

# Eftirlitsnefnd fasteignasala

**Blue E Solutions ehf.**  
**b.t. Ómars Þórs Ómarssonar, stjórnarm.**  
**Norðurbakka 5B**  
**220 Hafnarfjörður**

Reykjavík, 22. desember 2020

**Efni: Fyrirspurn um starfsemi e-fasteigna með vísan til ákvæða laga nr. 70/2015, (mál nr. F-007-20). Beiðni eftirlitsnefndar um upplýsingar er lúta að starfseminni.**

## I

Eftirlitsnefnd fasteignasala hafa borist óformlegar ábendingar þess efnis að starfsemi sú sem fram fer á vefsíðunni [www.e-fasteignir.is](http://www.e-fasteignir.is), kunnri að falla undir ákvæði laga um sölu fasteigna og skipa, nr. 70/2015. Þá gefa upplýsingar á heimasíðunni til kynna að fram fari starfsemi sem tengist sölu fasteigna á ýmsan hátt. Samkvæmt upplýsingum á vefsíðunni er félagið Blue E Solutions ehf., eigandi hugbúnaðarins sem síðan notast við, auk þess sem fram kemur að fyrirspurnum í tengslum við vefsíðuna megi beina að félaginu.

Með vísan til framangreinds telur eftirlitsnefnd fasteignasala rétt, að eigin frumkvæði, að óska eftir tilteknum upplýsingum í tengslum við starfsemi e-fasteigna, til þess að unnt sé að taka afstöðu til þess hvort starfsemin heyrir undir og eftir atvikum sé til samræmis við lög um sölu fasteigna og skipa, nr. 70/2015.

## II

Um störf fasteignasala gilda lög um sölu fasteigna og skipa, nr. 70/2015 (fsl.). Samkvæmt 1. gr. laganna er markmið þeirra að tryggja neytendavernd með því að leggja grundvöll að því að viðskipti með fasteignir og skip, sem gerð eru með aðstoð fasteignasala, geti farið fram með greiðum og öruggum hætti fyrir kaupanda og seljanda og réttarstaða aðila sé glögg. Jafnframt er markmið laganna að hlutverk fasteignasala og ábyrgð þeirra sé skýr og þeir séu engum háðir í störfum sínum.

Í löggjöfinni er lögð áhersla á þá grundvallarstefnu að löggiltum fasteignasala beri í meginatriðum að sinna sjálfum þeim verkefnum sem löggilding hans nær til.

Þessu til stuðnings er bent á að í 2. gr. laganna kemur fram að þeim einum sé heimilt að hafa milligöngu fyrir aðra um kaup, sölu eða skipti á fasteignum sem hefur til þess löggilding



## Eftirlitsnefnd fasteignasala

sýslumannsins. Þá er sérhverjum fasteignasala óheimilt að fela öðrum að vinna þau störf sem löggilding hans tekur til, nema um sé að ræða annan fasteignasala með ábyrgðartryggingu, sbr. 6. gr. fsl.

Í 7. gr. fsl. er fjallað um eignarhald, starfsstöð fasteignasala o.fl. Kemur fram í 1. mgr. að fasteignasala beri sjálfum að starfa á fasteignasölu sinni og vera eigandi að rekstrinum. Fasteignasali getur þó ráðið sig til starfa hjá öðrum fasteignasala sem rekur fasteignasölu samkvæmt lögum þessum. Fasteignasala er einungis heimilt að hafa í þjónustu sinni við fasteignasöluna menn sem ábyrgðartrygging hans tekur til eða eru sjálfir fasteignasalar.

Í 2. mgr. kemur fram að sé fasteignasala stunduð í nafni félags og skuli þá fasteignasalinn eiga með beinum hætti meiri hluta í því. Aðrir eigendur og sá eða þeir sem fara í raun með framkvæmdastjórn skulu fullnægja skilyrði a-liðar 1. mgr. 3. gr., vera lögráða, fjár síns ráðandi og mega ekki á síðustu þremur árum í tengslum við atvinnurekstur hafa hlotið dóm fyrir refsiverðan verknað samkvæmt almennum hegningarlögum, lögum um hlutafélög, lögum um einkahlutafélög, lögum um bókhald, lögum um ársreikninga, lögum um gjaldþrotaskipti o.fl. eða lögum um staðgreiðslu opinberra gjalda. Ákvæði þessarar málsgreinar girða hvorki fyrir að aðrir fasteignasalar starfi hjá félaginu né að tveir eða fleiri fasteignasalar sem starfa saman eigi sameiginlega meiri hluta í félagi.

Í II. kafla laga nr. 70/2015 er fjallað ítarlega um þau störf sem fasteignasala eru fólgin lögum samkvæmt í skjóli réttinda sinna. Í 8. gr. fsl. kemur skýrt fram að fasteignasala beri sjálfur að sinna þeim verkefnum sem löggilding hans nær til. Sérhverjum fasteignasala er heimilt að fela öðrum einstaklingum sem starfa hjá honum, s.s. sölufulltrúum, einstök og afmörkuð verkefni við sölu einstakra fastaeigna. Fasteignasala er þó aldrei heimilt að fela öðrum eftirfarandi verkefni: Alla meginskjalagerð, svo sem samningu söluumboðs, gerð söluyfirlits, 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. Sérstakar reglur gilda þó um nemendur í námi til löggildingar sem starfa á ábyrgð fasteignasala og hafa svonefnda nemaheimild. Eru verkefni afmörkuð og skilgreind nánar í 2. mgr. 8. gr. og 8. gr. a fsl.

Í 10. gr. fsl. er fjallað um söluyfirlit. Í 1. mgr. segir að strax og fasteignasali fái eign til sölumeðferar, eða honum er falið að ganga frá kauptilboði og/eða kaupsamningi um eign, sem ekki er til sölumeðferðar hjá öðrum fasteignasala og ekki hefur verið gert söluyfirlit um og afhent kauptilboðsgjafa, skal hann semja rækilegt yfirlit um þau atriði sem skipt geta máli við sölu eignarinnar.

Í 11. gr. fsl. er fjallað um efni söluyfirlits. Í 1. mgr. segir að fasteignasali skuli gæta þess vandlega að á söluyfirliti komi fram öll grundvallaratriði um eiginleika og ástand eignarinnar sem, ásamt skoðun kaupanda á eign þegar við á, má ætla að geti verið grundvöllur ákvörðunar hans um hvort hann kaupir eignina og hvaða verð hann er tilbúinn að greiða fyrir hana. Í 2. mgr. segir svo að í söluyfirliti skuli auk almennrar lýsingar á fasteigninni m.a. koma fram upplýsingar sem taldar eru upp í liðum a-j. Samkvæmt c-lið 2. mgr. 11. gr. fsl. skulu koma fram á söluyfirliti upplýsingar um ástand eignar og einstaka hluta hennar, þar á meðal galla sem seljanda og/eða fasteignasala er kunnugt um á eign.



## Eftirlitsnefnd fasteignasala

Í 1. mgr. 12. gr. fsl. segir að fasteignasali skuli afla upplýsinga sem fram eigi að koma í söluþingliti. Skal hann sækja upplýsingar í opinberar skrár og skýrslur ef unnt er, en ástand fasteignar, gerð hennar og búnað sem fylgja á við sölu skal hann kynna sér af eigin raun. Samkvæmt 2. mgr. 12. gr. fsl. ber fasteignasali ábyrgð á því ef upplýsingar í söluþingliti reynast rangar eða ófullnægjandi, enda sé um að kenna gáleysi hans eða þeirra er starfa í hans þágu.

Í 16. gr. fsl. er fjallað um samnings- og skjalagerð. Í 2. mgr. 16. gr. fsl. kemur fram að öll skjalagerð og samningsgerð skuli vönduð og svo úr garði gerð að hagsmunir beggja aðila séu tryggðir og réttarstaða hvors um sig sé glögg. Fasteignasala ber að staðfesta með undirritun sinni samþykkt kautilboð.

Í 2. mgr. 19. gr. fsl. eru taldir upp þættir í starfsemi fasteignasala sem eftirlitsnefndin ber sérstaklega að fylgjast með, þó án þess að sú upptalning sé tæmandi. Ákvæðið felur í sér tiltekna þætti sem telja verður að mikilvægt sé að nefndin taki til skoðunar þegar hún framkvæmir eftirlit sitt, hvort sem það er frumkvæðiseftirlit eða skyldubundnar skoðanir. Í g-lið 2. mgr. 19. gr. kemur fram að eftirlitsnefndin skuli hafa eftirlit með því 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.

Í 6. mgr. 21. gr. fsl. segir að ef eftirlitsnefnd hefur borist kvörtun eða ábending um misfellur í starfi fasteignasala, eða nefndin tekið mál til meðferðar að eigin frumkvæði, geti hún lokið málinu með beitingu agaviðurlaga eða tímabundinni sviptingu löggildingar þótt fasteignasali hætti störfum og skili til sýslumanns löggildingu sinni áður en eða á meðan málið er til meðferðar hjá nefndinni.

Í 25. gr. fsl. er kveðið á um að ef eftirlitsnefnd fasteignasala berast upplýsingar um að maður sem hefur ekki fengið löggildingu til fasteignasölu stundi slíka starfsemi eða að fasteignasali fullnægi ekki lengur lögmæltum skilyrðum til löggildingar sem fasteignasali en starfi þó áfram sem slíkur sé nefndinni heimilt að óska þess við sýslumann að starfsstöð viðkomandi verði lokað þegar í stað.

### III

Á heimasíðunni [www.efasteignir.is](http://www.efasteignir.is), kemur fram eftirfarandi lýsing á markmiði vefsíðunnar:

*„Allt frá upphafi hefur meginmarkmiðið verið að setja á laggirnar vettvang til að auka gagnsæi í fasteignaviðskiptum, einfalda ferla og um leið huga að því að hagsmunum bæði kaupenda og seljenda sé í hvívetna gætt. Einnig er lögð rík áhersla á að hafa kerfið sem aðgengilegast fyrir fasteignasala en kerfið er fyrsta fría, fullbúna umsjónarkerfi fasteignaviðskipta á Íslandi þar sem allir fasteignasalar hafa tök á að nýta sér kerfið sem alhliða umsjónarkerfi til að annast sölu fasteigna.“*

Þá kemur einnig fram á vefsíðunni að sé fasteign skráð til sölu sé ávallt til staðar sölusíða fyrir hana þar sem hægt að finna ítarupplýsingar um fasteignina. Kaupendur nota sölusíðu til að fá allar helstu upplýsingar um fasteignina en á sölusíðu fasteignar er t.d. hægt að finna myndir, kort, ásett verð, söluþingliti, ítarlega lýsingu, upplýsingar um fasteignasala o.fl.



## Eftirlitsnefnd fasteignasala

Einnig kemur fram að notandi vefsíðunnar geti gert kaup- eða gagntilboð með rafrænum hætti í gegnum síðuna. Fram kemur að notast sé við tilboðsform þar sem aðili fái yfirlit yfir allar helstu upplýsingar vegna tilboðsgerðar. Þá segir að fasteignasali sé ávallt tilgreindur á tilboðsformi og tilboðsgjafi geti ávallt leitað til hans vegna þessa, þ.m.t. óskað eftir fundi með viðkomandi fasteignasala. Tilboðsform sé þá fyllt út á vef e-fasteigna á fundi með fasteignasala og undir hans leiðsögn. Þá segir að notendur geti ávallt rætt við ráðgjafa e-fasteigna í netspjalli og er þá fyrirspurnum eftir atvikum svo skjótt sem unnt er vísað til viðkomandi fasteignasala.

Þá virðist sem fasteignasalar geti fengið sérstakan aðgang að síðunni og kemur fram að þeir geri í því sambandi samning við e-fasteignir. Þá kemur fram að fasteignasali geti yfirfarið skráningar og annast sölu fasteigna á vefsíðu e-fasteigna.

Auk framangreinds má finna ýmislegt efni á vefsíðunni sem ætlað er til að fræða lesendur og veita góð ráð í fasteignaviðskiptum.

### IV.

Með vísan til framangreinds óskar eftirlitsnefndin eftir því að upplýst verði með skriflegum hætti og viðeigandi gögnum, eftir því sem við á, um eftirfarandi atriði:

#### 1. Eignarhald og starfsemi e-fasteigna.

- a. Samkvæmt fyrirliggjandi upplýsingum eru e-fasteignir í eigu Blue E Solutions ehf. Eigandi félagsins er Ómar Þór Ómarsson. Óskað er upplýsinga um hvort hann hefur löggildingu til sölu fasteigna, sbr. 2. gr. laga nr. 70/2015, en nafn hans er ekki að finna á lista sýslumannsins á höfuðborgarsvæðinu yfir löggilta fasteignasala.
- b. Hver ber ábyrgð á þeim upplýsingum og fræðsluefni sem finna má á vefsíðunni?
- c. Lýsið því í meginatriðum hvað felst í starfsemi e-fasteigna.

#### 2. Kaupendur.

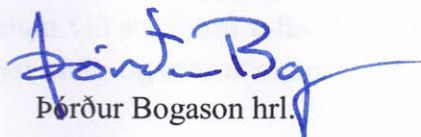
- a. Hvað felst í innskráningu kaupenda á vefsvæði e-fasteigna?
- b. Greiða kaupendur e-fasteignum fyrir þjónustuna? Ef svo er vinsamlegast tilgreinið fyrir hvaða þjónustu kaupendur greiða og gjaldskrá ef við á.
- c. Hver ber ábyrgð á þeim upplýsingum um fasteignir sem birtast á sölusíðu tiltekinnar fasteignar?
- d. Á vefsíðu segir að notendur geti rætt við ráðgjafa e-fasteigna. Hver starfar sem ráðgjafi e-fasteigna?
- e. Óskað er upplýsinga um hvort ráðgjafi e-fasteigna sem vísað er til í spurningu í d-lið hér að framan hafi löggildingu til sölu fasteigna, sbr. 2. gr. laga nr. 70/2015.

## Eftirlitsnefnd fasteignasala

3. Almennar upplýsingar um þjónustu við fasteignasala.
  - a. Hvað felst í sérstökum aðgangi fasteignasala, með innskráningu á vefsíðuna?
  - b. Vinsamlegast sendið til eftirlitsnefndarinnar dæmi um samning/samningsform sem fasteignasalar geta gert/hafa gert við e-fasteignir.
  - c. Greiða fasteignasalar fyrir þjónustu e-fasteigna? Ef svo er vinsamlegast tilgreinið fyrir hvaða þjónustu þeir greiða og gjaldskrá ef við á.
4. Skjöl og undirritun þeirra.
  - a. Hvað er átt við með að unnt sé að gera kaup- eða gagntilboð með rafrænum hætti í gegnum vefsíðuna og hvernig fer það ferli fram?
  - b. Hver ber ábyrgð á þeim skjölum sem eru undirrituð rafrænt í gegnum heimasíðuna?
  - c. Vinsamlegast sendið eftirlitsnefnd afrit af skjölum sem vefsíðan býður upp á.
5. Önnur þau atriði sem viðtakandi telur mikilvægt að koma á framfæri við eftirlitsnefndina, s.s. hvort farið hafi fram á hans vegum greining á því hvort viðkomandi starfsemi sé undanskilin ákvæðum laga nr. 70/2015.

Málið hefur hlotið númerið **F-007-20**. Eftirlitsnefndin óskar eftir því að svör og viðeigandi gögn verði afhent eigi síðar en mánudaginn 18. janúar 2020 og er nægilegt að þau berist rafrænt í netfang eftirlitsnefndarinnar, enf@enf.is. Þess skal getið að svör sem berast kunna að gefa tilefni til eftirlits og/eða frekari upplýsingaöflunar af hálfu eftirlitsnefndarinnar.

F.h. eftirlitsnefndar fasteignasala

  
Þóroddur Bogason hrl.

formaður.