

# Eftirlitsnefnd fasteignasala

## Úrskurður í máli nr. F-008-15.

Eftirlitsnefnd fasteignasala ákvað á grundvelli 3. mgr. 21. gr. laga um sölu fasteigna og skipa, nr. 70/2015 (fsl.), að taka til skoðunar, að eigin frumkvæði, hvort starfsemi fasteignasölnunnar A væri í samræmi við lög. Skoðun hófst hinn 6. október 2015 með tilkynningu til hlutaðeigandi fasteignasala. Úrvinnsla málsins tafðist sökum breytinga á lögum um sölu fasteigna og skipa, nr. 70/2015, sem samþykkt voru í desember 2015, sbr. lög 131/2015.

Var andmælabréf sent hinn 2. júní 2016 þar sem tveimur hlutaðeigandi fasteignasölum, B og C, var tilkynnt um að eftirlitsnefnd hefði til skoðunar að beita þá viðurlögum samkvæmt annað hvort 1. eða 2. mgr. 22. gr. laga nr. 70/2015. Andmæli bárust frá fasteignasalanum B hinn 10. júní 2016 og frá C hinn 14. júní 2016. Í andmælum beggja var tekið undir sjónarmið og athugasemdir eftirlitsnefndarinnar.

Hlutaðeigandi fasteignasalar sættu áminningu fyrir eftirfarandi brot á lögum nr. 70/2015.

- Greiðslur til sölufulltrúa.** Við skoðun fyrirbyggjandi gagna kom í ljós að greiðslur frá fasteignasölnunni vegna starfa tiltekinnar sölufulltrúa í hennar þjónustu voru greiddar til einkahlutafélaga í þeirra eigu (lögaðila) en ekki til þeirra persónulega. Var það niðurstaða eftirlitsnefndar að fasteignasali, eða starfsmaður, geti ekki beint greiðslum vegna starfa sölufulltrúa til annars en sölufulltrúans sjálfs og persónulega, hvort sem um er að ræða launagreiðslur til starfsmanns í fullu starfi eða eftir atvikum verktakagreiðslur ef um slíkt starfshlutfall er að ræða. Taldi eftirlitsnefndin að slík ráðstöfun greiðslna væri alvarlegt brot gegn lokamálslið 2. mgr. 8. gr. laga nr. 70/2015, enda er þar lagt bann við því að starfsmaður feli öðrum, einstaklingi eða lögaðila, að sinna verkum sem fasteignasali hefur falið honum að sinna.
- Skjalagerð.** Við skoðun fyrirbyggjandi gagna kom í ljós að starfandi sölufulltrúar á fasteignasölnunni A höfðu annast um störf sem fasteignasala er ber sjálfum að sinna að lögum, þ.m.t. ráðgjöf til kaupanda og seljanda ásamt því að annast um skjalagerð vegna milligöngu um sölu fasteigna. Við rannsókn málsins tók eftirlitsnefndin saman yfirlit yfir skjöl vegna einstakra fasteignaviðskipta. Flest þeirra skjala sem eftirlitsnefnd tók til skoðunar sýndu að sölufulltrúar á fasteignasölnunni voru að vinna fjölmörg verkefni sem fasteignasala er skylt að annast um sjálfur. Þannig voru sölufulltrúar tilgreindir skoðunarmenn á söluyfirlitum ásamt því að grundvallarskjöl vegna milligöngu um sölu fasteigna voru undirrituð eða vottuð af hálfu sölufulltrúa án nokkurrar aðkomu af hálfu fasteignasala, svo sem söluumboð, kautilboð, gagntilboð, þjónustusamningur við kaupanda auk uppgjöra í tengslum við kostnað vegna milligöngunnar. Þá var einnig ljóst af gögnum málsins að hlutaðeigandi fasteignasalar og hafi í sumum tilvikum undirritað eða vottað skjöl vegna milligöngu um sölu fasteigna eftir á, þ.e.a.s. ekki að kaupanda og/eða seljanda viðstöddum. Það var niðurstaða eftirlitsnefndar að með framangreindu fyrirkomulagi hafi aðrir en löggiltur fasteignasali í raun annast um milligöngu um sölu fasteigna og því var um að ræða brot gegn 1. mgr. 2. gr., sbr. og 1. mgr. 6. gr., 8. gr. og 1. mgr. 12. gr. fsl.
- Ráðgjöf til neytenda.** Þá var það ennfremur niðurstaða eftirlitsnefndar að hlutaðeigandi fasteignasalar hafi brotið gegn starfsskyldum sínum með því að láta aðstoðarmenn sína veita ráðgjöf með sjálfstæðum hætti til neytenda, kaupanda og seljenda, við milligönguna Taldi eftirlitsnefndin að með slíku fyrirkomulagi væri brotið gegn 2. mgr. 8. gr., 15. - 16. gr., sbr. og d-g lið 2. mgr. 19. gr. fsl.

Eftirlitsnefndin taldi brotin ekki vera smávægileg í skilningi laga nr. 70/2015. Hins vegar var við ákvörðun viðurlaga litið til þess að í fyrirbyggjandi andmælum hlutaðeigandi fasteignasala kom fram að þeir gangist við brotum sínum og lýstu þeir báðir yfir vilja til þess að bæta ráð sitt.

Voru fasteignasalarnir B og C áminntir með vísan til 1. mgr. 22. gr. fsl. og tók eftirlitsnefndin svohljóðandi ákvörðun hinn 28. júní 2016:

„[•], kt. [x], og [•], kt. [x], eru áminntir vegna brota gegn ákvæðum 1. mgr. 2. gr., 1. mgr. 6. gr., 2. mgr. 8. gr., 1. mgr. 12. gr., 15. gr., 16. gr., sbr. og d-g lið 2. mgr. 19. gr. laga nr. 70/2015.“