

Eftirlitsnefnd Félags fasteignasala

Til fasteignasala

1/2012

Reykjavík, 29. febrúar 2012.

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, síðareglur félagsins og góðar venjur í fasteignasölu. Þá hefur nefndin ákveðnar heimildir til rannsóknar og beitingar agaviðurlaga ásamt því að hafa heimild til þess að svipta fasteignasala tímabundið löggildingu hans, sbr. nánar í III. kafla laganna.

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

Fasteignamarkaðurinn er mikilvægur markaður fyrir neytendur, sem leggja traust sitt á fagleg vinnubrögð fasteignasala og að þau séu í samræmi við ákvæði laga nr. 99/2004. Hinn 17. maí 2011 sendi nefndin yfirlýsing til fjölmöðla þar sem varað var við starfsemi réttindalausra á fasteignamarkaði og neytendur voru hvattir til að gæta að réttindum sínum. Á þeim tíma varð eftirlitsnefndin þess áskynja að um leið og fréttir fóru að berast af þiðnun á fasteignamarkaði, sem hafði dregist verulega saman haustið 2008, tóku ýmsir aðilar sem ekki höfðu réttindi til að vera fasteignasalar að auglýsa milligöngu um fasteignasölu. Voru nokkrir aðilar stöðvaðir af eftirlitsnefndinni á þessum tíma og þeim bent á að sú þjónusta sem þeir byðu upp á væri ólögmæt.

Við reglubundið eftirlit sitt með störfum fasteignasala á árinu 2011 hefur nefndin sérstaklega tekið til skoðunar hvort rekstarfyrirkomulag fasteignasala og störf sölufulltrúa samrýmist ákvæðum laga nr. 99/2004. Lögin kveða skýrt á um það að einvörðungu löggiltum fasteignasöldum sé heimilt að hafa milligöngu um kaup, sölu eða skipti á fasteignum fyrir aðra. Fasteignasali ber sjálfum að starfa á fasteignasölu sinni og vera eigandi að rekstrinum og ef fasteignasala er stunduð í nafni félags skal fasteignasalinn eiga meiri hluta í því. Fasteignasöldum er að sjálfsögðu heimilt að sameinast um rekstur fasteignasölu eða eftir atvikum ráða sig til starfa hjá öðrum fasteignasala eða félagi hans.

Í öðrum kafla laganna er fjallað um réttarstöðu fasteignasala, störf þeirra og starfshætti. Er lögð rík skylda á fasteignasala að annast sjálfir um meginþætti milligöngu um sölu fasteigna og geta þeir ekki falið öðrum að annast um stóran hluta þeirra starfa.

Fasteignasali getur ráðið til sín sölumann til aðstoðar við störf sín, enda taki ábyrgðartrygging hans til starfsmannsins. Það er enda forsenda fyrir því að öðlast löggildingu að hafa að baki í það minnsta 12 mánaða ráðningartíma í fullu starfi hjá

Höfðabakki 9 • 6. hæð • 110 Reykjavík • sími 587-1286 • fax 587-1247 • eff@evr.is

Sjá nánari upplýsingar á heimasíðu efnahags- og viðskiptaráðuneytisins, eða:

<http://www.efnahagsraduneyti.is/malaflokkar/fasteignasalar/>

Eftirlitsnefnd Félags fasteignasala

löggiltum fasteignasala. Um það hefur verið deilt áður hvort fasteignasala sé heimilt að gera verktakasamning við starfsmann í stað ráðningarsamnings milli launþega og vinnuveitanda. Það er niðurstaða eftirlitsnefndar að lög nr. 99/2004 leggi ekki fortakslauð bann við því að fasteignasali hafi í þjónustu sinni verktaka, að því gefnu að fullnægt sé öllum skilyrðum laga nr. 99/2004 er mæla fyrir um réttindi og skyldur fasteignasala. Hins vegar minnir nefndin á að almennt ber vinnuveitendum að gera ráðningarsamninga og greiða laun þeim sem starfa hjá þeim í fullu starfi. Ella er hætta á að skattyfirvöld telji að um svokallaða „gerviverktöku“ sé að ræða.

Eftirlitsnefndin hefur í eftirliti sínu tekið til ítarlegrar skoðunar rekstarfyrirkomulag sem byggist á því að einn eða eftir atvikum fleiri löggiltir fasteignasalar sem bera ábyrgð á rekstri fasteignasölu gera verksamninga við einstaklinga eða fyrtækni í þeirra eigu, svonefnda sölufulltrúa. Einkenni slíkra samninga er alla jafna að sölufulltrúi, eða félag í hans eigu, ber allan kostnað af sölu þeirra fasteigna sem sölufulltrúinn aflar til sölumeðferðar og eyrnamerkar eru honum. Iðulega greiðir sölufulltrúinn aðstöðugjald til fasteignasalans („borðagjald“) 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 áhættu af henni, fær sölufulltrúi bróðurpart söluþóknunar í sinn hlut, oft sem nemur um 80% hennar. Enda eru sumar fasteignaauglýsingar, sérstaklega þær sem einvörðungu birtast á vefnum eða eru bornar í heimahús, þannig að með beinum hætti kemur fram að sölufulltrúi annist milligöngu um fasteignasöluna. 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. Eftirlitsnefndin telur að hverjum fasteignasala megi vera það ljóst að framangreint rekstrarfyrirkomulag brjóti gegn ákvæðum laga nr. 99/2004. Umrætt fyrirkomulag er til þess fallið að sniðganga ákvæði laganna, er áskilja að fasteignasalar sem til þess hafa fengið löggildingu annist um milligöngu í almennum fasteignaviðskiptum.

Framangreint fyrirkomulag, þar sem sölufulltrúar annast í raun um milligöngu um fasteignakaup í skjóli löggildingar fasteignasala, er við lýði á mörgum fasteignasöлum og er að færast í aukana að mati eftirlitsnefndarinnar. Varar nefndin við þeirri þróun og beinir því til fasteignasala að færa rekstur sinn í það horf að hann samræmist að öllu leyti ákvæðum laga nr. 99/2004. Nefndin lítur þessi brot mjög alvarlegum augum og telur að í þeim felist einbeittur vilji til að sniðganga ákvæði laga nr. 99/2004. Hefur eftirlitsnefndin heimildir í 22. gr. laganna til að beita þá fasteignasala sem vanrækja skyldur sínar agaviðurlögum, m.a. tímabundinni svíptingu löggildingar. Nýverið áminnti eftirlitsnefndin fasteignasala vegna þess fyrirkomulags á rekstri fasteignasölu hans sem að framan er getið. Fleiri slík mál eru til skoðunar hjá eftirlitsnefndinni og bíða frekari afgreiðslu. Í því sambandi skal tekið fram að eftirlitsnefndin telur að í ljósi þess að þetta fyrirkomulag hefur viðgengist um nokkurn tíma sé henni ekki fært að svo stöddu að beita harðari agaviðurlögum en áminningu. Eigi að síður eru skilaboð til fasteignasala afdráttarlaus, þ.e.a.s. verksamningar við réttindalausa aðila sem fela í raun í sér

Eftirlitsnefnd Félags fasteignasala

milligöngu um fasteignasölu og áhættu af henni eru ólögmætir. Eftirlitsnefndin telur að um sé að ræða 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. Mun eftirlitsnefndin framvegis í eftirliti sínu meta í hverju tilviki fyrir sig hvenær og hvort beita skuli hörðustu agaviðurlögum, þ.e.a.s. tímabundinni svíptingu löggildingar til fasteignasölu og/eða lokun starfsstöðvar.

II. Verðmat

Áralöng venja er fyrir því að fasteignasalar gefi út svokallað verðmat fyrir fasteignir í ýmsum tilgangi, s.s. vegna ágreinings í dómsmálum og til þess að meta veðhæfi fasteigna. Verðmat er þannig oft gefið út þrátt fyrir að tilgangur þess sé ekki beint sa að selja hlutaðeigandi fasteign. Engu að síður gilda lög nr. 99/2004, sbr. einkum 10.- 12. gr. laganna, um gerð, útgáfu og ábyrgð verðmata af hálfu fasteignasala. Það er fasteignasalinn sem ber ábyrgð á verðmati og þeim upplýsingum sem það grundvallast á. Verðmat skal vera undirritað af hálfu fasteignasala.

Verðmat fasteigna er mikilvægt skjal þar sem það getur varðað mikla hagsmuni hverju sinni og sérstaklega í tilvikum þar sem verðmat ræður úrslitum um frekari lögskipti á milli aðila. Má þar nefna sem dæmi hvort kröfuhafi sem jafnframta á veð í fasteigninni sé reiðubúinn að leysa hana til sín og á hvaða verði. Í þessu sambandi má og geta þess að verðmat fasteigna ræður oft úrslitum um það hvort og þá að hvaða marki beri að afskrifa áhvílandi veðskuldir, þ.m.t. í tilvikum þegar um ræðir opinbera greiðsluaðlögun. Þá ber að geta þess að á undanförnum misserum hefur það færst í aukana að neytendur óski eftir því að fá verðmat vegna fasteigna sinna. Að sama skapi eru auglýsingar orðnar algengar þar sem boðið er upp á „frítt verðmat“ ásamt því að vefsíður hafa verið settar á laggirnar í þeim tilgangi að bjóða þjónustu sem felst í verðmati fasteigna.

Eftirlitsnefndin áréttar að það er hlutverk löggilts fasteignasala að gefa út verðmat fasteigna, sé eftir því óskað, en ekki annarra starfsmanna fasteignasölu. Það er fasteignasalinn sem ber ábyrgð á verðmati og þeim upplýsingum sem það grundvallast á. Af þessu leiðir að sölufulltrúum er óheimilt, án aðkomu fasteignasala, að auglýsa að þeir annist um verðmat fasteigna. Í þessu sambandi skal tekið fram að það breytir engu hvort sa er óskar eftir verðmati sé einstaklingur eða fyrirtæki, s.s. bankar og/eða aðrar fjármálastofnanir. Ábyrgð og staða fasteignasalans að lögum er su sama. Eftirlitsnefndin bendir á að hún hefur nú þegar áminnt fasteignasala þar sem sölufulltrúar á hans ábyrgð eru með auglýsingum að bjóða milligöngu um sölu fasteigna, þ.m.t. gerð verðmata, án aðkomu fasteignasala.

Eftirlitsnefndin bendir jafnframta á að aðstæður hér á landi síðast liðin ár hafa leitt til þess að bankar, lífeyrissjóðir og aðrar fjármálastofnanir hafa þurft að leysa til sín töluvert mikið af fasteignum og/eða afskrifa áhvílandi lán sem veðhasar þessara sömu fasteigna. Aðstæður þessar hafa, eðlis málsins samkvæmt, leitt til þess að gríðarleg eignasöfn hafa myndast bæði hjá bönkum og lífeyrissjóðum og verður að telja að afar sérstakar aðstæður séu nú á fasteignamarkaði í kjölfar efnahagslegs hruns á Íslandi. Vegna þessa vill eftirlitsnefndin taka fram að ríkar skyldur hvíla á fasteignasöllum lögum samkvæmt við

Eftirlitsnefnd Félags fasteignasala

gerð verðmata eins og að framan er rakið og í því sambandi má geta þess að þeir eru opinberir sýslunarmenn. Að mati eftirlitsnefndar verða almennar hæfisreglur ekki túlkaðar með þeim hætti að sú staðreynd að fasteignasali hafi fasteignir í sölu fyrir lánastofnun geri hann óhæfan til þess að verðmeta aðrar fasteignir í þeim tilvikum þar sem viðkomandi lánastofnun kann að eiga hagsmuni að gæta vegna veðréttar. Varðandi sérstakt hæfi fasteignasala í slíkum tilvikum verður að sýna fram á með afgerandi hætti að hætta sé á hagsmunárekstrum.

Í nýlegri ákvörðun sinni benti eftirlitsnefndin á sem dæmi að Íbúðaláanasjóður á veðréttindi í gríðarlegum fjölda fasteigna á Íslandi og er eigandi mjög margra. Telja verður að fasteignasalar geti verðmetið fasteignir í eigu Íbúðaláanasjóðs með almennum hætti og jafnvel það þótt þeir hafi aðrar eignir sjóðsins í sölumeðferð. Ekki er ástæða til að ætla fasteignasölum að hafa annarleg sjónarmið í huga við slíkar aðstæður.

Þegar lánastofnun óskar eftir verðmati fasteignasala gegn greiðslu hljóta hagsmunir beggja aðila að vera þeir að niðurstaða verðmats sé sem raunhæfust miðað við fyrirliggjandi upplýsingar um hlutaðeigandi fasteign og þær aðstæður sem eru á fasteignamarkaði. Ekki má gleyma því að um mat er að ræða og lánastofnun er í sjálfvald sett með hvaða hætti hún nýttir niðurstöðu verðmatsins og eftir atvikum ólíkra verðmata á sömu fasteign. Eftirlitsnefndin hvetur fasteignasala til að gæta vandaðra vinnubragða við gerð verðmats á fasteignum og rökstyðja þau nægilega.

III. Útibú

Síðustu ár hafa fasteignasölur sett á laggirnar útibú fasteignasala, einkum á landsbyggðinni. Lög nr. 99/2004 heimila slíkt fyrirkomulag að tilteknum skilyrðum uppfylltum. Það er skilyrði að fasteignsali hafi skráða starfsstöð í útibúinu og veiti því forstöðu, sbr. einkum 4. mgr. 7. gr. laganna. Í því felst að viðkomandi fari með faglega stjórn á fasteignaviðskiptum þeim sem fram fara fyrir milligöngu útibúsins ásamt því að bera ábyrgð á þeim skyldum sem lagðar eru á herðar fasteignasala. Í þessu sambandi bendir eftirlitsnefndin á að fasteignasali getur einungis haft eina skráða starfsstöð. Þá ber að tilkynna eftirlitsnefndinni um stofnun útibús.

Tilgangur og markmið að baki framangreindum reglum er fyrst og fremst það að tryggja hagsmuni neytenda að því leyti að víst sé að sú þjónusta sem fram er boðin sé veitt af og á ábyrgð fasteignasala sem hlotið hefur löggildingu til starfans og nýtur verndar viðeigandi starfsábyrgðartryggingar, enda eru þau verkefni sem útibú hefur með höndum í engu frábrugðin þeim sem aðalskrifstofan annast um. Með þessu fyrirkomulagi er jafnframt komið í veg fyrir það að hinn löggilti fasteignasali noti aðra til þess að annast um störf sem honum hafa verið falin að lögum í krafti löggildingar. Með þessu er staða viðskiptamanna tryggð þannig að þeir njóti sama öryggis og þeir sem skipta við aðalskrifstofu.

Eftirlitsnefndin tekur fram að það brýtur gegn lögum nr. 99/2004 að sölufulltrúar, sem ekki hafa fengið löggildingu sem fasteignasalar, séu í fyrirsvari fyrir fasteignasölu eða útibú og annist um verkefni sem falin eru fasteignasala að lögum. Það er einnig mat

Eftirlitsnefnd Félags fasteignasala

nefndarinnar að fasteignasölur geti ekki haft opna starfsemi, eða starfsstöð þar sem fram fer milliganga um sölu fasteigna, þar sem eingöngu er starfandi sölumaður en enginn löggiltur fasteignasali. Eftirlitsnefndin bendir á að hún hefur nú þegar áminnt fasteignasala fyrir að starfrækja útibú án aðkomu fasteignasala og mun nefndin við reglubundið eftirlit sitt með störfum fasteignasala horsa til þessa þáttar.

IV. Fjárvörsluyfirlýsingar og afrit af vátryggingaryfirlitum.

Eftirlitsnefndin áréttar að fyrir 1. september ár hvert skulu allir fasteignasalar vera búinir að skila til eftirlitsnefndar yfirlýsingum um fjárvörslureikninga og yfirlýsingum um fjármálagerninga. Eyðublöð vegna umræddra yfirlýsinga hafa verið send með rafrænum hætti í gegnum tölvuskeyti til allra skráðra fasteignasala ásamt því að þau eru aðgengileg á innri vef fasteignasala sem hýstur er á heimasiðunni: www.ff.is. Mikið hefur borið á því að umræddum yfirlýsingum sé skilað of seint til eftirlitsnefndar og telur nefndin brýnt að koma því á framfæri við fasteignasala að þeir skili yfirlýsingum í réttu horfi fyrir 1. september 2012.

Eftirlitsnefndin hefur í störfum sínum fengið ábendingar um að vátryggingum sé ábótavant í starfsemi fasteignasala, einkum vegna starfa sölufulltrúa. Eftirlitsnefndin litur það alvarlegum augum ef fasteignasali hefur í þjónustu sinni menn sem ekki hafa fullnægjandi ábyrgðartryggingar. Af þessum sökum óskar eftirlitsnefndin estir því að allir fasteignasalar, hvort sem þeir starfa einir eða í félagi með öðrum, skili til nefndarinnar afriti af gildandi vátryggingum vegna starfseminnar samhlíða því að skilað er inn fjárvörsluyfirlýsingum eða fyrir 1. september 2012.

V. Auglýsingar.

Að síðustu vill eftirlitsnefndin áréttu mikilvægi þess að fasteignasalar gæti þess ávallt að störf þeirra samrýmist síðareglum fasteignasala. Í þessu sambandi má nefna reglur þær er snúa að auglýsingum fasteignasala. Í 12. gr. síðareglanna kemur fram að í auglýsingum skuli birta nafn og titil löggilts fasteignasala með áberandi hætti. Í auglýsingum skal þess gætt að almennra starfsmanna á fasteignasöлum, þ.m.t. sölufulltrúa, sé aldrei getið með meira áberandi hætti en fasteignasala. Nær þetta til bæði texta og mynda í auglýsingum. Að undansförnu hefur eftirlitsnefndin bæði skorað á fasteignasala að bæta ráð sitt vegna auglýsinga og beitt agaviðurlögum. Að mati nefndarinnar hefur það skilað árangri en eigi að síður er þörf á því að minna fasteignasala á þessi atriði.

F.h. eftirlitsnefndar Félags fasteignasala


Pórður Bogason
Pórður Bogason form.


Kristín Ólafsdóttir hdl.