

Eftirlitsnefnd fasteignasala

Úrskurður í máli nr. F-006-16.

Eftirlitsnefnd 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 3. apríl 2016 með tilkynningu til hlutaðeigandi fasteignasala.

Var andmælabréf sent hinn 9. júní 2016 til hlutaðeigandi fasteignasala, 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 27. júní 2016. Í andmælum fasteignasalans var tekið undir sjónarmið og athugasemdir eftirlitsnefndarinnar að mestu leyti.

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

1. **Skjalagerð.** Við skoðun fyrirbyggjandi gagna kom í ljós að starfandi sölufulltrúar á fasteignasölnunni höfðu annast um störf sem fasteignasala er falið 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 eftirlitsnefnd saman yfirlit yfir skjöl vegna einstakra fasteignaviðskipta. Skjöl 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. Þannig leiddi rannsókn í ljós að grundvallarskjöl vegna milligöngu um sölu fasteigna voru undirrituð eða vottuð af hálfu sölufulltrúa, án nokkurrar aðkomu af hálfu fasteignasala, svo sem söluumboð, kauptilboð, gagntilboð og þjónustusamningur við kaupanda. 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. fsl.
2. **Rággjöf til neytenda.** Auk framangreinds leiddi rannsókn eftirlitsnefndar ennfremur í ljós að það voru til staðar voru tilvik þar sem eingöngu sölufulltrúar sátu fundi með neytendum, kaupendum og seljendum, þar sem skjöl voru undirrituð án þess að fasteignasali væri viðstaddur auk þess sem ráðgjöf var veitt. Taldi eftirlitsnefndin að með slíku fyrirkomulagi væri brotið gegn 8. gr. fsl., 15. – 16. gr. fsl., sbr. og d-g liðar 2. mgr. 19. gr. fsl.

Eftirlitsnefnd taldi brotin ekki vera smávægileg í skilningi laga nr. 70/2015. Hins vegar var við ákvörðun agaviðurlaga litið til þess að í fyrirbyggjandi andmælum fasteignasalans kemur fram að hann gangist við brotum sínum, og lýsir yfir vilja sínum til að ráða bót á þeim atriðum sem eftirlitsnefnd hefur gert athugasemdir við. Þá hefur eftirlitsnefnd tekið til greina hluta af þeim skýringum sem veittar eru í fyrrgreindum andmælum.

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., 15. gr., 16. gr., sbr. og d-g lið 2. mgr. 19. gr. laga nr. 70/2015.“