

# Eftirlitsnefnd Félags fasteignasala

*Til fasteignasala*

2/2013

Reykjavík, 11. júlí 2013.

Ágæti fasteignasali.

Hinn 14. febrúar 2012 tók eftirlitsnefnd Félags fasteignasala ákvörðun um að áminna fasteignasala vegna brota hans gegn ákvæðum laga um sölu fasteigna, fyrirtækja og skipa, nr. 99/2004 (fsl.), reglugerðum settum samkvæmt þeim ásamt siðareglum fasteigna, fyrirtækja og skipasala. Ákvörðun þessi var kynnt í umburðarbréfi eftirlitsnefndarinnar hinn 29. febrúar 2012 ásamt því að farið var yfir helstu efnispætti hennar. Í umburðarbréfinu skoraði eftirlitsnefndin á alla fasteignasala, í ljósi þeirra atriða sem nefndin taldi að finnsluverða, að færa rekstur sinn í það horf að hann samræmdist að öllu leyti ákvæðum laga nr. 99/2004.

Framangreind ákvörðun eftirlitsnefndarinnar var kærð til efnahags- og viðskiptaráðuneytis (nú atvinnuvega- og nýsköpunarráðuneyti) með heimild í lögum nr. 99/2004. Hinn 18. júní 2013 kvað ráðuneytið upp úrskurð þar sem staðfest var ákvörðun eftirlitsnefndar frá 14. febrúar 2012 um að veita hlutaðeigandi fasteignasala áminningu vegna brota hans gegn þartilgreindum ákvæðum laganna.

Með ákvörðun ráðuneytisins var niðurstaða eftirlitsnefndarinnar, sem kynnt var í umburðarbréfi hennar hinn 29. febrúar 2012, staðfest að öllu leyti. Þannig heldur framangreint umburðarbréf gildi sínu að öllu leyti. Í ljósi þessa telur eftirlitsnefndin því rétt að ítreka eftirfarandi tilmæli til fasteignasala.

## I. Um rekstarfyrirkomulag fasteignasala, hlutverk sölufulltrúa o.fl.

Eftirlitsnefndin vekur sérstaka athygli á, að staðfest hefur verið að það samrýmist ekki ákvæðum laga nr. 99/2004 að haga rekstri fasteignasölu með þeim hætti að fasteignasali, eða eftir atvikum fleiri löggiltir fasteignasalar, sem ber ábyrgð á rekstri fasteignasölu geri verksamninga við réttindalausa einstaklinga (sölufulltrúi), eða fyrirtæki í þeirra eigu, þess efnis að sölufulltrúi sé sjálfstæður rekstraraðili. Slíkur sölufulltrúi, eða félag í hans eigu, ber allan kostnað af sölu þeirra fasteigna sem sölufulltrúinn aflar til sölumeðferðar og eyrnamerkar eru honum en svonefndur stjórnunarkostnaður sem hann greiðir er í raun gjald fyrir hagnýtingu á löggildingu fasteignasalans. Sölufulltrúinn en ekki fasteignasalinn kemur þannig fram gagnvart viðskiptavini sem milligöngumaður um fasteignaviðskiptin og ber áhættu af milligöngu fasteignasölu sem lögum samkvæmt einvörðungu fasteignasalar geta borið. Íðulega greiðir sölufulltrúinn aðstöðugjald til fasteignasalans („borðagjald“), þótt í seinni tíð hafi þeim tilvikum fækkað, ásamt því að greiða honum sérstaklega fyrir gerð kaupsamnings og afsals. Í ljósi þessa fyrirkomulags, þ.e.a.s. að það sé í raun sölufulltrúi sem annast milligöngu um fasteignasölu og ber

## Eftirlitsnefnd Félags fasteignasala

áhættu af henni, fær sölufulltrúi bróðurpart söluþóknunar í sinn hlut, sem nemur allt að 80% hennar. Þannig getur í raun einn fasteignasali „gert út“ 20 sölufulltrúa án þess að bera nokkra áhættu af rekstri fasteignasölunnar og í raun fengið fastar mánaðarlegar tekjur af aðstöðugjaldi sem sölufulltrúum er gert að greiða, óháð því hvort nokkur fasteign seljist. Fasteignasalinn tekur að sér gegn gjaldi að annast um skjalagerð, fjárvörsu og tekur ábyrgðartryggingu er nær yfir sölufulltrúa á hans vegum.

Í því máli sem kært var telur ráðuneytið í úrskurði sínum að ljóst hafi verið að hin eiginlega starfsemi fasteignasölunnar hafi ekki farið fram í rekstarfélagi fasteignasölunnar og á ábyrgð hins löggilta fasteignasala heldur hafi hún verið rekin af hálfu sölufulltrúa sem þar störfuðu, eftir atvikum í félögum í þeirra eigu. Tekur ráðuneytið fram að slíkt fyrirkomulag sé til þess fallið að grafa undan þeirri lagalegu ábyrgð sem lögð er á löggilta fasteignasala samkvæmt lögum nr. 99/2004 og hætta sé á að slíkt fyrirkomulag kunni að leiða til þess að hagsmunir neytenda séu skertir. Með vísan til þeirra mikilvægu hagsmunu neytenda sem löggunum er ætlað að vernda taldi ráðuneytið að ekki væri um að ræða smávægilegt brot á löggunum.

Í fyrrgreindu umburðarbréfi sínu benti eftirlitsnefndin á að umrætt fyrirkomulag væri til þess fallið að sniðganga ákvæði laganna, er áskilja að fasteignasalar, sem til þess hafa fengið löggildingu, annist um milligöngu í almennum fasteignaviðskiptum. Beindi hún þeim tilmælum til fasteignasala að gæta að þessu atriði í sínum rekstri. Það er eftirlitsnefndinni áhyggjuefnin að þessum alvarlegu tilmælum virðist lítið hafa verið sinnt. Eigi að síður telur eftirlitsnefndin að allir fasteignasalar hafi að fullu verið upplýstir um afstöðu hennar sem nú hefur verið staðfest af hálfu ráðuneytisins.

Til samræmis við 1. mgr. 22. gr. fsl. skorar eftirlitsnefndin að nýju á alla fasteignasala að breyta rekstri sínum, og starfssemi að öðru leyti, þannig að ekki sé um að ræða verksamninga við réttindalausa aðila sem fela í raun í sér milligöngu um fasteignasölu og áhættu af henni. Það mat eftirlitsnefndarinnar hefur verið staðfest að slíkir samningar feli í sér mjög alvarlega vanrækslu fasteignasala á skyldum sínum þegar hann heimilar, í skjóli löggildingar sinnar, réttindalausum aðilum að ganga í störf sín og hafa í raun milligöngu um sölu fasteigna.

Í ljósi þess að eftirlitsnefndin telur að nokkur fjöldi fasteignasala verði að taka rekstur sinn til endurskoðunar telur hún eðlilegt, með vísan til viðeigandi ákvæða stjórnsýslulaga, að veita fasteignasöllum frest til 1. nóvember 2013 til að koma rekstri sínum í lögmætt horf. Að loknum þeim fresti mun eftirlitsnefndin meta í hverju tilviki fyrir sig hvort beita skuli fasteignasala agaviðurlögum vegna ólögmætrar milligöngu réttindalausra aðila í skjóli löggildingar hans. Við ákvörðun viðurlaga í slíkum málum, ef til kemur, mun nefndin líta til umburðarbréfs síns frá 29. febrúar 2012 og þessa umburðarbréfs sem nú er sent fasteignasöllum til ítrekunar.

### **II. Auglýsingar.**

Eftirlitsnefndin hefur beint tilmælum til fasteignasala vegna auglýsinga í fjölmíðum og hefur þar orðið augljós bragarbót á. Hins vegar hafa auglýsingar í öðrum miðum, s.s.

## Eftirlitsnefnd Félags fasteignasala

samskiptasíðum á veraldarvefnum og sérstakar heimasíður sölufulltrúa, sem ekki hafa réttindi til milligöngu um fasteignaviðskipti, aukist til muna og eru mörg daemi um að áskilnaði laga og siðareglna sé ekki uppfyllt. Eftirlitsnefndin beinir því til þeirra fasteignasala sem hlut eiga að máli að tryggja að auglýsingar á þeirra vegum séu í samræmi við ákvæði laga nr. 99/2004 og siðareglur, óháð því hvaða miðill er notaður til að birta auglýsingu.

### **III. Um undirritun skjala, verðmat o.fl.**

Við eftirlit á fasteignasöлum hefur eftirlitsnefndin ítrekað gert aðfinnslur við að sölufulltrúar undirriti skjöl sem eiga að vera á hendi fasteignasala, s.s. kauptilboð, söluumboð og þjónustusamninga. Þá hefur eftirlitsnefndin einnig gert athugasemdir við að sölufulltrúar bjóði neytendum verðmat og annist um gerð þess.

Eftirlitsnefndin ítrekar að það er hlutverk löggilts fasteignasala að gefa út verðmat fasteigna, sé eftir því óskað, en ekki annarra starfsmanna fasteignasölu. Heimasíður er bjóða verðmat í tengslum við fasteignaviðskipti, hvort sem það er gegn gjaldi eða gjaldfrjálst, verða að taka mið af því. Það er fasteignasalinn sem ber ábyrgð á verðmati og þeim upplýsingum sem það grundvallast á. Áréttar er að fasteignasalar eru opinberir sýslunarmenn og því hefur verðmat sem unnið er af fasteignasöлum sérstakt vægi.

Eftirlitsnefndin bendir á að það er hlutverk fasteignasala að tryggja að sölufulltrúar á hans ábyrgð auglýsi ekki milligöngu um sölu fasteigna, þ.m.t. gerð verðmata, án aðkomu fasteignasala. Kann misbrestur á slíku að varða fasteignasala sem í hlut á viðurlögum.

Í úrskurði atvinnuvega- og nýsköpunarráðuneytisins er tekið undir framangreinda niðurstöðu eftirlitsnefndarinnar. Bendir ráðuneytið á að hið efnislega inntak einkaréttar löggilts fasteignasala til að hafa milligöngu um sölu fasteigna hefur verið skilgreint með þeim hætti að það taki til undirbúnings með viðskipti með fasteignir, fyrirtæki og skip, þar með talið auglýsingu og kynningu á eignum, allrar skjalagerðar sem tengist viðskiptunum, ráðgjafar í tengslum við viðskiptin, þar með talið ráðgjöf um verðlagningu fasteignar.

Eftirlitsnefndin áréttar mikilvægi þess að fasteignasalar annist sjálfir þau verkefni sem þeim er falið að lögum því ella er hætta á að sú réttarvernd sem neytendum er tryggð með lögum nr. 99/2004 sé skert.

### **IV. Fjárvörsluyfirlýsingar og afrit af vátryggingaryfirlitum.**

Eftirlitsnefndin áréttar að fyrir 1. september ár hvert skulu allir fasteignasalar vera búin að skila til eftirlitsnefndarinnar yfirlýsingum um fjárvörslureikninga og yfirlýsingum um fjármálagerninga. Eyðublöð vegna umræddra yfirlýsinga verða send með rafrænum hætti í gegnum tölvuskeyti til allra skráðra fasteignasala ásamt því að þau verða aðgengileg á innri vef fasteignasala sem hýstur er á heimasíðunni: [www.ff.is](http://www.ff.is). Umræddum yfirlýsingum ber að skila í réttu horfi fyrir 1. september 2013.

## Eftirlitsnefnd Félags fasteignasala

Einnig óskar eftirlitsnefndin eftir því að allir fasteignasalar, hvort sem þeir starfa einir eða í félagi með öðrum, skili til nefndarinnar afriti af gildandi vátryggingum vegna starfseminnar í heild fyrir 1. september 2013.

Af gefnu tilefni vill eftirlitsnefndin taka fram að mikið hefur borið á því að umræddum yfirlýsingum, og/eða tryggingum, sé skilað of seint. Eftirlitsnefndin tekur fram að hún telur umburðarbréf þetta næga áminningu fyrir réttum skilum og mun ekki ganga á eftir þeim fasteignasölmum sem ekki standa í skilum. Afleiðing þess er tímabundin svípting löggildingu fasteignasala ásamt sérstöku gjaldi, á síðasta ári fjárhæð kr. 20.000, vegna kostnaðar eftirlitsnefndarinnar vegna þessa. Eftir atvikum er óskað eftir því að þeir hinir sömu verði sviptir réttindum ótímabundið af hálfu ráðuneytisins.

Borið hefur á því að sömu aðilar séu sviptir löggildingu ár eftir ár sökum þess að þeir skila ekki framangreindum upplýsingum til eftirlitsnefndarinnar. Mun nefndin taka slík mál til sérstakar skoðunar og þá á grundvelli 2. mgr. 22. gr. fsl. um alvarlega vanrækslu á starfsskyldum er leitt getur til varanlegrar svíptingar starfsréttinda.

F.h. eftirlitsnefndar Félags fasteignasala



Þórður Bogason  
Þórður Bogason form.



Kristín Ólafsdóttir hdl.