

Eftirlitsnefnd Félags fasteignasala

Til fasteignasala

1/2013

Reykjavík, 27. febrúar 2013.

Ágæti fasteignasali.

Eftirlitsnefnd Félags fasteignasala starfar samkvæmt 19. gr. laga um sölu fasteigna-, fyrirtækja- og skipa, nr. 99/2004 (fsl.). Nefndin skal hafa eftirlit með því að fasteignasalar starfi í samræmi við fyrirmæli laganna, siðareglur félagsins og góðar venjur í fasteignasölu. Þá hefur nefndin ákveðnar heimildir til rannsóknar og beitingar agaviðurlaga ásamt því að hafa heimild til að svipta fasteignasala tímabundið löggildingu hans, sbr. nánar í III. kafla laganna.

I. Eftirlit með fasteignasölum.

Eftirlitsnefndin hefur undanfarin misseri sinnt eftirliti á þann hátt að starfsstöðvar eru heimsóttar, þ.m.t. á landsbyggðinni, ásamt því að óskað er gagna. Meðal þeirrar atriða sem nefndin kannar er skjalagerð og skjalavarsla. Af gefnu tilefni telur eftirlitsnefndin rétt að skora á fasteignasala að vanda skjalgerð og tryggja að löggiltur fasteignasali komi að allri skjalavinnslu er varðar milligöngu um sölu fasteigna, þ.m.t. verðmati, og að ráðgjöf sé veitt af löggiltum fasteignasala. Þá er einnig mikilvægt að söluumboð séu veitt og undirrituð af fasteignasala, en öðrum starfsmönnum fasteignasölu.

Við reglubundið eftirlit eftirlitsnefndarinnar á árunum 2012-2013 hefur nefndin sérstaklega tekið til skoðunar hvort rekstarfyrirkomulag fasteignasala, einkum m.t.t. starfa sölufulltrúa, samrýmist ákvæðum laga nr. 99/2004. Þá hefur eignarhald einnig verið tekið til sérstakrar skoðunar.

Eftirlit þetta hefur leitt í ljós að víða á fasteignasölum er það fyrirkomulag við lýði að sölufulltrúar séu í raun að annast milligöngu um fasteignakaup í skjóli löggildingar fasteignasala og telur nefndin að slíkt sé að færast í aukana í takt við aukna veltu á fasteignamarkaði. Um þetta hefur eftirlitsnefndin áður fjallað, sbr. umburðarbréfi eftirlitsnefndarinnar í febrúar 2012.

Af þessu tilefni vill nefndin áréttá þá afstöðu er fram kemur í tilvitnuðu umburðarbréfi frá febrúar 2012 en tekur jafnframt fram að sú ákvörðun nefndarinnar sem umburðarbréfið byggir á og tekin var hinn 14. febrúar 2012, var kærð til ráðherra, nú atvinnuvega- og nýsköpunarráðuneytisins. Taldi nefndin rétt í ljósi þess að biða niðurstöðu kærumálsins áður en frekari ákvarðanir á sama grunni yrðu teknar. Ekki liggur enn fyrir hvenær ráðuneytið úrskurðar í málinu.

Höfðabakki 9 • 6. hæð • 110 Reykjavík • sími 587-1286 • fax 587-1247 • eff@anr.is
Sjá nánari upplýsingar á heimasíðu efnahags- og viðskiptaráðuneytisins, eða:
<http://www.efnahagsraduneyti.is/malaflokkar/fasteignasalar/>

Eftirlitsnefnd Félags fasteignasala

II. Auglýsingar á netinu - heimasíður sölufulltrúa o.fl.

Að undanfögnu hefur eftirlitsnefnd borist töluvert af ábendingum vegna auglýsinga þar sem aðilar eru að auglýsa á vefnum milligöngu um sölu fasteigna án þess að hafa löggildingu sem fasteignasali. Um er að ræða auglýsingar á heimasíðum eins og www.facebook.com og www.bland.is. Þá hafa einnig í auknum mæli verið opnaðar heimasíður af hálfu sölufulltrúa þar sem auglýst er milliganga um sölu fasteigna.

Eftirlitsnefndin varar við þessum starfsháttum og telur þá á engan hátt í samræmi við þá löggjöf sem fasteignasalar eiga að starfa eftir og þau viðmið sem gera verður um neytendavernd á fasteignamarkaði.

III. Starfsábyrgðartryggingar

Í umburðarbréfi eftirlitsnefndarinnar í febrúar 2012 var þess farið á leit við alla fasteignasala að þeir skiluðu til nefndar, auk yfirlýsinga, afrit af gildandi starfsábyrgðartryggingum fyrir 1. september 2012. Kom í ljós að víða var pottur brotinn hvað varðar þá fortakslausu skyldu fasteignasala að hafa í gildi fullnægjandi starfsábyrgðartryggingu og/eða að fyrirliggjandi tryggingar voru ófullnægjandi m.t.t. laga.

Eftirlitsnefndin beinir þeim tilmælum til fasteignasala að gæta að því að hafa váttryggingar í réttu horfi og fer nefndin fram á það við fasteignasala á ný að skila til nefndar afriti af tryggingum eigi síðar en 1. september 2013. Að sama skapi telur eftirlitsnefndin rétt að upplýsa um að nefndin hefur nú þegar svipt tiltekna fasteignasala um löggildingu tímabundið, m.a. fyrir þær sakir að skila ekki afriti af gildandi starfsábyrgðartryggingu. Í framhaldinu hyggst nefndin gera kröfu til ráðuneytisins um ótímabundna sviptingu af þessum sökum.

F.h. eftirlitsnefndar Félags fasteignasala


Þórður Bogason hrl.
formaður


Kristín Ólafsdóttir hdl.
starfsmaður