

Eftirlitsnefnd fasteignasala

Til fasteigna- og skipasala

Nr. 2/2017

Reykjavík, 14. september 2017.

1. Heimild til milligöngu um kaup og sölu á fasteignum og skipum

Í 1. mgr. 2. gr. laga um sölu fasteigna og skipa, nr. 70/2015 (fsl.), kemur fram inntak þess einkaréttar sem felst í löggildingu fasteignasala. Er þar kveðið á um að þeim einum sé heimilt að hafa milligöngu fyrir aðra um kaup, sölu eða skipti á fasteignum eða skráningarskyldum skipum sem hafa til þess löggildingu sýslumanns. Að baki búa sjónarmið um ríka neytendavernd í því sem oft eru stærstu viðskipti einstaklinga á lífsleiðinni.

Í lögskýringargögnum kemur fram að orðið *fasteignasala* og *fasteignasali* er notað um sölu fasteigna og skipa og þá sem einkarétt hafa til að sinna þessum verkum í atvinnuskyni. Eingöngu er notað orðið „sala“ þótt fjallað sé um sölu, kaup og skipti, svo og hvers konar aðstoð við að koma á og útbúa löggerninga sem lúta að þessum viðskiptum, sem veitt er í atvinnuskyni.

Hið efnislega inntak einkaréttarins, þ.e.a.s. hvaða starfsemi falli undir hann, er ekki skýrt sérstaklega í lögnum. Í lögskýringargögnum kemur fram að þessi þáttur einkaréttarins verður ekki skýrður á annan veg en svo að hann taki líka til undirbúnings að þessum viðskiptum, m.a. auglýsinga og kynninga á eignum í því skyni að selja þær, allrar skjalagerðar í slíkum viðskiptum, ráðgjafar sem tengist þeim og fleira. Ákvæði laganna sem efnislega lúta að viðskiptum með þessar eignir er einkum að finna í II. kafla þeirra og er tiltekið sérstaklega í lögskýringargögnum að líta beri til þessara ákvæða við afmörkun á inntaki einkaréttarins.

Fasteignasali hefur réttindi og ber skyldur sem opinber sýslunarmaður. Fasteignasala ber sjálfum að sinna þeim verkefnum sem löggilding hans nær til. Honum er þó með mjög þröngum undantekningum heimilt að fela starfsmönnum sínum afmörkuð verkefni, fyrst og fremst nemum til löggildingar sem hann ber persónulega ábyrgð á. Af þessu leiðir að fasteignasali getur ekki falið þriðja aðila, sem ekki hefur löggildingu og starfar ekki hjá honum, nein verkefni sem falla undir milligöngu hans við sölu fasteigna. Í því sambandi áréttar eftirlitsnefndin þá fortakslausu skyldu að fasteignasala er skylt að hafa í gildi ábyrgðartryggingu vegna fjártjóns sem leiðir af gáleysi í störfum hans eða þeirra sem ráðnir eru til starfa hjá honum, sbr. 1. mgr. 4. gr. fsl.

Meðalvelta á viku á fasteignamarkaði á höfuðborgarsvæðinu var sl. 12 vikur að jafnaði um 6,9 milljarðar króna samkvæmt upplýsingum Þjóðskrár. Ávallt ber nokkuð á því að einstaklingar, sem ekki hafa réttindi til milligöngu um sölu fasteigna, reyni að afla sér tekna

Eftirlitsnefnd fasteignasala

með því að ganga inn í einhver þau störf sem sem felast í einkarétti löggiltra fasteignasala til milligöngu milli seljanda og kaupanda fasteigna og rakin eru hér að framan.

Sem dæmi um slíkt má nefna þá aðstöðu ef einstaklingur án löggildingar eða fyrirtæki, sem ekki er fasteignasala, beinir ráðgjöf til kaupanda og seljenda á fasteignamarkaði, s.s. gerð verðmats fasteigna og býður milligöngu, t.d. í gegnum heimasíðu eða samskiptasíður. Þá eru dæmi um að réttindalausir aðilar greini seljendum fasteigna frá því að þeir annist um gerð tilboða í sölusamning við fasteignasala seljendum að kostnaðarlausu og í þeim tilgangi að ná fram sem hagstæðastri sölupóknun fyrir seljanda. Hins vegar, þegar ósk um slíkt tilboð er send til fjölda fasteignasala í einu, fylgir því áskilnaður um hlutdeild hins réttindalausna milligönguaðila í þeirri sölupóknun sem samið kann að verða um við seljanda, t.d. 20% hlutdeild. Eftirlitsnefndin telur hafið yfir allan vafa að slík starfsemi sé skýlaust brot á ákvæðum laga og hefur undantekningarlaust tilkynnt lögreglu ef grunur leikur á að aðilar stundi milligöngu um fasteignaviðskipti án réttinda. Einnig kann eftirlitsnefndin í slíkum tilvikum að óska þess við sýslumann að starfsstöð viðkomandi aðila verði lokað þegar í stað.

Eftirlitsnefndin vill í þessu sambandi brýna fyrir fasteignasölum ábyrgð þeirra og skyldur sem felast í einkarétti þeirra. Þeir fasteignasalar sem svara slíkum „tilboðum“ frá réttindalausum aðilum fyrir hönd seljenda fasteigna, líkt og að framan er lýst, kunna með því að gerast með alvarlegum hætti brotlegir við ákvæði laga nr. 70/2015 og þar með lögbundnar starfsskyldur sínar. Ef fasteignasali greiðir réttindalausum aðila, sem ekki starfar hjá honum og ekki fellur undir ábyrgðartryggingar hans, þóknun vegna milligöngu um fasteignakaup hefur hann að mati eftirlitsnefndar brotið með mjög alvarlegum hætti gagnvart starfsskyldum sínum og kynni bæði að vera beittur agaviðurlögum sem og að sæta tilkynningu til lögreglu.

2. Fjárvörsluyfirlýsingar og afrit af starfsábyrgðartryggingum

Sérhver fasteignasali skal fyrir hinn 15. október ár hvert vera búinn að skila til eftirlitsnefndarinnar yfirlýsingu um fjárvörslureikninga fyrir undangengið reikningsár ásamt afriti af gildandi starfsábyrgðartryggingum, sbr. 2. mgr. 4. gr. og 1. mgr. 21. gr. fsl. Eru eyðublöð 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 sem viðkomandi fasteignasali þarf að greiða, að fjárhæð kr. 30.000 sem rennur í ríkissjóð, 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. Eftirlitsnefndin varar við því að hún kann að óska,

Eftirlitsnefnd fasteignasala

án frekari aðvörðunar, eftir lokun starfsstöðva þeirra fasteignarsala sem vanrækja þá lögbundnu skyldu sína að senda nefndinni afrit af gildandi starfsábyrgðartryggingu, sbr. 25. gr. fsl.

3. *Innlögn réttinda til sýslumanns*

Fasteignasali getur ekki lagt inn löggildingu sína til sýslumanns ef mál sem hann varðar er ólokið hjá eftirlitsnefndinni, sbr. 8. mgr. 5. gr. fsl. Ber fasteignasala við innlögn réttinda að óska af sjálfsdáðum eftir staðfestingu eftirlitsnefndarinnar á því að ekki séu opin mál er hann varða hjá nefndinni og senda sýslumanni. Óska ber eftir staðfestingu í tölvupósti á netfang eftirlitsnefndarinnar, enf@enf.is.

Við innlögn starfsréttinda skal fasteignasali einnig skila til eftirlitsnefndarinnar fjárvörsluyfirlýsingu fyrir það tímabil sem liðið er frá síðustu skilum slíkra yfirlýsinga og að innlagnardegi, sbr. 1. mgr. 21. gr. fsl. Eyðublöð vegna þessara yfirlýsinga er að finna á heimasíðu eftirlitsnefndarinnar, www.enf.is.

Eyðublöð vegna innlagnar er að finna á vef Sýslumannsins á höfuðborgarsvæðinu. Brýnt er fyrir fasteignasölum sem leggja inn réttindi sín að móttaka sýslumanns á erindi um innlögn jafngildir ekki afgreiðslu erindis. Erindið er ekki afgreitt fyrr en öll framangreind gögn hafa verið afhent sýslumanni.

Fasteignasalar verða þannig sjálfir að ganga úr skugga um að öll fullnægjandi gögn séu til staðar þannig að afgreiðslu á innlögn verði lokið. Þannig eru fasteignasalar á lista sýslumanns þar til innlögn hefur verið samþykkt en það hefur áhrif m.a. á innheimtu eftirlitsgjalda, sbr. 19. gr. reglugerðar um eftirlitsnefnd fasteignasala, nr. 931/2016, sbr. og reglug. nr. 592/2017.

4. *Um breytta starfsstöð fasteignasala*

Eftirlitsnefndin beinir því til fasteignasala að gæta að ákvæðum 4. mgr. 7. gr. fsl. Kveðið er á um að fasteignasali skuli tilkynna eftirlitsnefnd fasteignasala og sýslumanni hvar starfsstöð hans er. Þá er minnt á að fasteignasali getur aðeins haft eina starfsstöð. Tilkynningar um breytta starfsstöð má senda til eftirlitsnefndar á netfangið enf@enf.is og til sýslumannsins á Höfuðborgarsvæðinu á netfangið leyfi@syslumenn.is.

F. h. eftirlitsnefndar fasteignasala



Þóroddur Bogason form.



Kristín Ólafsdóttir hdl.