

# Eftirlitsnefnd fasteignasala

## Úrskurður í máli nr. F-005-16.

Eftirlitsnefndin 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 starfssemi fasteignasölnunnar A væri í samræmi við lög. Skoðun hófst hinn 10. maí 2016 með tilkynningu til hlutaðeigandi fasteignasala, B.

Var andmælabréf sent hinn 9. júní 2016 til fasteignasalans B þar sem honum var tilkynnt um að eftirlitsnefnd hefði til skoðunar að beita hann viðurlögum samkvæmt annað hvort 1 eða 2. mgr. 22. gr. laga nr. 70/2015. Andmæli bárust frá fasteignasalanum B hinn 23. júní 2016.

Hlutaðeigandi fasteignasali sætti áminningu fyrir eftirfarandi brot á lögum nr. 70/2015.

**Skjalagerð.** Við skoðun fyrirliggjandi gagna kom í ljós að starfandi sölufulltrúar á fasteignasölnunni höfðu annast um störf sem fasteignasala er falið að sinna sjálfum 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 eftirlitsnefnd saman yfirlit yfir skjöl vegna einstakra fasteignaviðskipta. Flest þeirra skjala sem eftirlitsnefnd tók til skoðunar í máli þessu sýndu að sölufulltrúar á fasteignasölnunni voru að vinna fjölmörg verkefni sem fasteignasala er skylt að annast um sjálfur. Voru sölufulltrúar tilgreindir sem skoðunarmenn í söluþingum ásamt því að grundvallarskjöl við milligönguna voru í flestum tilvikum eingöngu undirrituð eða vottuð af sölufulltrúum án nokkurrar aðkomu af hálfu fasteignasala, svo sem sölumboð, þjónustusamningur við kaupanda, kautilboð og gagntilboð. Þá var einnig að finna þess fjölmörg dæmi að lögmaðurinn C hdl. hefði annast um og undirritað eða vottað grundvallarskjöl við milligöngu um sölu fasteigna, m.a. afsöl og kaupsamninga, án aðkomu fasteignasala. Hlutaðeigandi héraðsdómslögmaður var ekki starfsmaður fasteignasölnunnar og aðkoma hans var á grundvelli lögmannsþjónustu sem hann veitti. Í úrskurði var tekið fram lögmennt gætu ekki haft milligöngu um kaup og sölu fasteigna nema hafa til þess löggildingu samkvæmt lögum nr. 70/2015. Það var niðurstaða eftirlitsnefndar að með framangreindu fyrirkomulagi hafi aðrir en löggiltur fasteignasali í raun annast um milligöngu um sölu fasteigna og því um að ræða brot gegn 1. mgr. 2. gr., sbr. og 1. mgr. 6. gr., 8. gr. og 12. gr. fsl. ásamt 15.-16. gr. fsl., sbr. d-g lið 2. mgr. 19. gr. fsl.

Eftirlitsnefnd taldi brotin ekki vera smávægileg í skilningi laga nr. 70/2015 var þeim ekki sérstaklega mótmælt í andmælum. Við ákvörðun agaviðurlaga var litið til þess að fasteignasalinn B hefur lagt inn réttindi sín til þess að starfa sem fasteignasali og komið rekstri fasteignasölnunnar í hendur annars fasteignasala.

Var fasteignasalinn B áminntur með vísan til 1. mgr. 22. gr. fsl. og tók eftirlitsnefndin svohljóðandi ákvörðun hinn 28. júní 2016:

„[•], kt. [x] er áminnt 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.“