

Eftirlitsnefnd fasteignasala

Til fasteigna- og skipasala

Nr. 1/2019

Eingöngu sent með rafrænum hætti

Einnig birt á heimasíðu eftirlitsnefndar, www.enf.is.

Reykjavík, 10. maí 2019

Ágæti fasteignasali.¹

1. Ráðgjöf fasteignasala. Fyrstu kaup og erlendir aðilar.

Í tengslum við ákvæði 15. og 16. gr. laga nr. 70/2015, sem fjalla m.a. um skyldur er lúta að hagsmunagæslu gagnvart bæði kaupanda og seljanda, áréttar eftirlitsnefndin mikilvægi þess að viðeigandi ráðgjöf til kaupanda og seljanda sé veitt hverju sinni og út frá aðstæðum öllum. Verður að telja að ráðgjöf sérhvers fasteignasala sé sérstaklega mikilvæg og ábyrgð rík þegar kemur að „fyrstu kaupum“ einstaklinga og eins þegar erlendir aðilar eiga í hlut.

2. Þinglýstar kvaðir á fasteign.

Í 10. – 12. gr. laga nr. 70/2015 er fjallað um söluyfirlit og efni þess. Ber í söluyfirlit m.a. að tilgreina áhvílandi veðskuldir, kvaðir og önnur eignahöft auk þess sem venja er til að geta um slíkt í öðrum skjölum er varða milligöngu um sölu fasteigna. Á undanförunum misserum hefur borið á því að ráðgjöf fasteignasala sé ábótavant að því leyti að skort hefur á að fyrirhugaðir kaupendur séu með fullnægjandi hætti upplýstir um efni þinglýstra kvaða. Geta verið um að ræða tilvik þar sem kvaðir kunna að vera sérstaklega íþyngjandi. Einnig kann kvöð að hafa áhrif á ákvörðun kaupanda hvort og þá hvaða verð hann er reiðubúinn að greiða fyrir fasteign hverju sinni. Sem dæmi má nefna íþyngjandi ákvæði í leigusamningum eða lóðarleigusamningum. Einnig kunna kvaðir að hafa í för mér sér aukinn kostnað fyrir fyrirhugaða kaupendur, sem fasteignasala ber að afla upplýsinga um og veita ráðgjöf þar að lútandi.

Tekur eftirlitsnefndin fram að það telst vera hluti af lögbundnum skyldum fasteignasala, eins og þær eru skilgreindar í lögum nr. 70/2015, að fara efnislega yfir þinglýstar kvaðir og ákvæði þeirra. Er skyldan sérstaklega rík ef þinglýstar kvaðir innihalda sérstök ákvæði eða skyldur sem hafa áhrif á réttarstöðu fyrirhugaðra kaupenda og af þeim sökum mikilvægur þáttur þegar kemur að frekari ákvarðanatöku af hans hálfu.

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

Eftirlitsnefnd fasteignasala

3. Auglýsingar.

Mikilvægur hluti milligöngu um fasteignaviðskipti er kynning og auglýsing á starfsemi fasteignasölnnar. Fellur sá þáttur undir löggildingu fasteignasala, sbr. sérstaklega 2. mgr. 13. gr. laga um sölu fasteigna og skipa. Í ákvæðinu koma fram sjónarmið sem teljast vera góðir starfshættir við fasteignasölu.

Nokkuð hefur borið á því að auglýsingar sem eru birtar í þeim tilgangi að auglýsa starfsemi á fasteignasölu skorti nægjanlega tilgreiningu á starfstítlum. Kann slíkt fyrirkomulag að hafa í för með sér að neytandi sé í vafa um hver sé hinn löggilti fasteignasali sem ber ábyrgð á fasteignasölnni og hefur einkarétt til milligöngu um sölu fasteigna. Skorar eftirlitsnefndin á fasteignasala að gæta að framangreindum sjónarmiðum við auglýsingar og aðra kynningu á starfsemi sinni.

Auk framangreinds tekur eftirlitsnefndin fram að ábendingar hafa borist um aðila sem starfa sem aðstoðarmenn á fasteignasölum sem hvorki hafa löggildingu né nemaheimild. Eftirlitsnefndin hefur leitað skýringa þegar þannig hagar til í hverju störf viðkomandi eru fólgin. Áréttað er að fasteignasalar feli ekki starfsmönnum sínum störf sem þeim er óheimilt að sinna skv. lögum nr. 70/2015, sbr. einkum 8. gr. og 8. gr. a þeirra laga.

4. Skráning starfsstöðvar.

Eftirlitsnefnd brýnir fyrir öllum fasteignasölum að tilkynna leyfisveitanda, sýslumanninum á Höfuðborgarsvæðinu, um breytingar á starfsstöð sinni. Einnig ber hlutaðeigandi fasteignasala að senda slíkar tilkynningar til eftirlitsnefndar, sbr. 4. mgr. 7. gr. laga nr. 70/2015. Þess er óskað að slíkar tilkynningar séu sendar með rafrænum hætti á netfang eftirlitsnefndar: enf@enf.is.

5. Áhættumat fasteignasala.

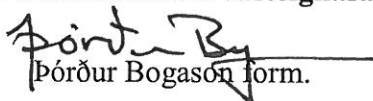
Í framhaldi af tilkynningu ríkisskattstjóra, sbr. m.a. tölvuskeyti til fasteignasala, dags. 11. apríl s.l., þar sem minnt var á kröfu 5. gr. laga um aðgerðir gegn peningabætti og fjármögnun hryðjuverka nr. 140/2018, áréttar eftirlitsnefndin að tilkynningarskyldum aðilum ber að hafa framkvæmt áhættumat á rekstri sínum og viðskiptum frá og með 1. júní n.k.

6. Fjárvörslufirlýsing 2019. Rafræn skil.

Eftirlitsnefndin bendir á að eyðublað vegna fjárvörslufirlýsinga er nú aðgengilegt á heimasíðu nefndarinnar, [www. enf.is](http://www.enf.is), eða á eftirfarandi slóð: http://enf.is/wp-content/uploads/2019/05/Fjarvorsluyfirlysing_2019.pdf.

Eftirlitsnefndin hvetur alla starfandi fasteignasala til þess að skila umræddum yfirlýsingum rafrænt í gegnum netfangið: enf@enf.is. Skila ber fyrir hinn 15. október n.k.

F. h. eftirlitsnefndar fasteignasala


Þórunn Bogason form.


Kristín Ólafsdóttir hdl.