnd á að kaupsamningur frá 28. maí 2020 er vottaður af hlutaðeigandi fasteignasala, sbr. fskj. 4.

Með vísan til framangreinds var hlutaðeigandi fasteignasala tilkynnt með bréfi 26. október 2022 að eftirlitsnefndin liti svo á að söluumboð hafi verið veitt [A] og að hún sé því sá fasteignasali sem [F] hafi veitt umboð til milligöngu um sölu á fasteigninni [C]. Teldist [A] lfs. því aðili málsins auk [E] lfs.

Í bréfinu var jafnframt tekið fram að rannsókn eftirlitsnefndarinnar beindist fyrst og fremst að skjalagerð vegna sölumeðferðar fasteignarinnar samkvæmt kaupsamningi frá 28. maí 2020 og afsali dags. 24. júlí 2020, milli [F] og [I] sem kaupanda, sbr. fskj. 4 og 5.

## II

Í fyrri bréfum eftirlitsnefndarinnar til hlutaðeigandi fasteignasala hefur verið greint með ítarlegum hætti frá efni ábendingarinnar og hvað rannsókn eftirlitsnefndar hefur leitt í ljós. Vísar eftirlitsnefndin til þeirra til fyllingar eftirfarandi umfjöllun.

Í ábendingu [D] kemur fram að fyrri kaupandi fasteignarinnar að [C], [I], hafi ekki borgað uppsett kaupverð fasteignarinnar samkvæmt þinglýstum kaupsamningi, dags. 28. maí 2020, sem var 27.500.000 kr., sbr. þinglýstan kaupsamning á fskj. 4. Þess í stað hafi kaupandi einvörðungu greitt samtals 22.000.000 kr. fyrir eignina, þar sem það hafi verið raunverulegt kaupverð eignarinnar. Vaknaði þannig grunur um að kaupverð fasteignarinnar hafi að öllu leyti verið fjármagnað með láni frá Húsnaðis- og mannvirkjastofnun (HMS) og aðilar þannig blekkt fjármálastofnunina með aðstoð starfsmanna [B] fasteignasölu og þá sérstaklega þess fasteignasala sem ábyrgur var fyrir milligöngunni, [A] lfs.

Samkvæmt söluyfirliti fasteignarinnar, útpr. 8. apríl 2020, var ásett verð fasteignarinnar skráð 23.500.000 kr., sbr. fskj. 10. Sama dag, 8. apríl 2020, er kauptilboð undirritað og þá er kaupverð tilgreint 27.500.000 kr., sbr. fskj. 12. Greiðslutilhögun útborgunar var þannig að greiða skyldi við

## Eftirlitsnefnd fasteignasala

kaupsamning í peningum gegn skilyrtu veðleyfi 22.000.000 kr. en við afsal í peningum eigi síðar en 1. ágúst 2020 eftirstöðvar eða 5.500.000 kr.

Eftirlitsnefnd telur ótrúverðugt að kaupandi hafi gert seljanda boð um að greiða 4.000.000 kr. meira fyrir fasteignina en ásett verð kvað á um. Telur eftirlitsnefnd engar haldbærar skýringar á því af hverju kaupverð hafi hækkað svo skyndilega annað en það hafi verið ákveðið til málamynda og að [A] lfs., sem annaðist um milligönguna, hafi vitað eða mátt vita að svo væri.

Sama dag og kauptilboð er dagsett, 8. apríl 2020, undirritar kaupandi yfirlýsingu vegna fyrstu kaupa á íbúðarhúsnæði á þar til gert eyðublað sýslumanna, sbr. fskj. 16.

Kaupandi fasteignarinnar fékk lán að fjárhæð 22.000.000 kr. frá Húsnæðis- og mannvirkjastofnun. Hinn 2. júní 2020 voru greiddar 21.942.750 kr. vegna lánsins, nr. 9103884, en 3.000 kr. voru dregnar frá vegna uppgreiðslu lána annarra fjármálastofnana og 54.250 kr. voru dregnar frá höfuðstól vegna lántökugjalds HMS, sbr. fskj. 17. Láninu var ráðstafað á þann hátt að Íslandsbanki fékk greiddar 12.694.633 kr. vegna uppgreiðslu láns seljanda er var með veði í fasteigninni og 9.248.117 kr. voru greiddar til seljanda hinn 2. júní 2020, sbr. fskj. 18. Sama dag, 2. júní 2020, var kaupsamningur afhentur sýslumanni til þinglýsingar, sbr. fskj. 4.

Eftirlitsnefnd bendir á að dagana á undan undirritun kaupsamnings fasteignarinnar áttu sér stað greiðslur inn á fjárvörslureikning [B] nr. [...]. Þannig greiddi seljandi eða umboðsmaður fyrir hans hönd fjárhæðina 5.000.000 kr. inn á reikninginn hinn 20. maí 2020, sbr. fskj. 19. Hinn 26. maí 2020 greiddi kaupandi 500.000 kr. inn á fjárvörslureikninginn, sbr. fskj. 20. Var þá staða á fjárvörslu hjá [B] fasteignasölu vegna [C] samtals að fjárhæð 5.500.000 kr. Sé sú fjárhæð lögð saman við lán sem óskað var eftir af hálfu kaupanda hjá Húsnæðis- og mannvirkjastofnun að fjárhæð 22.000.000 kr. er hún jafnhá kaupverði fasteignarinnar samkvæmt kauptilboði, eða 27.500.000 kr.

Hinn 27. maí 2020 voru framangreindar fjárhæðir sem kaupandi og seljandi höfðu lagt inn á fjárvörslu [B] endurgreiddar. Seljanda eða umboðsmanni hans voru greiddar þær 5.000.000 kr. sem lagðar höfðu verið inn 20. maí 2020, sbr. fskj. 21. Kaupanda voru jafnframt endurgreiddar 500.000 kr., sbr. fskj. 22. Daginn eftir, vegna fasteignaviðskiptanna hinn 28. maí 2020, greiddi kaupandi fjárhæðina 211.750 kr., þar af var 54.250 kr. ráðstafað til seljanda, sbr. fskj. 27 og 28. Um þessar greiðslur annaðist [H] lögfr. f.h. [B] fasteignasölu.

Samkvæmt kaupsamningi, undirrituðum 28. maí 2020, var kaupverð fasteignarinnar 27.500.000 kr., sbr. fskj. 4, eins og kauptilboð gerði ráð fyrir, sbr. fskj. 12, og lítur þannig út fyrir samkvæmt þinglýstum kaupsamningi að fasteignin hafi verið keypt 4.000.000 kr. yfir ásettu verði eins og að framan er rakið.

Samkvæmt kaupsamningi var greiðslutilhögun útborgunar annars vegar greiðsla við kaupsamning í peningum úr láni frá HMS gegn skilyrtu veðleyfi að fjárhæð 22.000.000 kr. og hins vegar greiðsla við afsal í peningum eigi síðar en 1. ágúst 2020 að fjárhæð 5.500.000 kr. Af fyrirliggjandi gögnum er þó ljóst að sama dag og kaupsamningur var undirritaður skrifuðu seljandi og kaupandi undir yfirlýsingu um kaupverð eignar, dags. 28. maí 2020, þar sem greint var frá því að aðilar

## Eftirlitsnefnd fasteignasala

kaupsamningsins hefðu komist að samkomulagi um að kaupverð eignarinnar yrði 23.500.000 kr. en ekki 27.500.000 kr., líkt og kæmi fram í kaupsamningi. Hið nýja greiðslufyrirkomulag yrði því greiðsla með nýju láni frá HMS að fjárhæð 22.000.000 kr. að loknu þinglýsingarferli og 1.500.000 kr. yrðu greiddar við undirritun afsals, sbr. fskj. 23. Þessari yfirlýsingu var ekki þinglýst samhliða kaupsamningi né síðar.

Eftirlitsnefnd bendir á að kaupsamningi var ekki breytt þótt fyrir lægi samkomulag, samtímis og kaupsamningur var undirritaður, sem beinlínis vísar til þess að tilgreining kaupverðs í kaupsamningi sé röng. Í yfirlýsingu um lækkun kaupverðs er ástæða afsláttarins ekki gefin en samkvæmt fyrirbyggjandi gögnum var afsláttur að fjárhæð 5.500.000 kr. veittur sökum bágs ástands fasteignarinnar. Í ábendingu kemur fram að kaupandi fasteignarinnar hafi ekki haft efni á að kaupa fasteignina en hafi upplifað pressu frá fasteignasölnunni til að kaupa eignina. Til þess að kaupandi hafi getað sýnt lánastofnun fram á fullnægjandi eiginfjárstöðu hafi afi seljanda fasteignarinnar greitt 5.000.000 kr. inn á fjárvörslureikning fasteignasölnunnar. Þannig hafi kaupandi fengið lánavilyrði frá viðkomandi lánastofnun.

Í ljósi þess sem að framan er rakið um ásett verð fasteignarinnar, sem var 23.500.000 kr. telur eftirlitsnefnd tilgreinda yfirlýsingu á fskj. 23 og þinglýstan kaupsamning á fskj. 4 styðja að fullu þá skoðun hennar að kaupverð fasteignarinnar, 27.500.000 kr., hafi verið ákveðið til málamynda og þá fyrst og fremst í þeim tilgangi að blekkja HMS. Þá verður ekki fram hjá því litið að kaupverð fasteigna er opinbert og hefur úrvinnsla þeirra upplýsinga margháttuð áhrif m.a. á hagtölur og vísitölur. Fasteignasöllum ber að stuðla að því að allar slíkar upplýsingar séu réttar. Var það því tvímælalesskylda hlutaðeigandi fasteignasala að færa rétt kaupverð fasteignarinnar inn í kaupsamninginn enda lá það fyrir við kaupsamningsgerð. Telur eftirlitsnefnd að hér sé um alvarlegt brot á starfsskyldum fasteignasalans að ræða, sbr. sérstaklega 15. gr. og 2. mgr. 16. gr. fsl.

Eftirlitsnefnd tekur fram að yfirlýsing seljanda og umboðsmanns hans frá 20. júní 2022, sbr. fskj. 8, staðfestir þá ráðagerð að seljandi myndi lána kaupanda fyrir kaupverði fasteignarinnar og hefði lagt fram fjármuni til fasteignasölnunnar í þeim tilgangi en ekki hafi komið til þess og þá hafi seljandi „fengið þann pening til baka.“ Hér er um að ræða mjög óvanalega ráðstöfun í fasteignaviðskiptum. Í stað þess að seljandi láni kaupanda hluta kaupverðs með því að ákveða afborganir kaupverðs, þá er seljandi tilbúinn til að „lána“ kaupanda fjármuni sem kaupandi fær afhenta. Í þessu tilviki telur eftirlitsnefndin hafið yfir allan skynsamlegan vafa að fjármunir hafi verið lagðir inn á fjárvörslureikning [B] í því eina skyni að láta líta svo út að kaupandi ætti meiri fjármuni til ráðstöfunar en hann átti í raun til þess að fá hærri lánafyrirgreiðslu hjá HMS. Að mati eftirlitsnefndarinnar eru skýringar seljanda mjög ótrúverðugar og breyta engu um þátt hlutaðeigandi fasteignasala í þessu máli, sbr. það sem að framan er rakið.

### III

Afsal vegna fasteignaviðskipta með [C] var undirritað 24. júlí 2020, sbr. fskj. 5. Kaupverð er tilgreint 27.500.000 kr. Afsalið er ritað á eyðublað frá [B] fasteignasölu og er nafn [E] lfs. tilgreint

## Eftirlitsnefnd fasteignasala

í haus skjalsins. Enginn löggiltur fasteignasali vottaði undirskriftir kaupanda og seljanda en það gerði aftur á móti [H] lögfræðingur, starfsmaður [B] fasteignasölu en ekki löggiltur fasteignasali á þeim tíma sem undirritun fór fram. Telur eftirlitsnefndin að gerð afsalsins feli í sér skýrt brot á 2. mgr. 8. gr. fsl. sem og 16. gr. fsl. Öllum fasteignasölum eiga að vera ljósar lögbundnar starfsskyldur sínar og telur eftirlitsnefnd að engar málsbætur séu til staðar þegar fasteignasali lætur starfsmenn sína, sem ekki hafa til þess réttindi, ganga inn í lögbundin störf fasteignasala, en líkt og fram hefur komið telur eftirlitsnefndin að söluumboð hafi verið veitt hlutaðeigandi fasteignasala og því hafi henni borið að annast um afsalsgerð eða tryggja að hún væri unnin af öðrum löggiltum fasteignasala.

Samkvæmt uppgjöri vegna afsalsins var kaupverð fasteignarinnar 27.500.000 kr. og veittur afsláttur tilgreindur 5.500.000 kr. eða 1.500.000 kr. meiri en samkvæmt yfirlýsingu sem gerð var samhliða kaupsamningi, sbr. fskj. 4 og 23. Samkvæmt uppgjöri greiddi kaupandi því einungis 22.000.000 kr. fyrir fasteignina með nýju láni frá HMS, sbr. fskj. 24, og veðbókarvottorð dags. 24. júlí 2020, sbr. fskj. 26. Engar frekari greiðslur áttu sér stað, ef frá eru taldar þær 3.000 kr. sem kaupandi greiddi seljanda vegna uppgreiðslu láns skv. kaupsamningi, sbr. fskj. 17, og 23.429 kr. vegna uppgjör fasteignagjalda, sbr. lögskilauppgjör vegna afsals, sbr. fskj. 25.

Líkt og rakið er að framan telur eftirlitsnefnd að sú ráðstöfun að tilgreina kaupverð fasteignarinnar ranglega 27.500.000 kr. á kaupsamningi, þegar fyrir lá samdægurs að aðilar voru sammála um að kaupverð væri 23.500.000 kr., vera alvarlegt brot á lögbundnum skyldum fasteignasala, sbr. 15. gr. og 2. mgr. 16. gr. fsl. Vegna afsalsgerðar, kemur til viðbótar við framangreint brot á 2. mgr. 8. gr. fsl., sú staðreynd að í afsali er kaupverð tilgreint 27.500.000 kr. Í uppgjörsafsali er beinlínis tilgreint að veittur afsláttur af fasteigninni sé 5.500.000 kr., sbr. fskj. 25. Áður hafði kaupverð verið ákveðið 23.500.000 kr., sbr. fskj. 23. Hvort sem um er að ræða kaupsamning eða afsal á fskj. 4 og 5 mátti hlutaðeigandi fasteignasala, eða starfsmönnum [B] sem þau létu annast um verkefni sem þeim bar að sinna lögum samkvæmt, vera ljóst að upplýsingar um kaupverð í kaupsamningi og á afsali fasteignarinnar [C] voru ekki réttar og þessi skjöl því ekki gerð í samræmi við 15. og 2. mgr. 16. gr. fsl.

Í ábendingu er því haldið fram af [D], núverandi eiganda [C], að hann hafi eftir kaup sín, sem fram fóru hjá [B], óskað eftir fundi með [E] lfs. og eiganda [B], sbr. fskj. 1. Á fundinn hafi mætt tveir starfsmenn [B], [J] og [H], báðar lögfræðingar. Hafi [D] spurt þær um hvert væri raunverulegt kaupverð sem [I] hefði greitt fyrir fasteignina árið 2020. Af ábendingu og fyrirliggjandi gögnum má ráða að núverandi eiganda hafi ekki verið kynnt yfirlýsingin um lækkun kaupverðs né uppgjör vegna afsals, sbr. fskj. 23 og 24. Telur eftirlitsnefnd þá fullyrðingu [D] að framangreindir starfsmenn [B] hafi staðhæft að kaupverð fasteignarinnar hafi verið 27.000.000 kr. vera trúverðuga. Ljóst er að a.m.k. [H] var eða mátti vera ljóst að þessar upplýsingar væru ekki réttar.

## Eftirlitsnefnd fasteignasala

### IV

Í bréfi eftirlitsnefndarinnar til [A] lfs., dags. 26. október 2022, óskaði eftirlitsnefndin eftir því að tilteknum spurningum er luttu að skjalagerð vegna sölu fasteignarinnar að [C], yrði svarað af hálfu hlutaðeigandi fasteignasala. Þá var óskað eftir því að öll samskipti hlutaðeigandi fasteignasala við Húsnæðis- og mannvirkjastofnun vegna milligöngu um kaup á fasteigninni árið 2020 yrðu send eftirlitsnefnd ásamt öllum öðrum gögnum sem HMS fékk eða sendi [B] fasteignasölu varðandi lánveitingu til [I] vegna fasteignarinnar árið 2020.

Í niðurlagi bréfsins var tekið fram að eftirlitsnefndin teldi með vísan til alls þess sem í bréfinu var rakið að [A] lfs. hefði brotið alvarlega gegn starfsskyldum sínum svo áminningu sætti og bauð henni að koma á framfæri sjónarmiðum sínum þar að lútandi, sbr. 1. mgr. 22. gr. fsl., sem og 10. gr., 13. gr. og 15. gr., sbr. og 17. gr. stjórnarsýslulaga, nr. 37/1993. Var hlutaðeigandi fasteignasala veittur frestur til andmæla til 15. nóvember 2022 en sá frestur var síðar framlengdur til 1. desember 2022.

Skömmu áður eða 21. október 2022 hafði eftirlitsnefndin sent erindi til Húsnæðis- og mannvirkjastofnunar og óskað eftir að henni yrði send öll gögn er vörðuðu lánveitingu til [I] kaupa hans á fasteigninni að [C], sbr. fskj. 29, á grundvelli heimildar í 4. mgr. 21. gr. laga nr. 70/2015, sbr. og 2. mgr. 10. gr. reglugerðar um eftirlitsnefnd fasteignasala, nr. 931/2016, til þess að ganga úr skugga um að málavextir væru þeir sömu og eftirlitsnefndinni hafa verið veittar upplýsingar um af hálfu forráðamanns [B] fasteignasölu, sbr. og 10. gr. stjórnarsýslulaga, nr. 37/1993. Greindi eftirlitsnefndin frá þeim þáttum er hún beindi skoðun sinni sérstaklega að.

Hinn 21. nóvember 2022 barst eftirlitsnefndinni erindi frá HMS ásamt umbeðnum gögnum. Strax í kjölfarið var hlutaðeigandi fasteignasala upplýst um hin framkomnu gögn með bréfi 22. nóvember 2022. Í bréfinu kom fram að eftirlitsnefndin teldi gögnin frá HMS innihalda mjög mikilvægar upplýsingar sem kynnu að hafa áhrif á niðurstöðu málsins. Með bréfinu var hlutaðeigandi fasteignasali upplýstur um að eftirlitsnefnd hefði lagt gögnin frá HMS inn í málið en erindi og gögnin frá HMS fylgdu bréfi eftirlitsnefndarinnar til kynningar og umsagnar fyrir aðila.

Í bréfinu kom jafnframt fram að eftirlitsnefndin liti málið mjög alvarlegum augum nú sem áður og að hún teldi hafið yfir allan vafa að [A] lfs. hafi staðfest við HMS að eigið fé kaupanda, [I], væri 5.500.000 kr. og geymt á fjárvörslureikningi [B] þegar henni var eða mátti vera ljóst að þessar upplýsingar væru beinlínis rangar og í því skyni gerðar að villa um fyrir HMS við ákvörðun um lánveitingu.

Var hlutaðeigandi fasteignasala greint frá því að eftirlitsnefndin íhugaði beitingu agaviðurlaga samkvæmt 1. og 2. mgr. 22. gr. laga nr. 70/2015, sbr. og 3. mgr. 23. gr. laganna, en ákvæðin mæla fyrir um áminningu fasteignasala, tímabundna sviptingu löggildingar og heimild eftirlitsnefndar til að gera kröfu um að ráðherra mæli fyrir um ótímabundna sviptingu löggildingar fasteignasala. Með hliðsjón af hinum framkomnu gögnum var þess óskað að hlutaðeigandi fasteignasali veitti

## Eftirlitsnefnd fasteignasala

eftirlitsnefndinni skriflega afstöðu sína til framangreinds og eftir atvikum legði fram gögn máli sínu til stuðnings, sbr. 1. mgr. 22. gr. fsl. og 10. gr., 13. gr. og 15. gr., sbr. og 17. gr. stjórnsýslulaga.

Andmæli hlutaðeigandi fasteignasala bárust eftirlitsnefndinni 1. desember 2022 vegna erinda hennar, dags. 26. október 2022 og 21. nóvember 2022. Engin gögn voru lögð fram með andmælabréfinu. Í andmælunum kemur fram að hlutaðeigandi fasteignasali gæti ekki tekið undir málavaxtalýsingu eftirlitsnefndarinnar að öllu leyti en gengist hins vegar við því að skjalagerð og önnur vinna við sölu fasteignarinnar að [C] hefði ekki verið í samræmi við ákvæði laga um sölu fasteigna og skipa, nr. 70/2015, og góðar venjur í fasteignaviðskiptum. Viðkomandi harmaði að svo hafi verið og tæki þannig undir með eftirlitsnefndinni að mistök hefðu verið gerð.

Í andmælum sínum gengst hlutaðeigandi fasteignasali við brotum sínum og kveðst muna bæta ráð sitt án tafar. Því er mótmælt að tilefni sé til að beita harðari agaviðurlögum en eftirlitsnefndin vísaði til í fyrra erindi sínu, þar sem hin nýju gögn frá HMS styddu einungis við fyrra erindi eftirlitsnefndarinnar og þær sakir sem bornar væru á hana væru hinar sömu. Í andmælum hlutaðeigandi fasteignasala er nánar tiltekið vísað til þess að eftirlitsnefndin hafi í fyrra erindi sínu, 26. október sl., greint frá því að hún íhugaði að áminna viðkomandi vegna alvarlegra brota gegn skyldum sínum, sbr. 1. mgr. 22. gr. fsl., en í síðara erindi sínu, dags. 22. nóvember 2022, tekið fram að til greina kæmi einnig að svipta viðkomandi tímabundið löggildingu sinni til að starfa sem fasteignasali, sbr. 2. mgr. 22. gr. laganna. Kæmi þá einnig til greina að fara þess á leit við ráðuneytið að mælt yrði fyrir um varanlega sviptingu löggildingar, sbr. heimild í 3. mgr. 23. gr. fsl.

Í andmælunum er vísað til þess að við ákvörðun um beitingu mögulegra refsinga skuli gæta meðalhófs, sbr. 12. gr. stjórnsýslulaga, og beita öðrum vægari úrræðum ef kostur er nái þau tilætlunum árangri. Tekið er fram að hlutaðeigandi fasteignasali hafi ekki áður gerst brotleg við skyldur sínar sem fasteignasali og að ferill hennar sem fasteignasali sé flekklaus. Undir engum kringumstæðum væru forsendur fyrir sviptingu starfsréttinda, hvorki tímabundnum né varanlegum.

Í bréfi eftirlitsnefndarinnar 26. október 2022 kom fram að til greina kæmi að láta hlutaðeigandi fasteignasala ásamt öðrum bera ábyrgð á því að afsal að fasteigninni hafi verið unnið af starfsmanni [B] sem ekki hafði réttindi sem löggiltur fasteignasali á þeim tíma. Óskað var eftir afstöðu hlutaðeigandi fasteignasala til þessa en ekki var fjallað sérstaklega um þennan þátt málsins í andmælum hennar.

### V

Í lögum um sölu fasteigna og skipa, nr. 70/2015, sbr. og reglugerðir settar með stoð í þeim, er fjallað um réttarstöðu fasteignasala, störf og starfshætti, þ. á m. þau verkefni sem fasteignasala ber að sinna lögum samkvæmt.

Fasteignasali hefur réttindi og ber skyldur sem opinber sýslunarmaður, sbr. 1. mgr. 8. gr. fsl. Fasteignasala ber sjálfum að sinna þeim verkefnum sem löggilding hans nær til og ákvæði II. kafla laganna taka til. Honum er þó heimilt að fela einstaklingum sem starfa hjá honum eða félagi hans

## Eftirlitsnefnd fasteignasala

um fasteignasölu einstök afmörkuð verkefni við sölu einstakra eigna. Honum er þó aldrei heimilt að fela öðrum eftirfarandi verkefni: alla meginskjalagerð, svo sem samningu söluumboðs, gerð söluyfirlits, tilboðsgerð, kaupsamningsgerð og afsalsgerð, ráðgjöf til kaupanda og seljanda, setu á fundi þar sem kaupandi eða seljandi undirritar skjöl, gerð verðmats, skoðun fasteignar og fjárhagslegt uppgjör, sbr. 2. mgr. 8. gr. fsl.

Í 15. gr. fsl. kemur fram að fasteignasali skuli í hvívetna leysa af hendi störf sín svo sem góðar viðskiptavenjur og siðareglur þjóða. 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.

Samkvæmt 16. gr. fsl. er fasteignasala skylt að annast alla skjalagerð við sölu fasteigna. Í 2. mgr. ákvæðisins kemur fram að öll skjalagerð og samningsgerð skuli vönduð og svo úr garði gerð að hagsmunir beggja aðila séu tryggðir og réttarstaða hvors um sig sé glögg.

Í 6. mgr. 21. gr. fsl. kemur fram að ef eftirlitsnefnd telur að fasteignasali eða aðrir hafi við rekstur fasteignasölu gerst brotlegir við almenn hegningarlög í störfum sínum eða sýnt af sér aðra refsiverða háttsemi og skal hún þá tilkynna það lögreglu með formlegum hætti. Nefndin skal halda áfram rannsókn sinni og ljúka máli þess fasteignasala er í hlut á þótt lögreglu sé send tilkynning og hún hefji rannsókn máls.

Í 7. mgr. 21. gr. kemur m.a. fram að ef eftirlitsnefnd hefur borist kvörtun eða ábending um misfellur í starfi fasteignasala, eða nefndin tekið mál til meðferðar að eigin frumkvæði, getur hún lokið málinu með beitingu agaviðurlaga.

Eftirlitsnefnd fasteignasala skal hafa eftirlit með því að fasteignasalar starfi í samræmi við ákvæði laga nr. 70/2015 og reglugerða sem settar eru samkvæmt þeim, aðrar réttarreglur sem þýðingu hafa fyrir störf fasteignasala og góðar venjur í fasteignasölu, sbr. 1. mgr. 19. gr. fsl. Í 3. mgr. 21. gr. fsl. er kveðið á um heimild eftirlitsnefndar til að skoða bókhald og öll skjöl sem tengjast rekstri fasteignasala.

Þá er eftirlitsnefndinni heimilt samkvæmt 2. mgr. 10. gr. reglugerðar nr. 931/2016 að afla upplýsinga um einstaka þætti í starfsemi fasteignasala hjá fyrirtækjum og stofnunum. Hún getur m.a. aflað upplýsinga hjá váttryggingafélögum um starfsábyrgðartryggingar fasteignasala, hjá bönkum og sparisjóðum um fjárvörslureikninga fasteignasala og hjá fyrirtækjaskrá um eignarhald að félögum sem reka fasteignasölu. Skulu þessir aðilar veita nefndinni þær upplýsingar sem hún óskar eftir.

Í 22. gr. fsl. er fjallað nánar um agaviðurlög og tímabundna sviptingu löggildingar. Í 1 mgr. kemur fram að eftirlitsnefnd skuli, telji hún að fasteignasali hafi vanrækt skyldur sínar, eða gerst brotlegur við lög í starfsemi sinni, skora á hann að bæta ráð sitt án tafar. Geri hann það ekki, eða ef nefndin telur að brot sé ekki smávægilegt, getur hún veitt fasteignasala áminningu vegna slíkra brota. Áður en áminning er veitt skal nefndin gefa fasteignasalanum kost á að koma að sjónarmiðum sínum.



## Eftirlitsnefnd fasteignasala

Láti fasteignasali ekki skipast við áminningu skv. 1. mgr. eða hann vanrækir alvarlega skyldur sínar að mati eftirlitsnefndar eða hefur ítrekað verið áminntur vegna brota sinna, án þess að starfsemi hans teljist komin í gott horf, skal þá nefndin svipta hann tímabundið löggildingu til fasteignasölu, sbr. 2. mgr. 22. gr. fsl. Áður en til þess kemur skal hún gefa honum kost á að koma að sjónarmiðum sínum sé þess kostur.

Eftirlitsnefnd getur skotið máli fasteignasala, sem sviptur hefur verið tímabundið löggildingu til fasteignasölu, til ráðherra. Getur nefndin m.a. gert kröfu um að ráðherra mæli fyrir um ótímabundna sviptingu löggildingar, sbr. 3. mgr. 23. gr. fsl.

Í 12. gr. stjórnarsýslulaga kemur fram að stjórnvald skuli aðeins taka íþyngjandi ákvörðun þegar lögmætu markmiði, sem að er stefnt, verður ekki náð með öðru og vægara móti. Skal þess þá gætt að ekki sé farið strangar í sakirnar en nauðsyn ber til. Þá er kveðið á um í 13. gr. stjórnarsýslulaga, nr. 37/1993, að aðili máls skuli eiga þess kost að tjá sig um efni máls áður en stjórnvald tekur ákvörðun í því, enda liggi ekki fyrir í gögnum málsins afstaða hans og rök fyrir henni eða slíkt sé augljóslega óþarft.

## VI

Að framan hafa verið rakin brot hlutaðeigandi fasteignasala gegn lögbundnum starfsskyldum sínum, einkum eins og þær eru útlistaðar í tilvitnuðum ákvæðum II. kafla laga nr. 70/2015, þar sem fjallað er um réttarstöðu, störf og starfshætti fasteignasala. Eftirlitsnefndin telur brotin ekki smávægileg í skilningi laga nr. 70/2015. Gögn þau sem vísað er til stafa frá núverandi eiganda fasteignasölunnar, hlutaðeigandi fasteignasölu og Húsnæðis- og mannvirkjastofnun ásamt því að eftirlitsnefndin hefur aflað upplýsinga sjálf. Er ákvörðun eftirlitsnefndar byggð á þeim gögnum, sbr. og tilvitnuð bréf eftirlitsnefndar til hlutaðeigandi fasteignasala.

Í athugasemdum [A] lfs. vegna málsins, sem móttæknar voru 1. desember 2022, viðurkennir [A] að mistök hafi verið gerð við skjalagerð og henni ekki hagað til samræmis við ákvæði laga nr. 70/2015 og góðar venjur í fasteignaviðskiptum. Jafnframt kemur fram að hún gangist við brotum sínum og muni bæta ráð sitt án tafar.

Telur eftirlitsnefndin að það sé hafið yfir allan vafa að [A] lfs. hafi með alvarlegum hætti brotið gegn starfsskyldum sínum sem fasteignasali, sbr. sérstaklega 2. mgr. 8. gr., 15. gr. og 2. mgr. 16. gr. fsl.

Eftirlitsnefndin hefur kallað eftir gögnum sem sýna fram á að kaupandi og seljandi sammæltust um það ásamt hlutaðeigandi fasteignasala að leggja umtalsverðar fjárhæðir, sem voru í eigu náins aðstandanda seljanda, inn á fjárvörslureikning fasteignasölunnar í því eina skyni að telja HMS trú um að 22.000.000 kr. lánveiting stofnunarinnar til kaupanda fasteignarinnar væri 80% af kaupverði fasteignarinnar en ekki 100%, eins og raun bar vitni. Eftirlitsnefndin telur mjög alvarlegt að fasteignasali skuli misnota stöðu sína og fjárvörslureikning fasteignasölu með þeim hætti að gefa lánastofnunum og eftir atvikum opinberum aðilum vísitandi rangar upplýsingar.

## Eftirlitsnefnd fasteignasala

Getur fasteignasala ekki dulist að kaupverð fasteigna er opinbert og hefur úrvinnsla þeirra upplýsinga margháttað áhrif út í samfélagið. Fasteignasölum ber, m.a. vegna stöðu þeirra að lögum sem opinberir sýslunarmenn, að stuðla að því að allar slíkar upplýsingar séu réttar. Var það því tvímælalaus skylda hlutaðeigandi fasteignasala að færa rétt kaupverð fasteignarinnar inn í kaupsamninginn enda lá það fyrir við kaupsamningsgerð hinn 28. maí 2020, en það var ekki gert enda byggðist lánveiting fjármálastofnunar til kaupanda á þessu málamyndakaupverði.

Líkt og fram hefur komið kemur til greina að láta hlutaðeigandi fasteignasala bera ábyrgð á því að annar starfsmaður fasteignasölnunnar, sem ekki var löggiltur fasteignasali, hafi annast um afsalsgerð vegna sölu fasteignarinnar að [C] hinn 24. júlí 2020. Í andmælum hlutaðeigandi fasteignasala er ekki fjallað um þetta atriði sérstaklega og lítur eftirlitsnefndin svo á, í ljósi þess að hlutaðeigandi fasteignasali bar ábyrgð á milligöngu um kaup og sölu viðkomandi fasteignar, að honum hefði borið að annast um afsalsgerð. Telur eftirlitsnefndin að hér sé um alvarlegt brot á starfsskyldum að ræða, sbr. 2. mgr. 8. gr. fsl.

Þá er því ekki sérstaklega mótmælt í andmælum hlutaðeigandi fasteignasala að fram hafi farið fundur hjá fasteignasölnunni, að ósk núverandi eiganda fasteignarinnar, sem keypti hana árið 2021, einnig með milligöngu sömu fasteignasölu. Því er haldið fram að á fundinum hafi starfsmenn fasteignasölnunnar, þ. á m. hlutaðeigandi fasteignasali, staðhæft að skráð kaupverð fasteignarinnar væri rétt eða 27.500.000 kr., þegar þeim mátti vera ljóst að þær upplýsingar voru ekki réttar og kaupverðið í raun 22.000.000 kr. Telur eftirlitsnefndin það ámælisvert að starfsmenn hlutaðeigandi fasteignasölu hafi gefið rangar upplýsingar og samræmist það í engu góðum starfsháttum fasteignasala.

Telur eftirlitsnefndin að brot hlutaðeigandi fasteignasala á starfsskyldum sínum, sem að framan hefur verið lýst, séu veruleg. Er fyrst og fremst litið til framangreindra brota á 2. mgr. 8. gr., 15. gr. og 2. mgr. 16. gr. fsl., sbr. og 1. mgr. 19. gr. laganna.

Hlutaðeigandi fasteignasali hefur í bréfum til eftirlitsnefndarinnar lýst því yfir að hún hyggist bæta ráð sitt og hefur viðurkennt brot sín greiðlega. Þá verður jafnframt að líta til þess við ákvörðun eftirlitsnefndar í máli þessu að lán til kaupa á fasteigninni á árinu 2020 var að fullu endurgreitt til lánveitanda, án tjóns fyrir hann.

Enn fremur hefur eftirlitsnefndin til hliðsjónar að hlutaðeigandi fasteignasali hefur ekki áður sætt agaviðurlögum af hálfu eftirlitsnefndar vegna brota á lögum nr. 70/2015 og meðalhófsreglu stjórnisýsluréttar. Eftirlitsnefndin lítur og til þess að hlutaðeigandi fasteignasali hefur lofað því að bæta ráð sitt án tafar.

Í ljósi alls framangreinds, fyrirliggjandi gagna, og atvika í máli þessu hefur eftirlitsnefndin ákveðið að ekki verði hjá því komist að taka ákvörðun um að svipta [A] lfs. tímabundið löggildingu til að starfa sem fasteignasali fyrir brot á starfsskyldum sínum. Í ljósi málsbóta telur eftirlitsnefndin hæfilegt tímamark sviptingar vera fjórar vikur frá ákvörðun þessari og er því hlutaðeigandi fasteignasala óheimil milliganga með sölu fasteigna á þessu tímabili.

## Eftirlitsnefnd fasteignasala

Í 8. mgr. 22. gr. fsl. er kveðið á um að fasteignasali skuli greiða kostnað af rannsókn og meðferð máls hafi reynst tilefni til að svipta hann löggildingu tímabundið. Eftirlitsnefndin telur ekki komist hjá því að ákvarða að hlutaðeigandi fasteignasali skuli greiða hluta málskostnaðar en þó ekki allan með vísan til umfjöllunar um málsbætur hér að framan. Telst hæfilegur málskostnaður ákveðinn 100.000 kr. sem greiddur skal í ríkissjóð innan fjögurra vikna frá dagsetningu ákvörðunar þessarar. Greiðslustaður er [...]. Ákvörðun eftirlitsnefndar um málskostnað er aðfararhæf að liðnum málskotsfresti.

Með vísan til 2. mgr., sbr. og 8. mgr., 22. gr. laga nr. 70/2015 er því tilkynnt með bréfi þessu að eftirlitsnefndin hefur tekið eftirfarandi

### ÁKVÖRÐUN:

[A] lfs., kt. [...], er svipt löggildingu til að starfa sem fasteignasali í fjórar vikur frá dagsetningu þessarar ákvörðunar, eða frá 29. desember 2022 til 26. janúar 2023, vegna brota gegn 2. mgr. 8. gr., 15. gr., og 2. mgr. 16. gr. laga nr. 70/2015.

[A] lfs. skal greiða 100.000 kr. í málskostnað í ríkissjóð innan fjögurra vikna frá dagsetningu þessarar ákvörðunar.

Í samræmi við fyrirmæli í 7. mgr. 22. gr. og 8. mgr. 23. gr. fsl. mun eftirlitsnefndin tilkynna sýslumanni þegar í stað um ákvörðun þessa og auglýsa hana í Lögbirtingablaði.

Athygli er vakin á því að ákvörðun eftirlitsnefndar er kæránleg til menningar- og viðskiptaráðuneytisins, sbr. 1. mgr. 23. gr. laga nr. 70/2015. Frestir til þess að skjóta ákvörðuninni til ráðherra er 30 dagar frá því að ákvörðun er tilkynnt fasteignasala, sbr. 4. mgr. 23. gr. fsl.

F.h. eftirlitsnefndar fasteignasala,

Þórður Bogason hrl.,  
formaður

Björg Sigurðardóttir endursk.

Grétar Jónasson lfs.

## Eftirlitsnefnd fasteignasala

### Fylgiskjöl:

1. Ábending [D] v. [C]
2. Bréf ENF til [E],[B] fasteignasölu, dags. 13. desember 2021.
3. Andmælabréf [E], dags. 5. janúar 2022.
4. Kaupsamningur – [C], Fastanr. [...], dags. 28. maí 2020.
5. Afsal – [C], Fastanr. [...], dags. 24. júlí 2020.
6. Bréf ENF til [E], [B] fasteignasölu, dags. 23. maí 2022.
7. Andmælabréf [E], Lagastoð, dags. 24. júní 2022.
8. Yfirl. [F] og [I] vegna sölu fasteignarinnar [C], dags. 20. júní 2022.
9. Samningur um söluþjónustu fasteignasala, [B] – [F], dags. 23. mars 2020.
10. Söluþfirlit, [C], Fastanr. [...], [B], útprintað 8. apríl 2020.
11. Umboð, [F] til [G] v. [C], dags. 29. apríl 2020.
12. Kaupþilboð v. [C], Fastanr. [...], [B], dags. 8. apríl 2020.
13. Þjónustusamningur um vinnu í hágu kaupanda, [B] – [I], dags. 8. apríl 2020.
14. [B] – áreiðanleikakönnun viðskiptamanna, [I], dags. 8. apríl 2020.
15. [C], auglýsing frá [B], fastinn.is, skráð 7. apríl 2020.
16. Yfirlýsing vegna fyrstu kaupa á íbúðarhúsnæði, [I], dags. 8. apríl 2020.
17. Kaupnóta HMS v. [I], [C], dags. 12. júní 2020.
18. Sundurliðun útgreiðslu HMS v. [I], [C], dags. 12. júní 2020.
19. Færsluþfirlit – [B], fjárv. [...], [F] - færsla inn 20. maí 2020.
20. Færsluþfirlit – [B], fjárv. [...], [I] - færsla inn 26. maí 2020.
21. Færsluþfirlit – [B], fjárv. [...], [F] - færsla út 27. maí 2020.
22. Færsluþfirlit – [B], fjárv. [...], [I] - færsla út 27. maí 2020.
23. Yfirlýsing um kaupverð fasteignarinnar [C], óþinglýst, dags. 28. maí 2020.
24. Uppgjör vegna afsals, [C] (24. júlí 2020).
25. Lögskilauppgjör vegna afsals, [C] (24. júlí 2020).
26. Veðbókarvottorð, [C] dags. 24. júlí 2020.
27. Tilk. um millif., greiðandi [I], viðtak. [B], reikn. [...], dags. 28. maí 2020.
28. Kvittun frá [B] v. [C], dags. 28. maí 2020.
29. Erindi eftirlitsnefndar til HMS, dags. 21. október 2022, ásamt fylgigögnum.
30. Svar HMS við erindi eftirlitsnefndar, dags. 21. nóvember 2022, ásamt fylgigögnum.
31. Andmælabréf [A], KRST lögmenn, dags. 1. desember 2022.