

# Eftirlitsnefnd fasteignasala

*Til fasteignasala*

1/2015

Reykjavík, 27. ágúst 2015.

**Efni: Ný lög um sölu fasteigna og skipa, nr. 70/2015.**

Ágæti fasteignasali.

Hinn 20. júlí 2015 gengu í gildi ný lög um sölu fasteigna og skipa, sem samþykkt voru á Alþingi hinn 30. júní sl. Umburðarbréfi þessu er beint bæði til fasteignasala og skipasala en til hagræðis er orðið fasteignasali notað.

Hin nýju lög munu hafa margvíslegar breytingar í för með sér bæði á starfsumhverfi fasteignasala og sölufulltrúa en einnig er að finna nýmæli er varða eftirlitsþáttinn, fyrst og fremst vegna tilkomu nýs úrræðis fyrir neytendur sem telja fasteignasala hafa valdið sér fjártjóni. Þá verður breyting á störfum eftirlitsnefndarinnar vegna afnáms skylduaðildar löggiltra fasteigasala að Félagi fasteigasala.

Eftirlitsnefndin vill með þessu umburðarbréfi vekja athygli fasteignasala á nokkrum þáttum sem taka breytingum vegna hinna nýju lága og hvetja þá til að kynna sér vel ákvæði þeirra.

## 1. Eftirlitsnefnd fasteignasala

Með lögunum var skylduaðild að Félagi fasteignasala felld úr gildi og um leið var nafni eftirlitsnefndarinnar breytt og heitir hún framvegis: *Eftirlitsnefnd fasteignasala*. Í undirbúningi er opnun heimasíðu eftirlitsnefndarinnar en fram til þess tíma verður netfang eftirlitsnefndarinnar óbreytt.

Eftirlitsnefndin mun framvegis hafa beint samband við fasteignasala án milligöngu Félags fasteignasala, m.a. vegna útsendingar upplýsinga og fjárvörsluyfirlýsinga. Fasteignasalar eru hvattir til að senda eftirlitsnefndinni beint upplýsingar um breytta stöðu á hverjum tíma, sem dæmi breytt netföng eða starfsstöðvar, og nota netfang eftirlitsnefndarinnar þannig að samskipti verði rafræn.

Eftirlitsnefndin mun í framtíðinni birta úrlausnir sínar eða útdrátti úr þeim opinberlega, en henni ber að gæta nafnleyndar.

## Eftirlitsnefnd fasteignasala

### 2. Kvartanir frá neytendum vegna starfa fasteignasala

Sú mikilvæga breyting hefur orðið á verkefnum eftirlitsnefndarinnar að henni ber nú að taka á móti kvörtunum ef kaupandi eða seljandi fasteignar telur að sá fasteignasali sem annaðist milligöngu um viðskiptin hafi valdið sér tjóni með brotum á starfsskyldum sínum eða krafist eða fengið greidda þóknun sem hann átti ekki rétt á. Kvörtun frá kaupanda eða seljanda skal berast eftirlitsnefndinni innan árs frá því að þóknunar var krafist eða hún greidd eða frá því að þeim er kvörtun sendir varð eða mátti vera ljóst að hann varð fyrir tjóni af völdum fasteignasala. Um málsméðferð er fjallað í 20. gr. laganna auk þess sem vænta má að reglugerð verði sett fljótlega um þennan þátt starfa eftirlitsnefndarinnar.

Eftirlitsnefndinni er einvörðungu ætlað að láta í ljós alit á kvörtunarefni og því er ljóst að í stærri og flóknari málum kann að vera rétt að leita þegar álits dómstóla. En í minni og einfaldari málum má búast við að neytendur kunni að skjóta ágreiningi til eftirlitsnefndarinnar. Mál sem hefst með kvörtun getur einnig leitt til þess að eftirlitsnefndin ákveði að stofna hefðbundið stjórnsýslumál er beinist að fasteignasala. Þar sem hin nýju lög tóku gildi hinn 20. júlí 2015 miðar eftirlitsnefndin við það tímamark varðandi lagaskil og mun þessi þáttur í störfum nefndarinnar því ekki taka til atvika sem urðu fyrir hinn 20. júlí 2015.

Nánari upplýsingar fyrir neytendur varðandi kvartanir til eftirlitsnefndarinnar verða birtar á heimasíðu hennar þegar hún verður opnuð.

### 3. Fjárvörluyfirlýsingar og afrit af starfsábyrgðartryggingum

Sú breyting hefur orðið að í stað 1. september ár hvert skulu allir fasteignasalar nú fyrir 15. október ár hvert vera búin að skila til eftirlitsnefndarinnar yfirlýsingum um fjárvörlureikninga ásamt afriti af gildandi starfsábyrgðartryggingum. Meðfylgjandi umburðarbréfi þessu eru eyðublöð vegna skila á fjárvörluyfirlýsingum og starfsábyrgðartryggingum. Verða eyðublöð þessi aðgengileg á heimasíðu eftirlitsnefndarinnar þegar hún verður opnuð.

Þeir fasteignasalar sem skiluðu eldri yfirlýsingaformi fyrir árið 2014 til eftirlitsnefndarinnar fyrir hinn 20. júlí 2015 teljast hafa skilað yfirlýsingum, enda séu þær í réttu formi að mati eftirlitsnefndinnar.

Eftirlitsnefndin tekur fram að á undanförnum árum hefur mikið borið á því að umræddum yfirlýsingum, og/eða tryggingum, sé skilað of seint. Er nýjum skiladegi síðar á árinu ætlað að auðvelda fasteignasölum að standa í skilum á réttum tíma. Eftirlitsnefndin tekur fram að hún telur umburðarbréf þetta næga áminningu fyrir réttum skilum. Hafi yfirlýsingum ekki verið skilað í réttu horfi hinn 1. nóvember ár hvert er lögbundin afleiðing þess tímabundin svípting löggildingar fasteignasala ásamt sérstöku gjaldi, að fjárhæð kr. 30.000, vegna kostnaðar eftirlitsnefndarinnar vegna þessa. Eftir atvikum er í framhaldinu óskað eftir því að þeir hinir sömu verði svíptir réttindum ótímabundið af hálfu ráðuneytisins.

## Eftirlitsnefnd fasteignasala

Einnig er vakin athygli á því að ef starfsábyrgðartrygging fasteignasala er ekki fyrir hendi fellur löggilding hans sjálfkrafa niður. Eftirlitsnefndin hvetur hér með fasteignasala að skila framangreindum gögnum eigi síðar en 15. október nk.

### 4. Um störf fasteignasala, aðstoðarmanna þeirra og auglýsingar

*Fasteignasala ber að vinna þau störf sem löggilding hans tekur til*

Með setningu hinna nýju laga um sölu fasteigna og skipa, nr. 70/2015, hefur 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 nefndaráliti efnahags- og viðskiptanefndar Alþingis (þskj. 1234 á 144. löggjafarþingi) er fjallað ítarlega um þennan þátt og lagði nefndin til breytingar á frumvarpinu sem samþykktar voru í meðfórum Alþingis.

Meðal annars var gerð sú breyting að hæstaréttar- og héraðsdómslögmenn þurfa nú að afla sér löggildingar með sama hætti og aðrir sem stunda vilja milligöngu um fasteignakaup, enda þótt hluti náms þeirra verði metinn. Ljóst er að með því sendir löggjafinn þau skilaboð að á fasteignamarkaði gildi sú skyra regla að löggiltir fasteignasalar annist um og sinni milligöngu um kaup og sölu fasteigna, en ekki aðrir í þeirra umboði, jafnvel þótt viðkomandi séu með sérmennntun, s.s. í lögfræði, viðskiptafræði eða verkfræði.

Til samræmis við þetta og til að leggja enn fremur áherslu á að löggiltur fasteignasali sinni sjálfur milligöngu um fasteignakaup lagði efnahags- og viðskiptanefnd til breytingar á frumvarpinu sem voru samþykktar af Alþingi. Þannig er hnykkkt á því í 8. gr. laganna að fasteignasala sé aldrei heimilt að fela öðrum eftifarandi verkefni: *alla meginþjalagerð, svo sem samningu söluumboðs, gerð söluýfirlits, tilboðsgerð, kaupsamningsgerð og afsalsgerð, ráðgjöf til kaupanda og seljanda, setu á fundi þar sem kaupandi eða seljandi undirritar skjöl, gerð verðmats, skoðun fasteignar og fjárhagslegt uppgjör.*

Í nefndarálitinu kemur fram að nauðsynlegt sé að neytendur geti treyst því að fólk með tilskilin réttindi og reynslu starfi við fasteignasölu og að skýrt sé hvaða verkefnum löggiltum fasteignasöllum sé heimilt að framselja til aðstoðarmanna sinna.

Þá er með 3. mgr. 16. gr. laganna, eins og fram kemur í nefndarálitinu, tekin af öll tvímæli um að fasteignasala beri að halda og sitja fundi seljanda og kaupanda við gerð bæði kauptilboðs og kaupsamnings, sbr. og að sitja þá fundi þar sem kaupandi eða seljandi undirritar skjöl, sbr. 2. mgr. 8. gr. laganna.

Fram kemur að hinum nýju lögum er ætlað að taka af öll tvímæli um að fasteignasali getur ekki „leppað“ einstaklinga sem hafa í raun milligöngu um fasteignakaup án þess að hafa til þess löggildingu.

## Eftirlitsnefnd fasteignasala

### *Störf aðstoðarmanna fasteignasala*

Eftirlitsnefndin minnir fasteignasala á að ábyrgð á því að rekstur þeirra sé í samræmi við ákvæði laga hvílir alfarið á þeim. Skorar eftirlitsnefndin því á fasteignasala að kynna sér vel efni hinna nýju laga um sölu fasteigna og skipa, nr. 70/2015.

Þótt beðið sé eftir útgáfu reglugerðar, um þau störf sem fasteignasala er heimilt að fela starfsmönnum sínum að sinna við fasteignasöluna, hefur löggjafinn með enn skýrari hætti en gert var í lögum nr. 99/2004 gert kröfu um að fasteignasala beri að sinna í meginatriðum þeim störfum sem löggilding hans nær til. Fasteignasali getur þó ráðið aðstoðarmenn til að annast afmarkaða þætti en alls ekki milligöngu um fasteignakaup. Upptalning 2. mgr. 8. gr. laganna um þau störf sem fasteignasala er ekki heimilt að fela öðrum takmarka með afgerandi hætti heimildir fasteignasala til að framselja starfsskyldur sínar til annarra. Verða fasteignasalar að laga sitt starfsumhverfi að því.

Eftirlitsnefndin ráðleggur fasteignasöllum, eftir því sem við á, að endurskoða starfsferla og verkefni aðstoðarmanna og tryggja að þessi atriði séu í samræmi við ákvæði laga nr. 70/2015.

Í nefndaráliti efnahags- og viðskiptanefndar kemur fram að í ljósi þess hversu mikil áhersla hefur verið lögð á að stemma stigu við svokallaðri leppun sé nauðsynlegt að setja í lagatexta skýra upptalningu á þeim verkefnum fasteignasala sem aldrei má framselja og fasteignasala ber ávallt sjálfum að sinna, sbr. áðurgreinda upptalningu í 8. gr. laganna. Í g-lið 2. mgr. 19. gr. laga nr. 70/2015 er nú tiltekið sérstaklega að eftirlitsnefndin skuli fylgjast með 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.

Sú breyting varð og með setningu laga nr. 70/2015 að nú er tiltekið í 2. mgr. 8. gr. laganna að sölumaður megi ekki hafa hlotið dóm fyrir brot á ákvæðum XVI., XVII., XX., XXVI. eða XXVII. kafla almennra hegningarlaga, verið dæmdur í fangelsi samkvæmt ákvæðum annarra laga eða ítrekað brotið gegn ákvæðum laga nr. 70/2015, laga nr. 99/2004 eða reglugerða settra samkvæmt þeim.

Ítrekað er að þótt beðið sé eftir útgáfu reglugerðar um framangreind störf liggur fyrir að með hinum nýjum lögum hefur mjög verið þrengt að heimildum fasteignasala til að framselja þau störf sem löggilding þeirra tekur til með skýrum ákvæðum laganna. Einnig er ítrekað að ábyrgðin liggur hjá hverjum og einum fasteignasala og er skorað á alla fasteignasala að haga rekstri sínum í samræmi við ákvæði laga nr. 70/2015.

## Eftirlitsnefnd fasteignasala

### *Auglýsingar*

Mikilvægur hluti milligöngu um fasteignaviðskipti er kynning og auglýsing fasteigna. Fellur sá þáttur undir löggildingu fasteignasala. Eftirlitsnefndin hefur í sínum störfum fylgst sérstaklega með auglýsingum í fjölmíðum sem og í öðrum miðum. Ber þar fyrst og fremst að nefna samskiptasíður á veraldarvefnum og sérstakar heimasíður sölufulltrúa, sem ekki hafa réttindi til milligöngu um fasteignaviðskipti. Þá er einnig fylgst með bréfum eða auglýsingum sem borin eru í hús.

Í ljósi alls þess sem rakið hefur verið um áherslur þess efnis að neytendur geti treyst því að löggiltur fasteignasali sinni í raun milligöngu um fasteignakaup og annist þau verkefni sem honum eru falin að lögum gefur augaleið að fasteignasalar þurfa að taka til endurskoðunar atriði er varða markaðssetningu. Þannig verður að vera ljóst hvaða fasteignasali ber ábyrgð á markaðssetningu og hvernig neytandi geti haft samband við hann. Ljóst er að lögum samkvæmt eiga neytendur viðskipti við fasteignasala en ekki sölufulltrúa og verður markaðssetning fasteignasala að taka mið af því.

Eftirlitsnefndin telur nokkuð hafa borið á því að auglýsingar sem birtar hafa verið eftir 20. júlí 2015 beini neytendum til aðstoðarmanna fasteignasala í stað fasteignasala. Er skorað á 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.

Því er brýnt og mikilvægt að í kjölfar nýrra laga endurskoði fasteignasalar markaðsefni það sem þeir bera ábyrgð á og skorar eftirlitsnefndin hér með á fasteignasala að gera það.

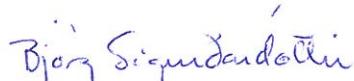
### *Fjölgun fasteignasala*

Að lokum vill eftirlitsnefndin benda á að fjöldi fasteignasala hefur aukist mikið með tilkomu nýrra laga. Gera verður því ráð fyrir því að virk samkeppni ríki milli fasteignasala um að veita þjónustu við neytendur. Með nýjum lögum hefur löggjafinn tryggt enn frekar en áður að í meginatriðum ber fasteignasölum sjálfum að veita hana.

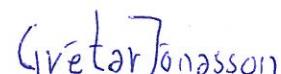
### Eftirlitsnefnd fasteignasala



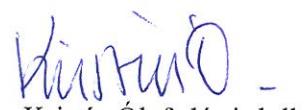
Þórður Bogason form.



Björg Sigurðardóttir



Grétar Jónasson



Kristín Ólafsdóttir hdl.