

Eftirlitsnefnd fasteignasala

Til fasteigna- og skipasala

1/2016

Reykjavík, 13. janúar 2016.

Efni: Lög um sölu fasteigna og skipa, nr. 70/2015, sbr. lög nr. 131/2015.

Ágæti fasteignasali.¹

Hinn 20. júlí 2015 gengu í gildi lög um sölu fasteigna og skipa, nr. 70/2015. Þá gengu í gildi hinn 30. desember 2015 lög nr. 131/2015, um breytingu á lögum nr. 70/2015 (breytingalögin). Líkt og rakið var í umburðarbréfi nr. 1/2015 munu lög nr. 70/2015 hafa margvíslegar breytingar í för með sér bæði á starfsumhverfi fasteignasala og sölufulltrúa, auk annarra atriða. Umburðarbréfi þessu er fyrst og fremst ætlað að kynna umsóknarferli á grundvelli 2. gr. (*starfsheimild nemenda*), 5. gr. (*undanþáguheimild vegna áætlaðs náms*) og 6. gr. (*undanþágulisti sölumanna*) laga nr. 131/2015 varðandi starfsheimildir og meðfylgjandi umsóknareyðublöð, auk þess að vekja athygli á þeirri breytingu sem varð á 14. gr. laga nr. 70/2015, sbr. 3. gr. laga nr. 131/2015.

1. Fasteignasala ber að vinna þau störf sem löggilding hans tekur til

Í umburðarbréfi nr. 1/2015 var minnt á að með setningu laga um sölu fasteigna og skipa, nr. 70/2015, hefði löggjafinn enn frekar en áður lagt áherslu á þá grundvallarstefnu sem mótuð var með lögum nr. 99/2004, að löggiltum fasteignasala beri í meginatriðum að sinna sjálfur þeim verkefnum sem löggilding hans nær til. Í lögskýringargögnum kemur fram að lögunum er ætlað að taka af öll tvímæli um að fasteignasali geti ekki „leppað“ einstaklinga sem hafa í raun milligöngu um fasteignakaup án þess að hafa til þess löggildingu. Í lögum nr. 131/2015 kemur skýrt fram hvaða störf nemendur í námi til löggildingar geta aðstoðað fasteignasala við, en að sjálfsögðu á hans ábyrgð. Minnt er á að í g-lið 2. mgr. 19. gr. laga nr. 70/2015 er tiltekið sérstaklega að eftirlitsnefndin skuli fylgjast með því að fasteignasalar sinni sjálfir störfum sem löggilding þeirra tekur til og feli þeim sem ráðnir eru til starfa hjá þeim ekki önnur störf en heimildir standa til.

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

Eftirlitsnefnd fasteignasala

2. Starfshheimildir nemenda í námi til löggildingar – 8. gr. a

Með breytingarlögunum var nýrri grein, 8. gr. a um starfshheimild nema, bætt við II. kafla laga um sölu fasteigna og skipa. Ákvæðið felur í sér að heimilt er að fela nemendum í námi til löggildingar í sölu fasteigna og skipa sem lokið hafa einni önn með fullnægjandi meðaleinkunn og starfa sem sölumenn hjá löggiltum fasteignasala að sinna eftirfarandi verkefnum:

- a. að aðstoða fasteignasala við gerð söluyfirlits,
- b. að aðstoða fasteignasala við gerð kauptilboðs,
- c. að sýna fasteign enda liggi fyrir samþykki seljanda þar að lútandi,
- d. að aðstoða fasteignasala við gerð fjárhagslegs uppgjörs.

Nemi sem telur sig uppfylla framangreind skilyrði skal sækja um slíka skráningu skriflega til eftirlitsnefndar fasteignasala. Meðfylgjandi er umsóknareyðublað sem senda skal, ásamt gögnum, á netfang eftirlitsnefndarinnar, eff@anr.is. Ef ekki eru tök á að senda skannað eintak umsóknar til eftirlitsnefndarinnar skal það póstlagt.

Á umsóknareyðublaðinu er tilgreint hvaða gögn skuli fylgja, en þau eru eftirfarandi:

1. Staðfesting menntastofnunar á að umsækjandi hafi lokið 1. önn í námi til löggildingar með fullnægjandi meðaleinkunn.
2. Afrit af ráðningarsamningi umsækjanda við fasteignasölu. Í því sambandi er minnt á að starfsmanni fasteignasala er óheimilt að fela öðrum, einstaklingi eða lögaðila, að sinna verkefnum sem fasteignasali hefur falið honum. Því þarf samingur að vera gerður milli fasteignasala og starfsmanns hans en að öðrum kosti verður umsókn vísað frá.

Þar sem starfshheimildin er háð því skilyrði að verkefni séu unnin undir ábyrgð og eftirliti fasteignasala er nauðsynlegt að bæði umsækjandi og hinn ábyrgi fasteignasali undirriti umsóknina en að öðrum kosti verður henni vísað frá.

Ef skilyrði 8. gr. a eru uppfyllt tilkynnir eftirlitsnefnd fasteignasala viðkomandi aðila á nemalista hjá ráðuneyti. Starfshheimildin gildir í tvö ár frá því að hún er veitt.

3. Umsókn um undanþágustarfshimild nemenda – bráðabirgðaákvæði II

Með breytingarlögunum var nýrri málsgrein bætti við ákvæði til bráðabirgða II við lög um sölu fasteigna og skipa. Ákvæðið felur í sér að heimilt er að veita sölumann, sem hafði verið í fullu starfi hjá fasteignasala í meira en eitt ár fyrir 20. júlí 2015 og sem skráir sig í nám til löggildingar fasteigna- og skipasala eigi síðar en 1. september 2016, undanþágu til að sinna eftirfarandi verkefnum hjá löggiltum fasteignasala fram til 1. febrúar 2017:

- a. að aðstoða fasteignasala við gerð söluyfirlits,
- b. að aðstoða fasteignasala við gerð kauptilboðs,

Eftirlitsnefnd fasteignasala

- c. að sýna fasteign enda liggi fyrir samþykki seljanda þar að lútandi,
- d. að aðstoða fasteignasala við gerð fjárhagslegs uppgjörs.

Söldumaður sem telur sig uppfylla framangreind skilyrði skal sækja um síðla undanþágu skriflega til eftirlitsnefndar fasteignasala. Meðfylgjandi er umsóknareyðublað sem senda skal, ásamt gögnum, á netfang eftirlitsnefndarinnar, eff@anr.is. Ef ekki eru tök á að senda skannað eintak umsóknar til eftirlitsnefndarinnar skal það póstlagt.

Á umsóknareyðublaðinu er tilgreint hvaða gögn skuli fylgja, en þau eru eftirfarandi:

1. Afrit af ráðningarsamningi umsækjanda við fasteignasölu og staðfesting á starfstíma. Í því sambandi er minnt að starfsmanni fasteignasala er óheimilt að fela öðrum, einstaklingi eða lögaðila, að sinna verkefnum sem fasteignasali hefur falið honum. Því þarf samingur að vera gerður milli fasteignasala og starfsmanns hans en að öðrum kosti verður umsókn vísað frá.
2. Vakin er sérstök athygli á því að umsækjandi þarf ekki að skila samhliða umsókn sinni (þótt vísað sé til þess á umsóknareyðublaði til minnis) staðfestingu um skráningu í nám til löggildingar fasteigna- og skipasala. Hins vegar er nauðsynlegt að skila staðfestingu á þessari skráningu til eftirlitsnefndar fyrir hinn 1. september 2016, en ella fellur starfsheimild sem kann að hafa verið veitt á grundvelli umsóknarinnar sjálfkrafa úr gildi.

Eftirlitsnefndin minnir á að söldumaður skal ávallt tryggja að viðskiptavinir fasteignasalans séu upplýstir um að hann starfi á ábyrgð fasteignasalans. Þar sem starfsheimildin er háð því skilyrði að verkefni séu unnin undir ábyrgð og eftirliti fasteignasala er nauðsynlegt að bæði umsækjandi og hinn ábyrgi fasteignasali undirriti umsóknina en að öðrum kosti verður henni vísað frá.

4. Umsókn um undanþágustarfsheimild sölumanna – bráðabirgðaákvæði IV

Með breytingarlögunum var nýju ákvæði til bráðabirgða, IV, bætt við lög um sölu fasteigna og skipa. Ákvæðið felur í sér að heimilt er að skrá sölumann sem 1. júlí 2015 hefur starfað sem söldumaður fasteigna í meira en 20 ár og hefur náð 50 ára aldrí á undanþágulista sölumanna. Aðili sem telur sig uppfylla framangreind skilyrði skal sækja um síðla skráningu skriflega til eftirlitsnefndarinnar fyrir 1. júlí 2016. Ekki verður tekið við umsóknum sem berast eftir 30. júní 2016. Skráning á undanþágulista hjá ráðuneyti veitir viðkomandi aðila heimild til að sinna eftirfarandi verkefnum:

- a. að aðstoða fasteignasala við gerð söluyfirlits,
- b. að aðstoða fasteignasala við gerð kauptilboðs,
- c. að sýna fasteign enda liggi fyrir samþykki seljanda þar að lútandi,
- d. að aðstoða fasteignasala við gerð fjárhagslegs uppgjörs.

Eftirlitsnefnd fasteignasala

Meðfylgjandi umsóknareyðublað sem senda skal eftirlitsnefndinni, ásamt gögnum, rafrænt á netfang hennar, eff@anr.is. Ef ekki eru tök á að senda skannað eintak umsóknar til eftirlitsnefndarinnar skal það póstlagt.

Á umsóknareyðublaðinu er tilgreint hvaða gögn skuli fylgja, en þau eru eftirfarandi:

1. Afrit af ráðningarsamningi umsækjanda við fasteignasölu. Í því sambandi er minnt á að starfsmanni fasteignasala er óheimilt að fela öðrum, einstaklingi eða lögaðila, að sinna verkefnum sem fasteignasali hefur falið honum. Því þarf samingur að vera gerður milli fasteignasala og starfsmanns hans en að öðrum kosti verður umsókn vísað frá.
2. Yfirlit og staðfesting á störfum umsækjanda sem sölumaður fasteigna sl. 20 ár.

Þar sem starfsheimildin er háð því skilyrði að verkefni séu unnin undir ábyrgð og eftirliti fasteignasala er nauðsynlegt að bæði umsækjandi og hinn ábyrgi fasteignasali undirriti umsóknina en að öðrum kosti er henni vísað frá.

Synjanir um skráningu er heimilt að kæra til ráðuneytisins innan þriggja mánaða frá tilkynningu synjunar.

5. Auglýsingar

Mikilvægur hluti milligöngu um fasteignaviðskipti er kynning og auglýsing fasteigna. Fellur sá þáttur undir löggildingu fasteignasala, sbr. sérstaklega 2. mgr. 13. gr. laga um sölu fasteigna og skipa. Í umburðarbréfi nr. 1/2015 var skorað á fasteignasala að taka til endurskoðunar atriði er varða markaðssetningu. Bent var á að ljóst yrði að vera hvaða fasteignasali bæri ábyrgð á markaðssetningu og hvernig neytandi gæti haft samband við hann. Minnt er á að engin breyting er á því meginatriði laga um sölu fasteigna og skipa að neytendur eiga viðskipti við fasteignasala en ekki sölufulltrúa og verður markaðssetning fasteignasala að taka mið af því.

Eftirlitsnefndin taldi í umburðarbréfi nr. 1/2015 og telur enn, að nokkuð hafi borið á því að auglýsingar sem birtar hafa verið eftir 20. júlí 2015 beini neytendum til aðstoðarmanna fasteignasala í stað fasteignasala. Er því endurtekin áskorun til viðkomandi fasteignasala að endurskoða strax kynningarrefni og tryggja að þeir, en ekki aðstoðarmenn tilgreindir sem sölufulltrúar, sinni milligöngu um fasteignakaup og þjónustu við viðskiptavini sína.

6. Um hæfisreglur fasteignasala

Eftirlitsnefndin beinir því til fasteignasala að kynna sér þær breytingar sem gerðar voru á 14. gr. laga um sölu fasteigna og skipa með breytingarlögnum. Meginreglan er sú að fasteignasala og starfsmönnum hans er óheimilt sem fyrr að kaupa eign sem fasteignasalanum hefur verið falin til sölumeðferðar. Þá er fasteignasala óheimilt að taka eign til sölumeðferðar ef hann eða starfsmenn hans og aðrir venslaðir þeim, sem taldir eru

Eftirlitsnefnd fasteignasala

upp í ákvæðinu, eru eigendur hennar að einhverju leyti, nema að fyrir liggi skýrar upplýsingar þar að lútandi í söluyfirliti eignar. Fasteignasali ber sönnunarbyrði fyrir því að tilboðsgjafi í eignina hafi gefið skriflega yfirlýsingu fyrir undirritun kauptilboðs um að tilboðsgjafi hafi verið upplýstur um þessi eignatengsl. Eftirlitsnefndin vekur athygli fasteignasala sérstaklega á því að ákvæðið ber að túlka þróngt og allan vafa neytanda í hag en fasteignasala í óhag.

F. h. eftirlitsnefndar fasteignasala



Þórður Bogason form.



Kristín Ólafsdóttir hdl.

Fylgiskjöl:

1. Umsóknareyðublað um starfsheimild nemanda í námi til löggildingar – 8. gr. a.
2. Umsóknareyðublað um undanþágustarfsheimild nemenda – bráðabirgðaákvæði II.
3. Umsóknareyðublað um undanþágustarfsheimild sölumanna – bráðabirgðaákvæði IV.