

Eftirlitsnefnd fasteignasala

Til fasteigna- og skipasala

Eingöngu sent með rafrænum hætti

Nr. 2/2021

Reykjavík, 2. júlí 2021

Ágæti fasteignasali.¹

1. Sala byggingaraðila á eigin fasteignum - hlutverk og skyldur löggiltra fasteignasala.

Eftirlitsnefnd telur tilefni til að benda á þær reglur sem gilda um aðkomu löggiltra fasteignasala þegar byggingaraðilar selja eigin nýbyggingar.

Í lögum er varða sölu fasteigna hefur löngum verið að finna ákvæði sem heimilar þeim sem hafa atvinnu af byggingu fasteigna að annast sölu þeirra sjálfir. Slíkt ákvæði er nú að finna í 4. mgr. 2. gr. laga um sölu fasteigna og skipa nr. 70/2015 en ákvæðið er svohljóðandi:

Þeim sem hafa atvinnu af byggingu fasteigna er heimilt að annast sjálfir sölu þeirra. Skjöl sem tengjast sölunni skulu þó unnin af fasteignasölum eða vera staðfest með sérstakri áritun þeirra. Slík áritun á skjal er skilyrði fyrir þinglýsingu þess. Sama gildir um félagasamtök sem annast byggingarframkvæmdir fyrir félagsmenn sína. Ákvæði laga þessara um störf fasteignasala og skyldur til að gæta hagsmuna beggja aðila gilda um slík störf eftir því sem við getur átt.

Í frumvarpi til laganna er að finna ýmsar skýringar á ákvæðinu. Kemur þar m.a. fram að hvatinn að setningu reglunnar hafi verið að tryggja betur en áður neytendavernd í slíkum tilvikum. Þá sé ákvæðið í samræmi við hið yfirlýsta markmið laga nr. 70/2015 að kaupendur fasteigna af byggingaraðilum eða félagasamtökum geti treyst því að fasteignasalinn sem annast skjalagerðina sé óháður og hann veiti sambærilega ráðgjöf og fasteignasölum er skylt að gera í öðrum tilvikum.

Ljóst er að lögbundin aðkoma fasteignasala að söluferli nýbygginga, sem byggingaraðili annast um sjálfur, er fyrst og fremst ætlað að tryggja hagsmuni kaupenda, sem í flestum tilvikum eru neytendur. Jafnframt má ráða af ákvæðum laga nr. 70/2015 og lögskýringargögnum að fasteignasala beri að koma að allri formlegri skjalagerð vegna kaupanna og veita kaupendum viðeigandi ráðgjöf með sama hætti og ef sala fasteignar væri í höndum hlutaðeigandi fasteignasala. Þá ber fasteignasala að sjá um gerð söluýfirlits og tryggja að allar nauðsynlegar upplýsingar komi þar fram í samræmi við ákvæði laga nr. 70/2015. Má í þessu samhengi nefna álit eftirlitsnefndar fasteignasala í máli K-007-19 sem birt er á vefsíðu nefndarinnar. Í málinu var komist að þeirri niðurstöðu að fasteignasali, sem hafði með höndum skjalagerð vegna sölu byggingaraðila á nýbyggingu, hefði brotið gegn skyldum sínum þar sem nauðsynlegar upplýsingar um þinglýsta kvöð á eigninni

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

Eftirlitsnefnd fasteignasala

hefðu ekki legið fyrir við undirritun kauptilboðs. Hlutaðeigandi fasteignasali hafði komið að skjalagerð í samræmi við 4. mgr. 2. gr. fsl. en hafði fasteignina ekki til sölumeðferðar.

Af öllu framangreindu má m.a. draga þá ályktun að við sölu nýbygginga beri fasteignasala að annast gerð söluyfirlits, tryggja að öll nauðsynleg gögn sem fylgja söluyfirliti liggi fyrir og votta öll skjöl svo sem kauptilboð, kaupsamning og afsal.

Fasteignasala ber jafnframt, líkt og ávallt, að:

- Vera óháður í störfum sínum.
- Gæta hagsmuna bæði kaupanda og seljanda.
- Gera kaupanda grein fyrir réttarstöðu hans.
- Tryggja að ekki séu ólögmætir, ósamngjarnir eða óeðlilegir skilmálar í þeim samningum sem gerðir eru vegna þessara viðskipta.
- Veita aðra viðeigandi ráðgjöf sem fasteignasala ber að veita skv. lögum nr. 70/2015.

F. h. eftirlitsnefndar fasteignasala,


Þórður Bogason hfl.,

formaður eftirlitsnefndar.


Áslaug Benediksdóttir lögmaður,
starfsmaður nefndar.