

# Eftirlitsnefnd fasteignasala

ÁBYRGÐ

Reykjavík, 20. janúar 2023

**Efni: Ákvörðun um áminningu [A] lfs. (mál nr. F-023-22).**

## I

Eftirlitsnefndin vísar til fyrra bréfs sem hún sendi [A], löggiltum fasteignasala, eiganda og framkvæmdastjóra [C] fasteignasölu, og þremur öðrum starfsmönnum fasteignasölunnar, dags. 28. október 2022, í kjölfar þess að henni barst nafnlaus ábending, sem hún mat trúverðuga, um möguleg brot starfsmanna [C] gegn 14. gr. laga nr. 70/2015, um sölu fasteigna og skipa („fsl.“). Fjallað er ítarlega um efni ábendingarinnar í bréfinu en því fylgdi afrit af ábendingunni og fylgigögnum hennar.

Í stuttu máli lýtur ábendingin að því að umræddir fasteignasalar hjá [C] festu kaup á íbúðum á [X], beint af verktaka, [E], en íbúðirnar voru til sölumeðferðar hjá fasteignasölunni. Í fyrrnefndu bréfi kom fram að eftirlitsnefndin teldi rétt að [A] lfs. ætti aðild að málinu a) vegna kaupsamninga sem dóttir hans, [D], gerði sem kaupandi, b) vegna kaupsamnings sem [I] ehf. gerði en [H], eigandi og stjórnarmaður [I] ehf., er starfsmaður [C] og c) að lokum vegna kaupsamnings sem [M] ehf. gerði, sem [J], starfsmaður [C] fasteignasölu, er framkvæmdastjóri og eigandi að.

Samkvæmt fyrirbyggjandi gögnum festi [G] lfs., og starfsmaður [C] ásamt föður sínum, [P], í gegnum félag sitt [N] ehf., kaup á tveimur íbúðum að [B], fastanr. [...] og [...], sem [C] var með í sölumeðferð. Voru kaupsamningar á báðum fasteignum undirritaðir þann 13. maí 2022. [A] lfs. vottar báða kaupsamninga ásamt [H].

Samkvæmt gögnum málsins festi [J], starfsmaður [C] og aðstoðarmaður fasteignasala, í gegnum félag sitt, [M] ehf., kaup á íbúð að [B], fastanr. [...], sem [C] var með í sölumeðferð. Kaupverð fasteignarinnar var 30.500.000 kr., sbr. kaupsamning dags. 11. maí 2022. Stuttu seinna, eða þann 24. júní 2022 seldi [J] eignina að nýju og var kaupverð fasteignarinnar 35.900.000 kr.

Jafnframt liggur fyrir að [H], starfsmaður [C] fasteignasölu, keypti í gegnum félag sitt [I] ehf., íbúð að [B], fastanr. [...], sem [C] var með í sölumeðferð. Var kaupsamningur undirritaður 16. júní 2022.

Þá kemur fram í gögnum málsins að [F], löggiltur fasteignasali, starfsmaður [C] og dóttir [A] lfs., hafi keypt íbúð að [B], fastanr. [...], sem [C] var með í sölumeðferð, sbr. kaupsamning dags. 1. júlí 2022.

Samkvæmt fyrirbyggjandi gögnum festi [K], unnusti [L] lfs. sem starfar á [C], kaup á íbúð að [B], fastanr. [...], sem [C] var með í sölumeðferð, sbr. kaupsamning dags. 14. júní 2022.

Þá er ljóst af fyrirbyggjandi gögnum að [D], systir [F] og dóttir [A] lfs., keypti íbúð að [B], fastanr. [...], sem [C] var með í sölumeðferð. Kaupverð fasteignarinnar var 30.500.000 kr., sbr. kaupsamning dags. 12. maí 2022. Stuttu síðar, seldi [D] fasteignina og var tilgreint kaupverð 38.900.000 kr., sbr. kaupsamning dags. 5. júlí 2022.

## Eftirlitsnefnd fasteignasala

### II

Í bréfi eftirlitsnefndar til hlutaðeigandi fasteignasala var þess óskað að þeir veittu eftirlitsnefndinni athugasemdir um hina framkomnu ábendingu og legðu fram viðeigandi gögn eftir því sem tilefni væri til. Eftirlitsnefndinni barst athugasemdir frá öllum hlutaðeigandi fasteignasölum, þ.m.t. [A] hinn 7. desember 2022. Andmælum [A] fylgdi yfirlýsing frá seljanda, dags. 5. desember 2022, um að honum hefði verið ljóst að aðilar tengdir [C] fasteignasölu væru kaupendur að ákveðnum eignum og hafi hvorki gert né geri athugasemdir við það.

Í andmælum [A] lfs. er á það bent að hann hafi ekki fest kaup á fasteign sem honum hefði verið falin til sölumeðferðar og þegar af þeirri ástæðu hefði hann ekki gerst brotlegur við 1. mgr. 14. gr. fsl. Vísað er til þess að þær eignir sem tilgreindar séu í hinni nafnlausu ábendingu hefðu verið teknar af söluskrá og [C] hafi séð um skjálagerð vegna viðskiptanna. Liggi þannig fyrir að þeir aðilar sem séu verndarandlag 1. mgr. 14. gr. fsl. geri ekki athugasemdir við þau viðskipti sem hin nafnlausa kvörtun nái til.

Hinn 14. desember 2022 óskaði eftirlitsnefndin eftir að fá afrit af söluumboði vegna milligöngu fasteignasala hjá [C] um sölu viðkomandi íbúða að [B]. Var beiðninni beint til [A] lfs. sem framkvæmdastjóra og eiganda fasteignasölnnar. Afrit af söluumboði, dags. 29. mars 2022, var mótttekið af eftirlitsnefnd hinn 20. desember 2022 en samkvæmt því er fasteignasölnni [C] veitt söluumboðið fyrir fasteigninni.

Í söluumboðinu kemur ekki skýrt fram að ákveðnum fasteignasala sé veitt söluumboð samhliða fasteignasölnni [C], en eftirlitsnefnd hefur gert athugasemdir við slíka uppsetningu og bent á nauðsyn þess að fram komi með skýrum hætti í samningi um sölubjónustu fasteignasala hvaða fasteignasala sé falið söluumboð, samhliða því að fram komi nafn fasteignasölnnar. Í ljósi þess að [A] lfs. undirritar söluumboðið f.h. [C] fasteignasölu lítur eftirlitsnefndin svo á, sökum framangreinds ágalla á söluumboði, að hlutaðeigandi fasteignasala hafi verið falið söluumboð fasteignarinnar að [B]. Lítur eftirlitsnefndin einnig til þess að nafn [A] lfs. er prentað í hausa kaupsamninga að íbúðum fasteignarinnar en eftirlitsnefndin hefur lagt til grundvallar að sá eða þeir fasteignasalar sem tilgreindir eru sem ábyrgðarmenn fasteignasölnnar séu jafnframt þeir sem hafa söluumboðið, enda sé ekki upplýsingum um ábyrgð annarra fasteignasala að dreifa.

Í andmælum [A] lfs. komu ekki fram athugasemdir við málsatvikalýsingu þeirri sem eftirlitsnefndin leggur til grundvallar.

### III

Eftirlitsnefnd hefur til skoðunar hvort [C] fasteignasala og framangreindir fasteignasalar hafi með alvarlegum hætti brotið gegn starfsskyldum sínum, sbr. sérstaklega 1. mgr. 14. gr. fsl., sbr. og 1. mgr. 22. gr. laganna.

Í 1. mgr. 14. gr. laganna kemur fram að fasteignasala og starfsmönnum hans sé óheimilt að kaupa eign sem fasteignasalanum hefur verið falin til sölumeðferðar. Hið sama gildir einnig um maka fasteignasala eða starfsmanns hans, hvort sem um er að ræða hjón, aðila sem búa í óvígðri sambúð, aðila í staðfestri samvist eða aðila í skráðri sambúð, og þann sem er skyldur eða mægður fasteignasala eða starfsmanni hans í beinan legg eða tengdur með sama hætti vegna

## Eftirlitsnefnd fasteignasala

ættleiðingar. Þá er félagi sem framangreindir aðilar eiga eignarhlut í óheimilt að kaupa eign sem fasteignasalanum hefur verið falin til sölumeðferðar.

Í athugasemdum með frumvarpi því er varð að lögum nr. 70/2015 segir um 14. gr. að markmið greinarinnar sé að tryggja sjálfstæði fasteignasala og koma í veg fyrir að hann hafi aðra hagsmuni af sölumeðferð eignar en þá sem felast í rétti hans til þóknunar og endurgreiðslu útlagðs kostnaðar. Eðlilegast þyki að hafa skýrar línur að því er varðar heimild fasteignasala til að kaupa eignir sem eru í sölumeðferð hjá honum og því sé lagt til að fasteignasala verði fortakslaust óheimilt að kaupa sjálfur eign sem hann hefur til sölumeðferðar og að láta hið sama einnig gilda um starfsmenn hans. Ef að líkum lætur yrði þessi regla skýrð rýmkandi lögskýringu þannig að þetta ætti einnig við um börn fasteignasalans, enda vandséð hvernig ella mætti framkvæma þessa reglu svo vel fari. Ef fasteignasali girnist eign sem honum hefur verið fengin til sölumeðferðar eða til að leita tilboða í fyrir annan mann verður hann að segja sig frá þeim starfa og gera tilboð eins og hver annar.

Í samræmi við framangreint er ákvæði 1. mgr. 14. gr. laganna ófrávíkjanlegt og engar undanþágur heimilar lögum samkvæmt. Sérhverjum fasteignasala ber að hafa ákvæðið í heiðri.

Líkt og að framan greinir telur eftirlitsnefndin engan vafa leika á því að [A] lfs. var veitt söluumboð að fjölda fasteigna í fjöleignarhúsinu að [B], dags. 29. mars 2022. Þá fær eftirlitsnefndin ekki séð að umræddar íbúðir hafi verið teknar úr sölumeðferð áður en framangreindir aðilar festu kaup á þeim, líkt og fram kemur í andmælum hlutaðeigandi fasteignasala, dags. 7. desember 2022, enda liggja fyrir kaupsamningar að íbúðunum sem allir eru útbúnir af [C] fasteignasölu með nafni [A] lfs. í haus skjalanna. Ekkert bendir því til þess að fasteignirnar hafi verið teknar úr sölumeðferð áður en þær voru seldar starfsmönnum [C] fasteignasölu. Það skal þó tekið fram að eftirlitsnefndin telur það engu máli skipta þótt svo væri að þær hefðu verið teknar úr sölumeðferð því að lögin kveða skýrt á um að fasteignasali verði að segja sig frá þeim starfa kjósi hann eða starfsmenn hans að gera tilboð líkt og hver annar í fasteign sem hann hefur söluumboð fyrir.

Eftirlitsnefndin telur engu máli skipta um brot hlutaðeigandi fasteignasala gegn tilvitnaðri 14. gr. fsl. að seljandi fasteignarinnar hafi samþykkt að selja íbúðirnar til starfsmanna [C] fasteignasölu, enda ákvæðið fortakslaust eins og áður er getið. Eftirlitsnefndin lítur eigi að síður til þess við mat á ákvörðun þessari að seljandi gerði ekki athugasemdir við sölu íbúðanna til starfsmanna fasteignasölunnar og þá er einnig ljóst að mikill fjöldi er af íbúðum að [B] til sölu, sambærilegum þeim sem starfsmenn [C] festu kaup á.

### IV

Í andmælum [A] lfs., sem er eigandi og framkvæmdastjóri fasteignasölunnar [C], er því haldið fram að hann hafi ekki keypt fasteign að [B] og þar með hafi hann ekki gerst brotlegur við 1. mgr. 14. gr. fsl. Í andmælum hans er hins vegar ekki upplýst um það hverjum hafi verið veitt söluumboð fyrir viðkomandi fasteignum en hér að framan er fjallað um söluumboð sem síðar var sent að beiðni eftirlitsnefndar. Er því einvörðungu einum fasteignasala, [A], til að dreifa sem ábyrgð ber á milligöngu um sölu allra fasteignanna.

## Eftirlitsnefnd fasteignasala

Ljóst er að allir aðrir hlutaðeigandi aðilar en [A], sem festu kaup á fasteignum, voru starfsmenn [C] og komu fram undir merkjum fasteignasölnunnar, að undanteknum [D] og [L]. Hvað varðar [D] hefur því ekki verið mótmælt að hún sé dóttir [A] og falla kaup hennar á fasteign undir ákvæði 1. mgr. 14. gr. fsl. Hins vegar hefur komið fram í andmælum [L] lfs. að hún og [K] séu ekki í skráðri sambúð né með sama lögheimili og eru því ekki skilyrði til að fella kaup hans á viðkomandi fasteign undir ákvæði 1. mgr. 14. gr. fsl. Hvað varðar kaup annarra aðila á fasteignum að [B], þ.e.a.s. [I] ehf., [N] ehf., [M] ehf. og [F] lfs., þá falla þau öll undir ákvæði 1. mgr. 14. gr. fsl., enda um starfsmenn [C] fasteignasölu að ræða eða félög í þeirra eigu.

### V

Í 1. mgr. 22. gr. laga nr. 70/2015 kemur fram að telji eftirlitsnefnd fasteignasala að fasteignasali hafi vanrækt skyldur sínar, eða gerst brotlegur við lög í starfsemi sinni, skal hún þá 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.

Nefndin telur að brot [A] lfs. sé ekki smávægilegt. Af fyrirliggjandi gögnum virtum, þ.m.t. andmælum hlutaðeigandi fasteignasala, og öðru framangreindu telur eftirlitsnefndin að ekki verði hjá því komist að veita [A] áminningu vegna brota gegn ófrávíkjanlegu ákvæði 1. mgr. 14. gr. laga nr. 70/2015, um sölu fasteigna og skipa, vegna kaupa starfsmanna fasteignasölnunnar [C] og annarra tengdra aðila á eftirfarandi fasteignum í fjöleignarhúsinu að [B]; F-[...], F-[...], F-[...], F-[...], F-[...] og F-[...].

Því er með vísan til 1. mgr. 22. gr. fsl. tilkynnt með bréfi þessu að eftirlitsnefndin hefur tekið eftirfarandi

### ÁKVÖRÐUN:

[A], kt. [...], er áminntur vegna brota gegn 1. mgr. 14. gr. laga nr. 70/2015, um sölu fasteigna og skipa.

Í samræmi við fyrirmæli í 7. mgr. 22. gr. mun eftirlitsnefndin tilkynna sýslumanni þegar í stað um ákvörðun þessa. 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. *Kaupsamningar*

- a. *Kaupsamningur að [B], fastanr. [...], dags. 12. maí 2022.*
  - b. *Kaupsamningur að [B], fastanr. [...], dags. 5. júlí 2022.*
  - c. *Kaupsamningur að [B], fastanr. [...], dags. 14. júní 2022.*
  - d. *Kaupsamningur að [B], fastanr. [...], dags. 13. maí 2022.*
  - e. *Kaupsamningur að [B], fastanr. [...], dags. 13. maí 2022.*
  - f. *Kaupsamningur að [B], fastanr. [...], dags. 11. maí 2022.*
  - g. *Kaupsamningur að [B], fastanr. [...], dags. 24. júní 2022.*
  - h. *Kaupsamningur að [B], fastanr. [...], dags. 1. júlí 2022.*
  - i. *Kaupsamningur að [B], fastanr. [...], dags. 16. júní 2022.*
2. *Bréf eftirlitsnefndar til [A], dags. 28. október 2022.*
3. *Andmæli [A], dags. 7. desember 2022.*
4. *Söluumboð, dags. 29. mars 2022.*