

Eftirlitsnefnd fasteignasala

ÁRSSKÝRSLA 2023

Eftirlitsnefnd fasteignasala

Hlutverk eftirlitsnefndar og nefndarmenn

Eftirlitsnefnd fasteignasala starfar samkvæmt III. kafla laga um sölu fasteigna og skipa, nr. 70/2015 (fsl.), sbr. og reglugerð um eftirlitsnefnd fasteignasala, nr. 931/2016. Eftirlitsnefnd fasteignasala skal hafa eftirlit með því að fasteignasalar starfi í samræmi við fyrirmæli laganna og góðar venjur í fasteignasölu. Nefndin hefur ákveðnar heimildir til rannsóknar og beitingar agaviðurlaga samkvæmt III. kafla laganna.

Ráðherra skipar þrjú nefndarmenn og varamenn þeirra til þriggja ára í senn. Einn nefndarmanna skal vera fasteignasali og einn löggiltur endurskoðandi. Hinn þriðji, sem vera skal formaður nefndarinnar, skal vera lögfræðingur og fullnægja skilyrðum til að gegna embætti héraðsdómara. Varamenn skulu fullnægja sömu skilyrðum og aðalmenn.

Eftirlitsnefnd fasteignasala er svo skipuð:

Pórður Bogason, hæstaréttarlögmaður, formaður.

Grétar Jónasson, löggiltur fasteignasali.

Björg Sigurðardóttir, löggiltur endurskoðandi.

Varamenn eru:

Kristín Benediktsdóttir, dósent.

Ingibjörg Þórðardóttir, löggiltur fasteignasali.

Lárus Finnbogason, löggiltur endurskoðandi.

Starfsmaður eftirlitsnefndar er Sandra Mjöll Markúsdóttir, lögmaður.

Skrifstofa eftirlitsnefndarinnar er að Höfðabakka 9, 6. hæð, 110 Reykjavík. Heimasíða eftirlitsnefndar er www.enf.is og netfang hennar er enf@enf.is.

Eftirlitsnefnd fasteignasala

Starf eftirlitsnefndar

Starf eftirlitsnefndarinnar er almennt eftirlit með störfum löggiltra fasteignasala. Eftirlitsnefndin framkvæmir almennt eftirlit að eigin frumkvæði eða eftir ábendingu.

Heimsóknir eftirlitsnefndar

Hluti af lögbundnu hlutverki eftirlitsnefndar er reglulegar heimsóknir á starfsstöðvar fasteignasala og skoðun á bókhaldi og skjölum fasteignasala sem tengjast rekstri hans eða einstökum málum. Er nefndinni skylt að framkvæma slíka skoðun eigi sjaldnar en þriðja hvert ár hjá hverjum fasteignasala. Eftirlitsnefnd skal einnig framkvæma skoðun á starfsstöð fasteignasala ef nefndinni berst trúverðug ábending um misfellur í starfsemi fasteignasala.

Samkvæmt málaskrá eftirlitsnefndar fyrir árið 2023 hafði nefndin 25 heimsóknarmál til meðferðar. Á höfuðborgarsvæðinu fóru fram 19 heimsóknir en 8 heimsóknir fóru fram á Norðurlandi. Öll heimsóknarmál voru stofnuð með vísan til reglulegs eftirlits nema eitt. Í einu tilviki fór eftirlitsnefndin í heimsókn á fasteignasölu vegna yfirstandandi rannsóknar hennar á starfsemi fasteignasölnunnar.

Frumkvæðismál

Eftirlitsnefndin tekur við ábendingum um misfellur í starfsemi fasteignasala. Slíkar ábendingar eru ræddar á fundum nefndarinnar og metur hún hverju sinni hvort tilefni sé til að aðhafast. Berist eftirlitsnefndinni trúverðug ábending um að misfellur séu í starfsemi fasteignasala skal hún svo fljótt sem auðið er rannsaka málið, m.a. með skoðun á starfsstöð hans. Eftirlitsnefnd getur lokið málum sem hefjast á grundvelli ábendingar eða að eigin frumkvæði nefndarinnar með beitingu agaviðurlaga eða tímabundinni sviptingu löggildingar.

Telji eftirlitsnefnd að fasteignasali hafi vanrækt skyldur sínar, eða gerst brotlegur við lög í starfsemi sinni, skal hún þá skora á hann að bæta ráð sitt án tafar. Geri hann það ekki, eða ef nefndin telur að brot sé ekki smávægilegt, getur hún veitt fasteignasala áminningu vegna slíkra brota.

Láti fasteignasali ekki skipast við áminningu eða hann vanrækir alvarlega skyldur sínar að mati eftirlitsnefndar eða hefur ítrekað verið áminntur vegna brota sinna, án þess að starfsemi hans teljist komin í gott horf, skal þá nefndin svipta hann tímabundið löggildingunni til fasteignasölu.

Eftirlitsnefnd fasteignasala

Eingöngu hlutaðeigandi fasteignasali er aðili að málum eftirlitsnefndar sem fela í sér almennt eftirlit á grundvelli ábendingar eða eftirlit að frumkvæði eftirlitsnefndar en ekki sá sem sendir erindi eða ábendingu til eftirlitsnefndar.

Samkvæmt málaskrá eftirlitsnefndar fyrir árið 2023 tók eftirlitsnefndin 20 mál til meðferðar þar sem tilefni þótti til að rannsaka hvort misfellur hefðu orðið í starfsemi fasteignasala. Hófst málín af ýmsum ástæðum, svo sem vegna ábendinga auk almennra eftirlitsstarfa nefndarinnar. Einu máli lauk með ákvörðun eftirlitsnefndar um áminningu hlutaðeigandi fasteignasala fyrir brot á ákvæðum laga um sölu fasteigna og skipa, nr. 70/2015.

Ákvarðanir eftirlitsnefndar um áminningu fasteignasala eða tímabundna sviptingu löggildingar eru birtar á vefsíðu nefndarinnar, www.enf.is. Gætt er nafnleyndar.

Önnur verkefni eftirlitsnefndar

Skil á fjárvörslufirlýsingu og yfirlýsingu um skrá um fjármálagerninga

Fyrir 15. október ár hvert skal fasteignasali skila til eftirlitsnefndar yfirlýsingum um að meðferð hans á fjármunum viðskiptamanna hans undangengið reikningsár sé í samræmi við lög og reglur um vörslufjárreikninga. Ber fasteignasölum einnig að skila til eftirlitsnefndar afriti af gildandi starfsábyrgðartryggingu fyrir sama tímamark. Samkvæmt yfirliti eftirlitsnefndar var um að ræða 597 einstaklinga vegna ársins 2023.

Tímabundnar sviptingar og krafa um varanlega sviptingu löggildingar

Eftirlitsnefndin annast um eftirfylgni á skilum fjárvörslufirlýsinga fasteignasala og tók ákvarðanir um tímabundnar sviptingar vegna ófullnægjandi skila. Voru ákvarðanir 12 talsins vegna þessa árs. Einnig gerði eftirlitsnefndin kröfu til ráðuneytisins um ótímabunda sviptingu á réttindum þeirra fasteignasala sem ekki urðu við áskorunum nefndarinnar um fullnægjandi skil. Var um að ræða 8 einstaklinga.

Umburðarbréf

Til samræmis við almennar reglur um leiðbeiningarskyldu sendir eftirlitsnefndin öllum starfandi fasteignasölum umburðarbréf þar sem m.a. er farið yfir ákveðna þætti er varðar störf þeirra sem fasteignasalar m.t.t. lögbundinna skyldna. Auk þess sem í september ár hvert er skorað á fasteignasala að skila yfirlýsingu um fjárvörslur og afriti af starfsábyrgðartryggingum. Voru útsend umburðarbréf tvö talsins vegna ársins 2023.

Eftirlitsnefnd fasteignasala

Starfsheimildir nema skv. 8. gr. a fsl.

Á árinu veitti eftirlitsnefnd 33 starfsheimildir fyrir nemendur í námi til löggildingar í sölu fasteigna og skipa. Er listi yfir veittar starfsheimildir birtur á vefsíðu nefndarinnar, www.enf.is.

Innlagnir réttinda

Við innlögn starfsréttinda skal fasteignasali skila til eftirlitsnefndar yfirlýsingum og eftir atvikum staðfestingu löggilts endurskoðanda um að meðferð hans á fjármunum viðskiptamanna hans sé í samræmi við lög og reglur fyrir það tímabil sem viðkomandi aðili starfaði sem fasteignasali. Þá getur fasteignasali ekki lagt inn starfsréttindi ef máli er ólokið hjá eftirlitsnefnd fasteignasala. Á árinu 2023 samþykkti eftirlitsnefnd innlagnir réttinda fyrir 46 fasteignasala.

Umsagnir til leyfisveitanda

Sé eftir því óskað af hálfu leyfisveitanda, sýslumannsins á höfuðborgarsvæðinu, veitir eftirlitsnefndin umsagnir í tengslum við beiðni einstaklings um löggildingu til þess að starfa sem fasteigna- og skipasali. Samkvæmt yfirliti eftirlitsnefndar voru veittar þrjár umsagnir árið 2023.

Fundir eftirlitsnefndar

Alls héldu nefndarmenn og starfsmaður eftirlitsnefndar 15 fundi á árinu 2023. Á fundum nefndarinnar var m.a. farið yfir afgreiðslu frumkvæðis- og heimsóknarmála, ábendingar sem bárust nefndinni, sjálfsþjónustu fasteigna, umburðarbréf nefndarinnar o.fl.