

Eftirlitsnefnd fasteignasala

Til fasteigna- og skipasala

1/2017

Reykjavík, 10. mars 2017.

Efni: Nemaheimildir, reglur um peningaþvætti, tilkynningar um starfsstöð o.fl.

Ágæti fasteignasali.¹

1. *Tilnefning ábyrgðarmanna skv. 22. gr. laga um aðgerðir gegn peningaþvætti og fjármögnun hryðjuverka, nr. 64/2006.*

Í k-lið 2. mgr. 19. gr. laga um sölu fasteigna og skipa, nr. 70/2015 (fsl.), er tiltekið að eftirlitsnefnd fasteignasala skuli fylgjast sérstaklega með því að fasteignasali gæti að fyrirmælum laga um aðgerðir gegn peningaþvætti og fjármögnun hryðjuverka. Hefur eftirlitsnefndin í reglubundu eftirliti sínu með fasteignasölum spurt um atriði sem snúa að peningaþvætti. Einnig er ávallt í öllum málum sem koma inn á borð eftirlitsnefndar og varða skjalagerð litið til atriða er varða peningaþvætti – þ.e.a.s. hvort eitthvað óvanalegt í skjalagerð bendi til slíkrar starfsemi, svo sem greiðslufyrirkomulag.

Eftirlitsnefndinni hefur borist bréf frá peningaþvættisskrifstofu Héraðssaksóknara. Í bréfinu er minnt á að lög um aðgerðir gegn peningaþvætti og fjármögnun hryðjuverka, nr. 64/2006, skylda aðila sem stunda starfsemi sem kann að vera notuð til peningaþvættis og fjármögnun hryðjuverka til að þekkja viðskiptavinum sína og framkvæma áreiðanleikakannanir. Kemur þar fram að verði aðilar varir við að starfsemi þeirra sé notuð til peningaþvættis og fjármögnun hryðjuverka eigi að tilkynna slíkt til lögreglu. Í 2. gr. laganna eru taldir upp þeir aðilar sem lögin taka til og í þeim hópi eru fasteigna- og skipasalar.

Í bréfinu er vísað til 22. gr. laganna, sem er svohljóðandi:

„Tilkynningarskyldir aðilar bera ábyrgð á því að ákvæðum laga þessara og reglugerða og reglna settra samkvæmt þeim sé framfylgt. Þeim er skylt að tilnefna einn úr hópi stjórnenda sem sérstakan ábyrgðarmann sem að jafnaði annast tilkynningar í samræmi við ákvæði 17. og 18. gr. og hefur skilyrðislausan aðgang að áreiðanleikakönnun viðskiptamanna, við

¹ Umburðarbréfi þessu er beint bæði til fasteignasala og skipasala en til hagræðis er orðið fasteignasali notað.

Eftirlitsnefnd fasteignasala

skiptum eða beiðnum um viðskipti ásamt öllum þeim gögnum er skipt geta máli vegna tilkynningar. Lögreglu skal tilkynnt um tilnefningu ábyrgðarmanns. Ábyrgðarmaður skal sjá til þess að mótaðar séu samræmdar starfsaðgerðir er stuðli að góðri framkvæmd laganna.“

Peningaþvættisskrifstofu hefur ekki borist nein slík tilkynning um ábyrgðarmann frá fasteigna- eða skipasölum. Er hér með að ósk peningaþvættisskrifstofunnar og með vísan til 22. gr. laga nr. 64/2006 brýnt fyrir fasteignasölum að tilkynna um ábyrgðarmann til peningaþvættisskrifstofu sem fyrst. Hægt er að senda tilkynningu um ábyrgðarmann bréflega eða með tölvupósti á netfang peningaþvættisskrifstofunnar pt@hersak.is.

Fasteignamarkaður er talinn mjög mikilvægur fyrir fjármálakerfi hvers lands og efnahag. Gildir það bæði hér á landi og í alþjóðlegu samhengi. Því er mjög mikilvægt að fasteignasalar kynni sér lögbundnar skyldur sínar að þessu leyti, sbr. bæði lög nr. 64/2006 og lög nr. 70/2015.

Eðli afbrota er tengjast peningaþvætti er að á yfirborðinu er reynt að láta líta svo út að um almenna löggerninga sé að ræða og því þarf að kanna hverjir standa að baki þeim og í hvaða tilgangi þeir eru gerðir. Rauð ljós eiga að kvikna hjá fasteignasölum ef t.d. greiðslumáti er óvenjulegur, svo sem háar fjárhæðir greiddar með reiðufé, eða samningsskilmálar og greiðslufyrirkomulag óvanalegt. Þá geta lánasamningar verði óvenjulegir, t.d. fjármögnun reidd fram af öðrum en fjármálafyrirtækjum. Þá kunna að vakna grunsemdir um peningaþvætti ef kaupandi er félag sem ekki hefur fjárhagslega burði til kaupa eða einstaklingur. Mikilvægt er að þekkja raunverulega eigendur (enska: beneficial owner). Tekið skal fram að ekki þarf að vera um ólögsmæta starfsemi að ræða þótt grunsemdir vakni um peningaþvætti en með tilkynningu til peningaþvættisskrifstofunnar hefur viðkomandi fasteignasali sinnt lögbundinni skyldu sinni.

Ísland á aðild að FATF (Financial Action Task Force). Inn á heimasíðu FATF www.fatf-gafi.org er að finna mikið af upplýsingum um aðferðir við peningaþvætti og fjármögnun hryðjuverka.

Einnig er þar að finna upplýsingar um hvar helstu hættur eru á peningaþvætti og fjármögnun hryðjuverka í fasteignaviðskiptum t.d. skýrslan *Money Laundering and Terrorist Financing Through the Real Estate Sector*. Er hægt að finna hana á slóðinni:

<http://www.fatf-gafi.org/publications/methodsandtrends/documents/moneylaunderingandterroristfinancingthroughtherealestatesector.html>

Eftirlitsnefnd fasteignasala

2. Starfsheimildir nemenda í námi til löggildingar – 8. gr. a.

Í 8. gr. a fsl. er kveðið á um heimild fasteignasala til að fela nemendum í námi til löggildingar í sölu fasteigna og skipa, sem lokið hafa einni önn með fullnægjandi meðaleinkunn og starfa sem sölumenn hjá löggiltum fasteignasala, að sinna eftirfarandi verkefnum:

- a. að aðstoða fasteignasala við gerð sölufirlits,
- b. að aðstoða fasteignasala við gerð kauptilboðs,
- c. að sýna fasteign enda liggi fyrir samþykki seljanda þar að lútandi,
- d. að aðstoða fasteignasala við gerð fjárhagslegs uppgjors.

Nemi sem telur sig uppfylla framangreind skilyrði skal sækja um slíka skráningu skriflega til eftirlitsnefndar fasteignasala en allar upplýsingar og eyðublöð þar að lútandi er að finna á heimasíðu eftirlitsnefndar (www.enf.is). Á heimasíðunni er einnig að finna lista yfir þá sem hafa slíka nemaheimild.

Þar sem starfsheimildin er háð því skilyrði að verkefni séu unnin undir ábyrgð og eftirliti fasteignasala er nauðsynlegt að bæði umsækjandi og hinn ábyrgi fasteignasali undirriti umsóknina. Starfsheimildin gildir í tvö ár frá því að hún er veitt.

Mikilvægt er að fasteignasalar tilkynni strax til eftirlitsnefndarinnar ef breytingar verða þannig að annar fasteignasali taki við sem ábyrgðarmaður nema. Þarf tilkynning að berast bæði frá þeim sem ekki er lengur ábyrgðarmaður og eins frá þeim sem tekur við sem ábyrgðarmaður. Ljóst er að skipti nemi um starfsstöð án þess að tilkynnt sé um breytingu á ábyrgðarmanni ber sá fasteignasali sem tilkynntur er sem ábyrgðarmaður til eftirlitsnefndar fulla ábyrgð á öllum störfum viðkomandi nema. Eyðublað vegna tilkynningar um breytingu á ábyrgðaraðila nemenda er að finna á heimasíðu eftirlitsnefndar (www.enf.is).

Hinn 1. febrúar 2017 rann heimild í 2. mgr. ákvæðis til bráðabirgða II við lög um sölu fasteigna og skipa úr gildi. Öllum þeim sem höfðu heimild til að starfa á grundvelli þessa ákvæðis er það nú óheimilt en þeir sem uppfylla skilyrði 8. gr. a fsl. geta sótt um nemaheimild, enda var ákvæðinu ætlað að brúa bil fyrir þá sem ekki höfðu hafið nám til löggildingar við gildistöku laga nr. 70/2015.

Þeir sem fengu heimild til starfa á grundvelli ákvæðis til bráðabirgða IV fsl. hafa sömu heimildir til starfa og namar þannig að starfsheimildin er háð því skilyrði að verkefni séu unnin undir ábyrgð og eftirliti fasteignasala. Fasteignasali þarf því að tilkynna strax til eftirlitsnefndar ef hann tekur við sem ábyrgðaraðili eða hættir sem slíkur.

Eftirlitsnefndin telur ástæðu til að árétta að framangreindar starfsheimildir eru takmarkaðar og er ætlað að ná til þeirra sem eru í starfsþjálfun fyrir löggildingu hjá tilteknum

Eftirlitsnefnd fasteignasala

fasteignasala og fer vinna fram á hans ábyrgð. Fasteignasalar geta ekki falið öðrum starfsmönnum sínum, þar með talið sölumönnum sem ekki eru í námi, að framkvæma störf sem talin eru upp í 8. gr. fsl. eða falla innan sérstakrar heimildar 8. gr. a fsl. Í ljósi fordæma í úrskurðum eftirlitsnefndarinnar er litið svo á að brot fasteignasala á ákvæðum fsl., sem felast í því að þeir feli öðrum að framkvæma störf sem þeim einum er falið að sinna, séu ekki talin smávægileg í skilningi 22. gr. fsl.

3. Auglýsingar.

Mikilvægur hluti milligöngu um fasteignaviðskipti er kynning og auglýsing fasteigna. Fellur sá þáttur undir löggildingu fasteignasala, sbr. sérstaklega 2. mgr. 13. gr. fsl. Eftirlitsnefndin hefur í umburðarbréfum sínum nr. 1/2015 og 1/2016 skorað á fasteignasala að taka til endurskoðunar atriði er varða markaðssetningu. Bent hefur verið á að ljóst yrði að vera hvaða fasteignasali bæri ábyrgð á markaðssetningu og hvernig neytandi gæti haft samband við hann. Neytendur eiga viðskipti við fasteignasala en ekki sölufulltrúa og verður markaðssetning fasteignasala að taka mið af því.

Því miður telur eftirlitsnefndin enn þörf á því að skora á fasteignasala að endurskoða kynningarefni og tryggja að þeir, en ekki aðstoðarmenn tilgreindir sem sölufulltrúar, sinni milligöngu um fasteignakaup og þjónustu við viðskiptavinum sína. Eftirlitsnefndin vill þó taka fram að slíkar auglýsingar heyra nú til undantekninga þannig að eftir er tekið.

4. Um breytta starfsstöð fasteignasala.

Eftirlitsnefndin beinir því til fasteignasala að gæta að ákvæðum 4. mgr. 7. gr. fsl. Kveðið er á um að fasteignasali skuli tilkynna eftirlitsnefnd fasteignasala og sýslumanni hvar starfsstöð hans er. Þá er minnt á að fasteignasali getur aðeins haft eina starfsstöð. Tilkynningar um breytta starfsstöð má senda til eftirlitsnefndar á netfangið enf@enf.is.

5. Um bótaskyldu fasteignasala - kvörtunarmál.

Í málaskrá eftirlitsnefndar eru kvörtunarmál auðkennd sem K-mál, en þau eru rekin á grundvelli 4. mgr. 19. gr. og 20. gr. fsl., sbr. og IV. kafli reglugerðar um eftirlitsnefnd fasteignasala, nr. 931/2016. Á síðasta ári voru 33 K-mál skráð. Eftirlitsnefndin vill vekja athygli á nýlegum álitum hennar í tveimur málum. Álitin eru ekki bindandi.

Í fyrra málinu hafði fasteignasali gert samning um söluumboð við seljendur fasteignar þar sem kveðið var á um fasta söluþóknun og var fjárhæð hennar tilgreind í söluumboði. Fasteignin var eftir það tekin úr sölu að ósk seljenda en sett í sölu síðar og seld með milligöngu fasteignasalans. Við gerð kaupsamnings krafðist fasteignasali söluþóknunar er

Eftirlitsnefnd fasteignasala

nam 1% af söluverðinu. Seljendur töldu sig hafa greitt of háa sölubóknun og vildu miða við fjárhæðina sem tilgreind var í söluumboði. Fasteignasali taldi sig hafa tilkynnt seljendum um hækkun á sölubóknun eftir að fasteignin var sett að nýju í sölu og benti á staðlaðan texta í tölvuskeytum sínum til seljenda því til stuðnings. Í álitinu sínu taldi eftirlitsnefndin að í ljósi breytinga á verðskrá fasteignasölnunnar hefði hlutaðeigandi fasteignasala verið bæði rétt og skylt að gera nýjan samning um söluumboð, hafi ætlunin verið að hækka sölubóknun eftir að fasteignin var sett á söluskrá á ný. Var það því álit eftirlitsnefndarinnar að fasteignasalanum bæri að lækka sölubóknun sína til samræmis við þá fjárhæð sem samið var um milli aðila í söluumboði.

Í síðara málinu seldu kvartendur fasteignina D með milligöngu fasteignasalanna A og B, sem störfuðu á sömu fasteignasölu. Kvartendur keyptu síðan fasteignina E með milligöngu fasteignsalans C. Í kaupsamningi sem A og B gerðu vegna sölu á fasteigninni D var gert ráð fyrir veðflutningum lána kvartenda. Í kaupsamningi vegna kaupa á fasteigninni E, sem C útbjó, var einnig gert ráð fyrir veðflutningum. Í málinu lá fyrir að fjórir mánuðir liðu áður en skilyrt veðleyfi frá fjármálastofnun fékkst er heimilaði veðflutningana. Varð það til þess að kvartendur gátu ekki greitt kaupverð vegna fasteignarinnar E í samræmi við kaupsamning og kröfðust seljendur þeirrar eignar dráttarvaxta. Kvartendur töldu að allir hlutaðeigandi fasteignasalar, A, B og C, hefðu valdið sér tjóni vegna mistaka og dráttar á veðflutningum. Að álitinu eftirlitsnefndarinnar báru A og B ábyrgð á kaupsamningi vegna fasteignarinnar D. Taldi eftirlitsnefndin skjalavinnslu ábótavant og því hefðu viðkomandi fasteignasalar bæði fengið greidda sölubóknun sem þeir hafi ekki átt rétt á auk þess sem háttsemi þeirra hefði valdið kvartendum tjóni. Ekki var á grundvelli fyrirbyggjandi gagna unnt að taka afstöðu til fjárhæðar tjóns. Hins vegar var talið að engir þeir annmarkar væru á störfum eða skjalagerð C sem leitt gæti til bótaskyldu hans.

6. *Um óeðlileg eða ólögmæt skilyrði – brot gegn 15. gr. fsl.*

Að gefnu tilefni, sem og í ljósi þeirra aðstæðna sem eru á fasteignamarkaði, minnir eftirlitsnefndin fasteignasala á ákvæði 15. gr. og 2. mgr. 16. gr. fsl. Er þar kveðið á um að fasteignasali skuli í hvívetna leysa af hendi störf sín svo sem góðar viðskiptavenjur og siðareglur bjóða. Hann skal liðsinna báðum aðilum, seljanda og kaupanda, og gæta réttmætra hagsmuna þeirra. Hann skal einnig gæta þess að aðila séu eigi settir ólögmætir, ósanngjarnir eða óeðlilegir kostir í samningum.

Sú skylda fasteignasala, að gæta þess að aðila séu eigi settir ólögmætir, ósanngjarnir eða óeðlilegir kostir í samningum, nær að sjálfsögðu einnig til þeirra samninga sem fasteignasali gerir við sína viðskiptamenn. Þannig felst það ekki í söluumboði, sem fasteignsali gerir við eiganda fasteignar, að fasteignasala sé heimilt að setja mögulegum kaupþilboðsgjöfum skilyrði fyrir því að kaupþilboð sé gert í eign til hagsbóta fyrir fasteignasala sjálfan.

Eftirlitsnefnd fasteignasala

Í því sambandi minnir eftirlitsnefndin einnig á að fasteignasölum ber að virða samninga sem neytendur á fasteignamarkaði hafa gert við aðra fasteignasala, t.d. um einkasölu fasteignar. Að sjálfsögðu er uppsögn slíkra samninga af hálfu neytenda heimil. En ákvæði 1., 15. og 16. gr. fsl. skylda fasteignasala til að ganga úr skugga um að ráðgjöf hans til neytenda falli að því markmiði laganna að viðskipti með fasteignir og skip, sem gerð eru með aðstoð fasteignasala, geti farið fram með greiðum og öruggum hætti fyrir kaupanda og seljanda og réttarstaða aðila sé glögg.

Sem dæmi má nefna að ef fasteignasali gerði það að skilyrði fyrir því að gert sé kauptilboð í fasteign sem hann hefur á sölu að kauptilboðsgjafi veiti honum einkaumboð til sölu á fasteign kauptilboðsgjafa, það jafnvel þótt fyrir hendi væri einkasölumboð annars fasteignsala um viðkomandi eign, gæti slík háttsemi falið í sér alvarlegt brot á 15. og 16. gr. fsl. Í slíku tilfelli væri fasteignasali að setja skilyrði, honum til hagsbóta, sem á engan hátt varða hagsmuni seljanda eða kaupanda viðkomandi fasteignar. Í það minnsta yrði að telja að fasteignasali bæri að fullu sönnunarbyrði um á hvern hátt slík skilyrði samræmdust starfskyldum hans samkvæmt fyrrnefndum lagaákvæðum.

Eftirlitsnefnd hvetur því fasteignasala að gæta varúðar í þessu efni.

F. h. eftirlitsnefndar fasteignasala



Þórður Bogason form.



Kristín Ólafsdóttir hdl.