

Eftirlitsnefnd fasteignasala

Til fasteigna- og skipasala

Nr. 1/2023

Eingöngu sent með rafrænum hætti
Einnig birt á heimasíðu eftirlitsnefndar, www.enf.is.

Reykjavík, 20. júní 2023

Ágæti fasteignasali.¹

1. Bann við kaup fasteignasala á fasteignum skv. 1. mgr. 14. gr. fsl.

Nýlega birti eftirlitsnefnd fasteignasala ákvörðun sína í máli nr. F-023-22 sem varðaði brot fasteignasala á 1. mgr. 14. gr. laga nr. 70/2015, um sölu fasteigna og skipa (fsl).² Málið kom inn á borð eftirlitsnefndar samkvæmt ábendingu þar sem fram kom að starfsmenn tiltekinnar fasteignasölu hefðu fest kaup á fasteignum sem fasteignasalan hefði í sölumeðferð. Við meðferð málsins var upplýst að söluumboðið að umræddum fasteignum hefði verið veitt eiganda fasteignasölnunnar. Að lokinni ítarlegri rannsókn eftirlitsnefndar og lögbundinni málsmeðferð var viðkomandi fasteignasali áminntur með vísan til 1. mgr. 22. gr. fsl. vegna brota á 1. mgr. 14. gr. laganna.

Í málinu lá fyrir að seljandi fasteignanna gerði enga athugasemd við að starfsmenn fasteignasölnunnar hefðu keypt fasteignirnar. Eftirlitsnefndin taldi það aftur á móti engu máli skipta um brot viðkomandi fasteignasala gegn ákvæðinu, en leit eigi að síður til þess við mat á því hvað teldust vera hæfileg agaviðurlög í málinu.

Ákvæði 1. mgr. 14. gr. fsl. mælir fyrir um fortakslaust bann fasteignasala og starfsmanna hans og aðilum tengdum þeim við að kaupa fasteign sem fasteignasalinn hefur til sölumeðferðar. Um regluna segir í frumvarpi til laganna að ef að líkum lætur yrði þessi regla skýrð rýmkindi lögskýringu. Til upplýsingar er ákvæðið svohljóðandi:

Fasteignasala og starfsmönnum hans er óheimilt að kaupa eign sem fasteignasalanum hefur verið falin til sölumeðferðar. Hið sama gildir einnig um maka fasteignasala eða starfsmanns hans, hvort sem um er að ræða hjón, aðila sem búa í óvígðri sambúð, aðila í staðfestri samvist eða aðila í skráðri sambúð, og þann sem er skyldur eða mægður fasteignasala eða starfsmanni hans í beinan legg eða tengdur með sama hætti vegna ættleiðingar. Þá er félagi sem framangreindir aðilar eiga eignarhlut í óheimilt að kaupa eign sem fasteignasalanum hefur verið falin til sölumeðferðar.

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

² Ákvörðun eftirlitsnefndar í máli nr. F-023-22 er aðgengileg á vefsíðunni www.enf.is undir Birt efni og Ákvarðanir.

Eftirlitsnefnd fasteignasala

Að mati eftirlitsnefndar verður ákvæði 1. mgr. 14. gr. fsl. túlkað á þann veg að reglan eigi við um starfsmenn fasteignasala og þ.m.t. samstarfsmenn hans sem starfa innan sömu fasteignasölu. Reglan gildir óháð því hvort fasteignasalar starfi sem verktakar innan sömu fasteignasölu og yfirmannssamband þar með ekki fyrir hendi.

Ákvæði 14. gr. laganna er ætlað að koma í veg fyrir að fasteignasali hafi aðra hagsmuni af sölumeðferð eignar en þá sem felast í rétti hans til þóknunar og endurgreiðslu útlagðs kostnaðar. Vilji fasteignasali eða annar honum tengdur gera tilboð í eign sem honum hefur verið fengin til sölumeðferðar, eða til að leita tilboða í fyrir annan mann, verður hann að segja sig frá þeim starfa og gera tilboð eins og hver annar. Í því felst að aðrir fasteignasalar honum tengdir verða einnig að segja sig frá starfanum. Sé sú staða uppi að starfsmaður innan fasteignasölu vilji kaupa fasteign sem fasteignasali á fasteignasölunni hefur til sölumeðferðar ber fasteignasölunni að fá óháðan fasteignasala sem starfar á annarri fasteignasölu til að annast um milligöngu og lyktir sölumeðferðarinnar að öðru leyti en að sjálfsgöðu að gefnu samþykki seljanda. Ef annar fasteignasali innan sömu fasteignasölu tæki að sér skjalagerð í slíku tilviki yrði það talið vera brot gegn 1. mgr. 14. gr. fsl.

Þá er rétt að benda á að samkvæmt 4. mgr. 14. gr. fsl. skal fasteignasali tilkynna aðilum tafarlaust með sannanlegum hætti hafi hann nokkurra annarra hagsmuna að gæta en þeirra sem varða greiðslu þóknunar og útlagðs kostnaðar.

2. Sala fasteignasala á eigin fasteignum eða tengdra aðila, sbr. 2. mgr. 14. gr. fsl.

Á því hefur borið að eftirlitsnefndin taki einnig við fleiri ábendingum en áður er varða 2. mgr. 14. gr. fsl. Ákvæðið mælir fyrir um bann við að fasteignasali taki fasteign til sölumeðferðar sem hann eða aðilar tengdir honum skv. 1. mgr. 14. gr. eiga að öllu leyti eða að hluta. Ólíkt 1. mgr. ákvæðisins heimilar 2. mgr. undantekningu frá meginreglunni að tveimur skilyrðum uppfylltum. Ákvæðið er svohljóðandi:

Fasteignasala er óheimilt að taka eign til sölumeðferðar ef hann eða aðrir þeir sem tilgreindir eru í 1. mgr. eru eigendur hennar eða hluta hennar nema fyrir liggi skýrar upplýsingar þar að lútandi í söluþfirliti eignar. Þá ber fasteignasala einnig að afla sérstakrar yfirlýsingar af hálfu kaupþilboðsgjafa, áður en kaupþilboð er gert, þess efnis að hann hafi verið upplýstur um eignatengsl fasteignasala eða annarra sem tilgreindir eru í 1. mgr. og að kaupþilboðsgjafi geri ekki athugasemdir þar að lútandi. Fasteignasali ber sömmunarbyrði fyrir því að slík skrifleg yfirlýsing tilboðsgjafa hafi verið gefin áður en kaupþilboð er gert í fasteign.

Fasteignasölum er rétt að hafa hugfast að undantekningum skal beita varlega og ekki oftar en nauðsynlegt er. Mikilvægt er að fasteignasalar hafi í huga samspil 2. mgr. 14. gr. fsl. við 15. gr. sömu laga um skyldu fasteignasala til að gæta til jafns réttmætra hagsmuna kaupanda og seljanda og hvernig frávik frá meginreglunni geta haft áhrif á getu og hæfi fasteignasalans til að sinna því hlutverki.

Eftirlitsnefnd fasteignasala

Það má nefna að við gildistöku laga nr. 70/2015, um sölu fasteigna og skipa, var engin undantekning heimiluð frá 2. mgr. 14. gr. laganna. Út frá því var gengið í frumvarpi til laganna að ljóst mætti vera að þegar fasteignasali stundaði viðskipti með fasteignir sem hann hefði beina hagsmuni af gæti hann ekki gætt hagsmuna gagnaðila í viðskiptunum. Ákvæðinu var síðar breytt á þann veg sem það er nú í dag í ljósi þess að það þótti of takmarkandi í smærri byggðalögum.

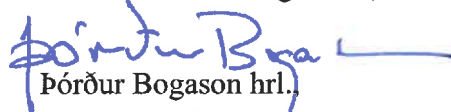
Fasteignasali ber að öllu leyti halla af því ef ekki tekst að upplýsa að sérstök yfirlýsing væntanlegs tilboðsgjafa hafi verið gefin áður en tilboð var gert í viðkomandi eign. Í ljósi 15. gr. fsl. litar eftirlitsnefndin svo á að brot af hálfu fasteignasala eða starfsmanna hans á 2. mgr. 14. gr. fsl. teljist sem alvarlegt trúnaðarbrot.

3. Samnings- og skjalagerð. Nýleg ákvörðun eftirlitsnefndar.

Að lokum veur eftirlitsnefndin athygli á nýlegri ákvörðun sinni í máli nr. **F-009-21**. Ítarleg rannsókn eftirlitsnefndar leiddi í ljós að fasteignasali, sem hafði annast um sölumeðferð á fasteign, skrifaði vísitandi rangt kaupverð á kaupsamning og afsal og fór með til þinglýsingar. Þetta var að mati eftirlitsnefndarinnar gert í þeim tilgangi að veita kaupandanum 100% lánveitingu fyrir fasteigninni. Lánveiting fjármálastofnunarinnar til kaupanda byggði þannig á kaupverði sem var til málamynda og 5,5 m.kr. yfir raunverulegu kaupverði. Eftirlitsnefndin leit málið mjög alvarlegum augum og taldi ljóst að tilgreind háttsemi fasteignasalans gæti haft áhrif á opinberar upplýsingar og vitneskju fjármálastofnana. Fasteignasalinn gekkst við brotum sínum og hugðist bæta ráð sitt án tafar. Viðkomandi fasteignasali var sviptur löggildingu sinni til fjögurra vikna og gert að greiða 100.000 kr. í málskostnað.

Eftirlitsnefndin minnir á að ákvarðanir hennar eru birtar á vefsíðunni www.enf.is.

F.h. eftirlitsnefndar fasteignasala,


Þórður Bogason hrl.
formaður


Sandra Mjöll Markúsdóttir hdl.,
starfsmaður

