

# Eftirlitsnefnd fasteignasala

*Til fasteigna- og skipasala*

*Nr. 1/2021*

*Eingöngu sent með rafrænum hætti  
Einnig birt á heimasíðu eftirlitsnefndar, [www.enf.is](http://www.enf.is).*

Reykjavík, 9. apríl 2021

Ágæti fasteignasali.<sup>1</sup>

## *1. Starfsheimildir nemenda í námi til löggildingar, sölumenn og auglýsingar.*

Mikilvægur hluti milligöngu um fasteignaviðskipti er kynning og auglýsing fasteigna. Eftirlitsnefndin minnir fasteignasala á að vanda til auglýsinga og gæta þess að þær séu í samræmi við ákvæði laga nr. 70/2015. Fellur sá þáttur undir löggildingu fasteignasala, sbr. sérstaklega 2. mgr. 13. gr. fsl. Eftirlitsnefndin fylgist með auglýsingum, hvort sem þær birtast í fjölmiðlum eða á samfélagsmiðlum.

Eftirlitsnefnd hefur áður bent á í umburðarbréfum sínum, sem eru aðgengileg á vef nefndarinnar [www.enf.is](http://www.enf.is), að það verði að vera ljóst hvaða fasteignasali beri ábyrgð á markaðssetningu og hvernig neytandi geti haft samband við hann. Neytendur eiga viðskipti við fasteignasala en ekki nema eða sölufulltrúa og verður markaðssetning fasteignasala að taka mið af því.

Eftirlitsnefndin telur 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. Á þetta ekki síst við um auglýsingar á samfélagsmiðlum, svo sem Facebook.

Nokkuð hefur borið á því að starfsmenn á fasteignasölum beri titillinn *sölumenn/aðstoðarmenn* án þess að þeir hafi starfsheimild nemenda eða löggildingu til að starfa sem fasteignasalar. Í þessu sambandi vill eftirlitsnefndin minna á að starfsheimildir slíkra aðstoðarmanna eru mjög takmarkaðar samkvæmt ákvæðum laga nr. 70/2015.

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 söluþyrlits,*

---

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

## Eftirlitsnefnd fasteignasala

- 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.

Eftirlitsnefndin telur ástæðu til að áréttta að framangreindar starfsheimildir eru takmarkaðar og er ætlað að ná til þeirra sem eru í starfsþjálfun fyrir löggildingu hjá tilteknum 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 ábendinga sem borist hafa til eftirlitsnefndarinnar vill hún upplýsa fasteignasala um að nefndin hafi störf nema og aðstoðarmanna nú sem endranær til skoðunar.

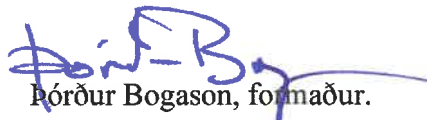
### 2. Skráning starfsstöðvar og netfang fasteignasala.


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](mailto:enf@enf.is) ásamt nýju netfangi hlutaðeigandi fasteignasala. Rétt skráning netfangs er forsenda þess að eftirlitsnefnd geti sent fasteignasala rafrænar áminningar um skil fjárvörsluylýsinga, afrit af umburðarbréfum o.fl.

### 3. Álit og ákvarðanir eftirlitsnefndar á heimasíðu nefndarinnar.

Eftirlitsnefndin veur athygli á því að álit eftirlitsnefndarinnar í svokölluðum kvörtunarmálum frá árinu 2019 hafa nú verið birt á heimasíðu nefndarinnar [www.enf.is](http://www.enf.is) undir yfirskriftinni birt efni.

#### F. h. eftirlitsnefndar fasteignasala

  
Þórður Bogason, formaður.

  
Áslaug Benediksdóttir,  
starfsmaður nefndar.