

Eftirlitsnefnd fasteignasala

Til fasteigna- og skipasala

Nr. 1/2025

Eingöngu sent með rafrænum hætti

Einnig birt á heimasíðu eftirlitsnefndar, www.enf.is

I. Ábendingar frá neytendum.

Ágæti fasteignasali.¹

Eitt hlutverka eftirlitsnefndar fasteignasala er að taka við ábendingum sem varða misfellur í störfum eða starfsemi fasteignasala og er það þáttur í almennu eftirliti eftirlitsnefndarinnar. Ábendingar berast reglulega til eftirlitsnefndarinnar og er hverjum sem er heimilt að beina ábendingu til nefndarinnar. Eftirlitsnefndin metur hverju sinni hvort ábending sem henni berst sé trúverðug, hvort hún falli undir lögbundin verkefni eftirlitsnefndarinnar og hvort hún skuli vera tilefni til frekara eftirlits. Sé það mat eftirlitsnefndarinnar að ábending gefi tilefni til frekari athugunar stofnar hún stjórnáslumál gagnvart hlutaðeigandi fasteignasala, eða fasteignasölu, og um meðferð slíkra mála fer samkvæmt ákvæðum laga um sölu fasteigna og skipa, nr. 70/2015 („fsl.”), auk ákvæða stjórnáslulaga, nr. 37/1993, að því leyti sem ekki er kveðið á um annað í lögum nr. 70/2015.

Þegar eftirlitsnefndin stofnar mál kallar hún eftir andmælum fasteignasala og eftir atvikum kann málið að leiða til þess að því sé lokið án stjórnvaldsákvörðunar í garð viðkomandi fasteignasala eða tekin er ákvörðun um agaviðurlög, t.d. áminningu. Fjallað er um slíkar heimildir og skyldur eftirlitsnefndarinnar í 21. og 22. gr. fsl. Eingöngu hlutaðeigandi fasteignasali er aðili að slíku máli en ekki sá sem sendir erindi eða ábendingu til eftirlitsnefndar, sbr. 7. gr. reglugerðar um eftirlitsnefnd fasteignasala, nr. 961/2016, þótt í einstaka tilvikum kunni að vera leitað sjónarmiða þess sem erindi sendir.

Reglulega berst eftirlitsnefndinni ábendingar frá neytendum á fasteignamarkaði sem hafa upplifað samskiptaleyfi fasteignasala við milligöngu um sölu eða kaup fasteignar. Ábendingarnar hafa haft það sameiginlegt að neytendur upplifðu óöryggi og tilfinningu um að ekki væri nægilega vel haldið utan um mál viðkomandi. Með bréfi þessu vill eftirlitsnefndin brýna fyrir fasteignasölum að huga að mikilvægi góðra og upplýsandi samskipta við viðskiptavini sína og gæta þess að mikilvægar upplýsingar fari ekki forgörðum. Einnig vill eftirlitsnefndin brýna mikilvægi þess að ákvæði í skjalagerð, s.s. um fyrirvara kautilboða sem þar er gjarnan að finna, séu skýr og að neytendum sé ljóst hverjar skyldur sínar eru í þeim efnum og til hvers sé ætlast af

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

Eftirlitsnefnd fasteignasala

þeim. Útgangspunkturinn er ávallt sá að fasteignasali leysi störf sín af hendi í samræmi við góðar viðskiptavenjur og siðareglur og að bæði kaupandi og seljandi upplifi að þeim sé liðsinnt og að þeirra hagsmuna sé gætt.

II. Áskoranir og vandamál í tengslum við keðjur í fasteignaviðskiptum.

Svokallaðar keðjur í fasteignaviðskiptum myndast þegar ein fasteignaviðskipti eru gerð háð því skilyrði að af öðrum viðskiptum verði, svo sem þegar kaupandi gerir tilboð í fasteign og skilyrðir það þeim fyrirvara að honum takist að selja fasteign sína innan tiltekins tíma, í stað þess að gera ráð fyrir að hann fjármagni millibilsástand með sjálfstæðum hætti ef fyrri fasteign selst ekki á tilskildum tíma.

Undanfarið hefur talsvert borið á því að fasteignaviðskipti detti upp fyrir þar sem kaupanda fasteignar tekst ekki að selja eign sína. Þannig skapast oft óvissuástand fyrir alla hlutaðeigendur. Mörg erindi sem eftirlitsnefndinni berast vegna þessa lúta að ágreiningi um það hvort frestir hafi verið fallnir niður þannig að tilboð kaupenda væri ekki lengur skuldbindandi og seljanda því heimilt að ráðstafa viðkomandi fasteign með öðrum hætti. Hér þarf að gæta vel að hagsmunum bæði seljanda, um skýrleika þeirra tilboða sem honum hafa borist og hann samþykkir, en einnig hagsmuna kaupanda af því að geta gert sér grein fyrir því með skýrum hætti hvenær tilboð hans telst niðurfallið sökum þess að ekki hafi verið unnt að falla frá fyrirvörum í því.

Í ljósi framangreinds beinir eftirlitsnefndin því til fasteignasala að huga sérstaklega vel að þáttum í kaupskilboðum sem varða skilyrði þannig að ef keðjur í fasteignaviðskiptum myndast séu viðskiptavinir upplýstir og geti með skýrum hætti áttað sig á réttarstöðu sinni. Eftirlitsnefndin minnir á að í ljósi þeirra erinda sem henni eru að berast og varða þessa þætti þá kann að reyna í þessum tilvikum á þá ráðgjöf sem fasteignasalar veita aðilum. Slík ráðgjöf þarf auðvitað að falla að öllum þeim skilyrðum sem lög nr. 70/2015 gera um störf fasteignasala.

Reykjavík, 15. apríl 2025

F.h. eftirlitsnefndar fasteignasala,


Þórður Bogason hfl.,
formaður


Sandra Mjöll Markúsdóttir hdl.,
starfsmaður