

Eftirlitsnefnd fasteignasala

Til fasteigna- og skipasala

Nr. 3/2026

Eingöngu sent með rafrænum hætti

Einnig birt á heimasíðu eftirlitsnefndar, www.enf.is

I. Eftirlit með fasteignasölum

Ágæti fasteignasali.¹

Eftirlitsnefnd fasteignasala annast eftirlit með störfum fasteignasala samkvæmt fyrirmælum laga nr. 70/2015 um sölu fasteigna og skipa (hér eftir fsl.). Hlutverk nefndarinnar er að sjá til þess að fasteignasalar starfi í samræmi við lögin og reglugerðir settra með stoð í þeim, auk annarra réttarreglna sem þýðingu hafa fyrir störf fasteignasala og góðar venjur í fasteignasölu.

Samkvæmt 2. mgr. 19. gr. fsl. skal eftirlitsnefndin m.a. fylgjast sérstaklega með því að eignarhald á fasteignasölum sé lögum samkvæmt, að fullnægjandi ábyrgðartryggingar séu í gildi, að skjöl séu gerð í samræmi við lögin og góðar venjur, að meðferð fjármuna sé til samræmis við reglum um fjárvörslu, að skilyrði löggildingar séu uppfyllt o.fl. Þessi upptalning er þó ekki tæmandi.

Í 21. gr. fsl. er fjallað um heimildir og skyldur eftirlitsnefndar. Þannig er eftirlitsnefnd heimilt hvenær sem er og án fyrirvara að skoða bókhald og skjöl fasteignasala sem tengjast rekstri hans eða einstökum málum sem hann hefur með höndum. Skal nefndin framkvæma slíka skoðun svo oft sem þurfa þykir og eigi sjaldnar en þriðja hvert ár hjá hverjum fasteignasala, sbr. 3. mgr. 21. gr. fsl.

Nefndin telur rétt að gera nánari grein fyrir framkvæmd eftirlitsheimsóknar og því verklagi sem viðhaft er við þær. Skýr upplýsingagjöf um undirbúning, framkvæmd og framvindu slíkra heimsóknar er bæði nefndinni og fasteignasölum til hagsbóta, enda stuðlar hún að því að eftirlitið fari fram með skilvirkum og skipulögðum hætti og að nauðsynleg gögn og upplýsingar liggi fyrir þegar skoðun hefst.

Í aðdraganda heimsóknar sendir nefndin viðkomandi fasteignasali bréf þar sem tilkynnt er um dagsetningu sem og tímasetningu fyrirhugaðrar heimsóknar. Enn fremur er óskað eftir því að fasteignasali staðfesti móttöku bréfsins og upplýsi hvar starfsstöð fasteignasölnunnar sé. Í bréfinu er jafnframt óskað eftir því að fasteignasali sendi nefndinni þar tilgreind gögn nokkrum dögum fyrir heimsóknina, sem ætlað er að auðvelda fasteignasölum fyrir, svo undirbúningur og framkvæmd heimsóknar verði sem skilvirkust. Alla jafna óskar nefndin eftirfarandi gagna:

1. Listi yfir fasteignir sem eru á söluskrá hjá fasteignasölunni (óseldar).

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

Eftirlitsnefnd fasteignasala

2. Listi yfir seldar fasteignir af hálfu fasteignasölnunnar sl. 12 mánuði.
3. Yfirlit yfir starfsmenn fasteignasölnunnar og starfsábyrgðartryggingar starfsmanna.
4. Upplýsingar um tilnefndan ábyrgðaraðila til peningaþvættisskrifstofu á grundvelli laga nr. 140/2018.
5. Upplýsingar um alla bankareikninga sem notaðir eru í starfsemi fasteignasölnunnar.
6. Hreyfingar á fjárvörslureikningi/um, u.þ.b. tvo mánuði aftur í tímann, og afstemming.
7. Yfirlit yfir þá sem hafa fengið greiddar verktakagreiðslur frá fasteignasölnunni sl. 12 mánuði.
8. Upplýsingar og gögn sem sýna eignarhald fasteignasölnunnar.
9. Staðfestingu á því að fasteignasalar uppfylli skilyrði b-liðar 1. mgr. 3. gr. laga nr. 70/2015 er varðar gjaldþrot. Eftirlitsnefndin bendir sérstaklega á að sérhver aðili getur nálgast upplýsingar um svokallaða vanskilaskrá með því að fara sjálfur inn á sitt svæði („mitt credit info“) í gegnum heimasíðuna www.creditinfo.is, sér að kostnaðarlausu.
10. Síðasta ársreikning vegna starfsemi fasteignasölnunnar (ath: ekki samandregið form).

Við heimsóknina leggur nefndin m.a. fyrir fasteignasala spurningar um framlögð gögn. Spurningarnar geta allt í senn varðað upplýsingar um starfsemi og rekstur fasteignasölnunnar, ráðningasambönd, verksvið, ábyrgð starfsmanna, nema og sölumanna, þjónustusamninga við kaupanda og seljanda, varnir gegn peningaþvætti o.fl.

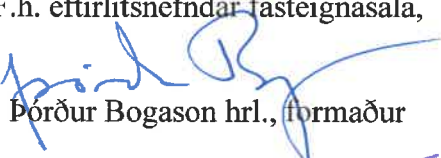
Í heimsóknum óskar nefndin jafnframt eftir því að fá að sjá af handahófi möppur af seldum og óseldum fasteignum í því skyni að athuga hvort skjalagerð og skjalavarsla sé fullnægjandi. Að auki er athugað hvort söluumboð séu veitt og hvort þau séu undirrituð af fasteignasala.

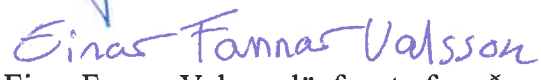
Eftirlitsheimsóknir nefndarinnar er liður í lögbundnu eftirliti hennar með starfsemi fasteignasala. Fasteignasölum ber skylda að veita nefndinni aðgang að starfsstöð sinni, taka á móti eftirlitsheimsóknum og afhenda þau gögn og upplýsingar sem óskað er eftir. Slík samvinna er forsenda þess að nefndin geti sinnt lögbundnu eftirlitshlutverki sínu með fullnægjandi og skilvirkum hætti.

Nefndin biðlar til fasteignasala að vanda skjalagerð, skjalavörslu og tryggja að löggiltur fasteignasali komi að allri skjalavinnslu er varðar milligöngu um sölu fasteigna, þ.m.t. verðmati, og að ráðgjöf sé veitt af löggiltum fasteignasala. Þá er jafnframt mikilvægt að söluumboð séu veitt og undirrituð af fasteignasala.

Reykjavík, 26. ágúst 2026

F.h. eftirlitsnefndar fasteignasala,


Þórður Bogason hrl., formaður


Einar Fannar Valsson lögfr., starfsmaður nefndar