

Eftirlitsnefnd fasteignasala

Til fasteigna- og skipasala

Nr. 1/2026

Eingöngu sent með rafrænum hætti

Einnig birt á heimasíðu eftirlitsnefndar, www.enf.is

I. Um starfsheimildir nemenda skv. 8. gr. a. laga nr. 70/2015 um sölu fasteigna og skipa

Ágæti fasteignasali.¹

Í 1. mgr. 2. gr. laga nr. 70/2015 um sölu fasteigna og skipa (hér eftir fsl.) kemur fram inntak þess einkaréttar sem felst í löggildingu fasteignasala. Ákvæðið kveður á um að þeim einum sé heimilt að hafa milligöngu fyrir aðra um kaup, sölu eða skipti á fasteignum eða skráningarskyldum skipum sem hafa til þess löggildingu sýslumanns. Að baki búa sjónarmið um ríka neytendavernd í því sem oft eru stærstu viðskipti einstaklinga á lífsleiðinni.

Samkvæmt 6. gr. fsl. er fasteignasala alla jafna óheimilt að fela öðrum að vinna þau störf sem löggilding hans tekur til, nema um sé að ræða annan fasteignasala sem hefur ábyrgðartryggingu skv. 4. gr. fsl. Þó er fasteignasala heimilt að fela einstaklingum sem hjá honum starfa eða félagi hans um fasteignasölu afmörkuð verkefni til sölu einstakra eigna. Að því sögðu ber að hafa hugfast að fasteignasala er aldrei heimilt að fela öðrum eftirfarandi verkefni: alla meginskjalagerð, svo sem samningu söluumboðs, gerð sölufirlits, tilboðsgerð, kaupsamningsgerð og afsalsgerð, ráðgjöf til kaupanda og seljanda, setu á fundi þar sem kaupandi eða seljandi undirritar skjöl, gerð verðmats, skoðun fasteignar og fjárhagslegt uppgjör, sbr. 2. mgr. 8. gr. fsl.

Enn fremur er fasteignasala heimilt að fela nemendum í námi til löggildingar í sölu fasteigna og skipa sem lokið hafa einni önn með fullnægjandi og starfa sem sölumenn hjá löggiltum fasteignasala að sinna eftirfarandi verkefnum:

- a. að aðstoða fasteignasala við gerð sölufirlits,
- 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 uppgjörs.

Nauðsynlegt er að árétta að allar starfsheimildir á grundvelli laga nr. 70/2015 eru takmarkaðar við framangreind verkefni. Auk þess vill nefndin undirstrika að allar starfsheimildir eru háðar því skilyrði að verkefnin séu unnin á ábyrgð og undir eftirliti tiltekins fasteignasala og undirritar hann af þeim sökum undir umsókn ásamt nemenda. Með undirritun beggja þessara aðila á umsókn felst yfirlýsing þeirra þess efnis að starfsheimild umsækjanda verði hagað til samræmis við ákvæði laga

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

Eftirlitsnefnd fasteignasala

um sölu fasteigna og skipa, reglugerða settra samkvæmt þeim og góðar venjur í fasteignasölu. Því er beint til fasteignasala að tryggja að nemar sem starfa á þeirra ábyrgð og undir þeirra eftirliti starfi ávallt innan þeirrar starfsheimildar sem þeim hefur verið veitt.

II. Auglýsingar og kynning á starfsemi fasteignasölu

Í framhaldi af ofangreindri umfjöllun um starfsheimildir nemenda skv. 8. gr. a. fsl. vill nefndin beina sjónum að auglýsingum, en mikilvægur hluti milligöngu um fasteignaviðskipti er kynning og auglýsing á starfsemi fasteignasölnnar. Slíkar auglýsingar falla undir löggildingu fasteignasala, sbr. sérstaklega 2. mgr. 13. gr. fsl. Í ákvæðinu koma fram sjónarmið sem teljast vera góðir starfshætti við fasteignasölu.

Nema í námi til löggildingar er með öllu óheimilt að auglýsa sjálfan sig eða þjónustu sína með þeim hætti að gefið sé í skyn að hann sé löggiltur fasteignasali eða hafi sjálfstæða heimild til milligöngu um fasteignaviðskipti. Auglýsingar mega því hvorki vera villandi né til þess fallnar að gefa í skyn að nemi hafi hlotið löggildingu. Nefndin vekur athygli á því að nemum er óheimilt í auglýsingum að beina neytendum beint til sín, enda eiga neytendur í viðskiptum við fasteignasala en ekki nema eða sölufulltrúa og verður markaðssetning fasteignasala að taka mið af því. Í markaðssetningu fasteignasölu verður ávallt að vera hægt að greina hvaða löggilti fasteignasali beri ábyrgð á þeirri þjónustu sem auglýst er og hvernig neytendur geti haft beint samband við viðkomandi fasteignasala. Á það ekki síst við um auglýsingar sem birtast á samfélagsmiðlum, svo sem á Facebook eða Instagram.

Það hefur borið á að auglýsingar, sem birtar eru í þeim tilgangi að auglýsa starfsemi á fasteignasölu, skorti nægjanlega tilgreiningu á starfstitlum. Kann slíkt fyrirkomulag að hafa í för með sér að neytandi sé í vafa um hver sé hinn löggilti fasteignasali sem ber ábyrgð á fasteignasölnni og hefur einkarétt til milligöngu um sölu fasteigna.

Í undantekningartilvikum kann að vera heimilt að geta nema með starfsheimild í auglýsingu, enda komi skýrt fram og með áberandi hætti nafn og starfsheiti þess löggilta fasteignasala sem ber ábyrgð á störfum hans. Jafnframt verður að vera ótvírætt að nemi starfi á ábyrgð og undir eftirliti þess fasteignasala og hafi ekki sjálfstæða heimild til milligöngu. Í slíkum tilvikum nær upplýsingagjöf nema einungis til almennra upplýsingagjafar út frá sölufirliti auglýstra eigna.

Eftirlitsnefndin minnir fasteignasala á að vanda til auglýsinga og annarrar kynningar á starfsemi sinni og gæta þess að hún sé í samræmi við ákvæði laga nr. 70/2015, reglugerðir settra samkvæmt þeim og góða starfshætti við fasteignasölu. Nefndin fylgist með auglýsingum fasteignasala, hvort sem þær birtast í fjölmiðlum, á vefsíðum eða samfélagsmiðlum.

Eftirlitsnefndin beinir því til fasteignasala að þeir yfirfari kynningarefni sitt og tryggi að framsetning þess gefi skýrt til kynna hver sé hinn löggilti og ábyrgi fasteignasali. Jafnframt ber að tryggja að nemendur, sölufulltrúar og aðrir aðstoðarmenn séu ekki kynntir með þeim hætti að ætla

Eftirlitsnefnd fasteignasala

megi að þeir hafi sjálfstæða heimild til milligöngu eða veiti þjónustu sem samkvæmt lögum er áskilin löggiltum fasteignasölum.

III. Tilkynningar til lögreglu og áminningar

Samkvæmt 19. gr. fsl. skal eftirlitsnefnd fasteignasala hafa eftirlit með því að fasteignasalar starfi í samræmi við ákvæði laganna og reglugerða settra með stoð í þeim, aðrar réttarreglur sem þýðingu hafa fyrir störf fasteignasala og góðar venjur í fasteignasölu. Hún skal m.a. sérstaklega fylgjast með því að fasteignasali hafi ekki aðra í þjónustu sinni en þá sem ábyrgðatrygging hans tekur til eða eru sjálfir fasteignasalar, sbr. b-liður 2. mgr. 19. gr., að fasteignasalar sinni sjálfir störfum sem löggilding þeirra tekur til og feli þeim sem ráðnir eru til starfa hjá þeim ekki önnur störf en heimildir standa til, sbr. g-liður 2. mgr. 19. gr., og að fasteignasali uppfylli ávallt skilyrði til að vera fasteignasali, sbr. j-liður 2. mgr. 19. gr fsl.

Í 1. mgr. 22. gr. kemur fram að telji eftirlitsnefnd fasteignasala að fasteignasali hafi vanrækt skyldur sínar, eða gerst brotlegur við lög í starfsemi sinni, skuli hún 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. Áður en áminning er veitt skal nefndin gefa fasteignasalanum kost á að koma sjónarmiðum sínum á framfæri.

Að endingu vísast til 25. gr. fsl. þar sem fram kemur að berist eftirlitsnefnd fasteignasala upplýsingar um að maður sem ekki hefur fengið löggildingu til fasteignasölu stundi slíka starfsemi, sjálfstætt eða í félagi, skal hún með atbeina lögreglu loka viðkomandi starfsstöð eða starfsemi þegar í stað. Þá er kveðið á um viðurlög við brotum gegn ákvæðum laganna.

Eftirlitsnefndin minnir fasteignasala á stöðu sína sem opinberir sýslunnarmenn, sbr. 1. mgr. 8. gr. fsl. og þau mikilvægu réttindi og skyldur sem starfinu fylgja. Það upplýsist að nefndin lítur á brot er varða óheimila fasteignasölu mjög alvarlegum augum og ef nefndin verður upplýst um slíkt atferli muni hún tilkynna lögreglu um það með formlegum hætti. Þannig er jafnframt ljóst að ef nefndin verður vís um að nemi starfi án tilskilinnar löggildingar kunni hún að beita þeim fasteignasala sem ber ábyrgð á störfum hans agaviðurlögum.

Reykjavík, 26. ágúst 2026

F.h. eftirlitsnefndar fasteignasala,


Þórður Bogason hrl.,
formaður


Einar Fannar Valsson lögfr.
starfsmaður nefndar