
E-FASTEIGNIR

Svar til eftirlitsnefndar fasteignasala

Efni: Svör við beiðni eftirlitsnefndar fasteignasala um upplýsingar er lúta að starfsemi e-fasteigna, sbr. mál nefndarinnar nr. F-007-20.

Efnisyfirlit

1	Myndir.....	2
2	Inngangur	3
3	Hugbúnaðurinn e-fasteignir	5
3.1	Sagan og helsta virkni hugbúnaðarins.....	5
4	Svör við spurningum eftirlitsnefndar	6
4.1	Eignarhald og starfsemi e-fasteigna	6
	Svar við lið a.	6
	Svar við lið b.	7
	Svar við lið c.	7
4.2	Kaupendur	9
	Svar við lið a.	9
	Svar við lið b.	11
	Svar við lið c.	13
	Svar við lið d.	13
	Svar við lið e.	13
4.3	Almennar upplýsingar um þjónustu við fasteignasala	14
	Svar við lið a.	14
	Svar við lið b.	15
	Svar við lið c.	15
4.4	Skjöl og undirritun þeirra	16
	Svar við lið a.	16
	Svar við lið b.	27
	Svar við lið c.	27
4.5	Önnur atriði	28
5	Félag fasteignasala – Markaðshindrun?.....	29
6	Niðurlag	31
7	Tilvísanaskrá.....	32

1 Myndir

Yfirlit og vísun í helstu myndir sem finna má í skjali þessu

Mynd 1 - Fyrirspurn eftirlitsnefndar fasteignasala. Atriði 1 sem inniheldur 3 spurningar.....	6
Mynd 2 - Fyrirspurn eftirlitsnefndar fasteignasala. Atriði 2 sem inniheldur 5 spurningar.....	9
Mynd 3 - Innskráning með rafrænu skilríki.....	9
Mynd 4 - Notandi er beðinn um að samþykkja skilmála e-fasteigna áður en hann/hún getur framkvæmt aðgerðir á síðunni.	10
Mynd 5 - Beiðni um staðfestingu áður en gjaldtaka mun eiga sér stað.	11
Mynd 6 - Notandi hefur staðfest að hafa kynnt sér gjaldskrá e-fasteigna og getur þ.a.l. sótt umrætt þinglýst skjal.....	12
Mynd 7 - Fyrirspurn eftirlitsnefndar fasteignasala. Atriði 3 sem inniheldur 3 spurningar.....	14
Mynd 8 - Yfirnotandi fasteignasölu bætir við öðrum löggiltum fasteignasala undir sinni fasteignasölu.	15
Mynd 9 - Fyrirspurn eftirlitsnefndar fasteignasala. Atriði 4 sem inniheldur 3 spurningar.....	16
Mynd 10 - Aðili ákveður að gera kauptilboð í fasteign.	16
Mynd 11 - Helstu upplýsingar um tilboðsformið.	17
Mynd 12 - Fylgiskjöl tilboðsforms sem hafa verið yfirfarin af þeim fasteignasala sem ber ábyrgð á sölunni.....	18
Mynd 13 - Upplýsingar um þann fasteignasala sem ber ábyrgð á sölunni.	19
Mynd 14 - Upplýsingar um seljendur fasteignarinnar.	19
Mynd 15 - Kauptilboðsform - Kaupendur, afhendingardagur og greiðslutilhögun.....	20
Mynd 16 - Kauptilboðsform - Fyrirvarar, váttryggingafélag og gildistími tilboðs.	21
Mynd 17 - Yfirlit gefið um undirritunarferilinn og drög sett fram á .pdf formi af endanlegu kauptilboði.	22
Mynd 18 - Perlufesti undirritunarsíðu kauptilboðs.....	23
Mynd 19 - Undirritunarsíða tilboðs.	23
Mynd 20 - Tilboð opnað á vefsvæði e-fasteigna.	24
Mynd 21 - Aðili hyggst skrifa undir kauptilboð með rafrænu skilríki.	25
Mynd 22 - Aðili hefur undirritað kauptilboð með rafrænni undirritun.....	26
Mynd 23 - Dæmi um undirritað .pdf skjal með löggildri rafrænni undirritun skv. eIDas reglugerðinni.	26
Mynd 24 - Fyrirspurn eftirlitsnefndar fasteignasala. Atriði 5 sem inniheldur 1 spurningu.....	28

2 Inngangur

Tilgangur þessa skjals

Hinn 28. desember sl. barst stjórnarmanni Blue E Solutions ehf., Ómari Þór Ómarssyni, erindi frá eftirlitsnefnd fasteignasala [1]. Í því er óskað eftir nokkuð ítarlegum upplýsingum um starfsemi hugbúnaðarins „e-fasteignir“ og að þær berist nefndinni eigi síðar en 18. janúar n.k. Tilgangur þessa skjals er að verða við því.

Erindi eftirlitsnefndarinnar ber með sér að nefndarmenn hafi þegar kynnt sér vefsvæði e-fasteigna all vel en vefsvæðið inniheldur, eðli máls samkvæmt, nokkuð skilmerkilega lýsingu á allri helstu virkni þess. Sem dæmi má nefna ákveðnar síður vefsvæðisins sem nefndin vísar eftir atvikum til í erindi sínu, þ.e. eftirtaldar:

1. Um okkur

Vefslóð: <https://efasteignir.is/forsida/um-okkur/almennt> [2]

2. Upplýsingar fyrir fasteignasala & fasteignasölur

Vefslóð: <https://efasteignir.is/forsida/fyrir-fasteignasala> [3]

3. Notendaskilmálar

Vefslóð: <https://efasteignir.is/forsida/um-okkur/notendaskilmalar> [4]

4. Innskráning og rafræn skilríki

Vefslóð: <https://efasteignir.is/forsida/um-okkur/innskraning-og-rafrean-skilriki> [5]

5. Góð ráð í fasteignaviðskiptum

Vefslóð: <https://efasteignir.is/forsida/god-rad/oll> [6]

6. Gjaldskrá

Vefslóð: <https://efasteignir.is/forsida/um-okkur/gjaldskra> [7]

Þótt vissulega sé sjálfsagt að bregðast við erindi eftirlitsnefndarinnar líkt og hér er gert þykir ástæða til að taka það skýrt fram hér, strax í upphafi, að félagið Blue E Solutions ehf. (hugbúnaðurinn e-fasteignir) hefur ekki með höndum þá starfsemi sem eftirlitsnefnd fasteignasala ber að hafa eftirlit með, með vísan til III. kafla laga nr. 70/2015 [8] sem fjallar um eftirlit með störfum fasteignasala, þ.m.t. um hlutverk eftirlitsnefndar fasteignasala. Blue E Solutions ehf. annast enda ekki þá starfsemi sem fyrrgreind lög tekur til enda er félagið **ekki fasteignasala** og ber enga ábyrgð á þeim viðskiptum sem eiga sér stað milli þeirra aðila sem kjósa að nýta sér hugbúnaðinn (sjá nánar kafla 4). Einungis er um að ræða hugbúnað sem hefur það markmið (líkt og víða kemur með skýrum hætti fram á vefsvæði e-fasteigna [2], [3], [6]) að vera fullbúið umsjónarkerfi fyrir fasteignasala til að annast sölu fasteigna og svipar því m.a. til annarra sambærilegra hugbúnaða sem fasteignasalar nýta sér nú þegar við skjalagerð, tengingar við auglýsingavefi, opinberar stofnarnir o.s.frv. (sem dæmi má nefna kerfin HomeEd [1] og HOMEBASE [9]). Blue E Solutions ehf. hefur allt frá upphafi, með hugbúnaðnum e-fasteignir, haft það að leiðarljósi að tefla fram **alhliða umsjónarkerfi fyrir fasteignasala** og um leið leitast við að tryggja að skýrt komi fram að fasteignasalar, sem starfa skv. lögum nr. 70/2015 [8], beri eðli máls samkvæmt sjálfir fulla ábyrgð á sölu þeirra fasteigna sem skráðar eru inn í kerfið.

Hér á eftir verður í 3. kafla rakin saga hugbúnaðarins og markmiðum og hlutverka getið. Í 4. kafla eru veitt svör við umræddu erindi eftirlitsnefndarinnar og vísað í nauðsynleg gögn þeim til stuðnings. Þar sem e-fasteignir hafa haft af því veður að Félag fasteignasala og einhverjar

stærri fasteignasölur hafi nú þegar beitt sér fyrir því að draga úr trúverðuleika hugbúnaðarins (og lögmæti hans) er í því sambandi fjallað um mögulega markaðshindrun þessara aðila í 5. kafla. Loks er niðurlag sett fram í 6. kafla en í 7. kafla fylgir skjalalisti og helstu tilvísanir.

3 Hugbúnaðurinn e-fasteignir

Upplýsingar um starfsemi Blue E Solutions ehf. og hugbúnaðinn e-fasteignir

Í þessum kafla er saga e-fasteigna og félagsins Blue E Solutions ehf. rakin. Einnig er helstu eiginleikum hugbúnaðarins lýst og því hvernig kerfinu er einvörðungu ætlað að stuðla að fasteignaviðskiptum með nútímavæddum hætti og á sama tíma gæta eftir fremsta megni hagsmuna allra þeirra sem eiga í slíkum viðskiptum, þ.e. þar sem e-fasteignir er öruggur hugbúnaður sem stendur öllum löggiltum fasteignasölum til boða til að annast sölu fasteigna.

3.1 Sagan og helsta virkni hugbúnaðarins

Um mitt ár 2017 fær Ómar Þór Ómarsson þá hugmynd að útfæra nýtt umsjónarkerfi (e-fasteignir) fyrir fasteignasala. Eitt af meginmarkmiðunum skyldi vera að hafa kerfið sem aðgengilegast fyrir alla þá sem kysu að nýta sér það og þannig tryggja sem best gagnsæi í fasteignaviðskiptum almennt. Hugmyndin og framkvæmdin yrði alltaf með það að leiðarljósi að setja á laggirnar kerfi fyrir fasteignasala til að einfalda þeim að uppfylla lögbundnar skyldur sínar við sölu fasteigna og skipa [8] en þess yrði því ávallt gætt að fasteignasalinn myndi í öllum tilfellum sjálf/ur bera fulla ábyrgð á sölunni til samræmis við áskilnað laga [8]. Ómar Þór vildi nýta sér tæknilega þekkingu sína (m.a. á sviði rafrænnar undirritunar og auðkenningar) sem hugbúnaðarverkfræðingur (sjá ferilskrá og leyfisveitingu [10], [11]), þ.e. til að tryggja að úr yrði öruggt og nútímavætt umsjónarkerfi fasteignaviðskipta.

Fyrstu tvö árin eða alveg fram á mitt sumar 2019 átti sér stað umfangsmikil greiningarvinna, bæði hugbúnaðarleg og á sviði fasteignaviðskipta þar sem mikið kapp var lagt á að hafa alla ferla kerfisins sem skilvirkasta og á þann veg að löggiltir fasteignasalar á Íslandi gætu nýtt sér e-fasteignir sem nútímalegt umsjónarkerfi fasteignaviðskipta, þ.e. þar sem fasteignasalarnir bera sjálfir fulla ábyrgð á sölu fasteigna í kerfinu. Eftir þessa umfangsmiklu greiningarvinnu var ákveðið að stofna félagið Blue E Solutions ehf. þar sem fyrir lá að illmögulegt yrði að tengjast opinberum stofnunum, t.d. Þjóðskrá Íslands [12] og fyrirtækjaskrá RSK [13], Auðkenni ehf. [14], söluvefum fasteigna (MBL [15] og Vísi [16]) o.fl. án búnaðarskilríkis [17] og kennitölu fyrirtækis.

Síðla árs 2020 var hugbúnaðurinn loks gefinn út í sinni fyrstu mynd undir vefslóðunum e-fasteignir.is og efasteignir.is en upplýsingar um alla helstu virkni hans hefur allt frá upphafi verið getið á a.m.k. þremur undirsíðum vefsvæðisins, þ.e. „Um okkur“ [2], „Fyrir fasteignasala“ [3] og „Notendaskilmálar“ [4].

4 Svör við spurningum eftirlitsnefndar

Yfirlit yfir spurningar eftirlitsnefndar fasteignasala og svör við þeim

Vinsamlegast athugið. Allar spurningar sem settar eru fram í þessum kafla (sjá myndir) eiga uppruna sinn úr tilvísuðu erindi eftirlitsnefndarinnar [1]. Svörin eru, eftir því sem þurfa þykir, studd nauðsynlegum tilvísunum og gögnum.

4.1 Eignarhald og starfsemi e-fasteigna

1. Eignarhald og starfsemi e-fasteigna.

- a. Samkvæmt fyrirbyggjandi 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 fræðslufni sem finna má á vefsíðunni?
- c. Lýsið því í meginatriðum hvað felst í starfsemi e-fasteigna.

Mynd 1 - Fyrirspurn eftirlitsnefndar fasteignasala. Atriði 1 sem inniheldur 3 spurningar.

Svar við lið a.

Á undirsíðunum „Um okkur“ [2] og „Fyrir fasteignasala“ [3] sem og í notendaskilmálum [4] vefsvæðisins kemur með skýrum hætti fram hver tilgangur hugbúnaðarins er en þar er auk þess listuð upp öll helsta virkni hugbúnaðarins. Í öllum texta á vefsvæðinu kemur skýrt fram að aðeins löggiltur fasteignasali hafi aðgangsheimild til að skrá fasteign til sölu í kerfinu og þannig útbúa söluyfirlit vegna sölunnar, undirbúa og bera ábyrgð á kauptilboðsgerðinni o.s.frv. Kerfið einfaldar hins vegar alla upplýsingaveitu, t.d. milli seljenda, fasteignasala og kaupenda en fasteignasalinn getur m.a. óskað eftir nauðsynlegum upplýsingum frá seljendum í gegnum vefgátt kerfisins vegna sölunnar. Með beinni samþættingu við opinberar stofnanir getur kerfið með auðveldum hætti einfaldað uppflettingu fasteignasalans og t.a.m. fundið þinglýsta eigendur fasteignarinnar. Þannig getur fasteignasalinn t.d. óskað eftir nauðsynlegum undirritunum (rafrænt) á endanlegt söluyfirlit. Fasteignasalinn ber eftir sem áður ábyrgð á öllum þeim skjölum og gögnum sem tengjast sölunni hverju sinni, sjá nánar kaflana „Hlutleysi e-fasteigna“ og „Ábyrgðartakmörkun á þjónustu e-fasteigna“ í notendaskilmálum vefsvæðisins [4].

Félagið Blue E Solutions ehf. er ekki fasteignasala líkt og gert hefur verið grein fyrir í inngangi þessa skjals [2]. Í notendaskilmálum síðunnar [4], í kaflanum „e-fasteignir er ekki fasteignasala“ segir nánar tiltekið:

„Notandi gerir sér grein fyrir því að vefur e-fasteigna er eingöngu upplýsingaveita þar sem notendum er boðin sú þjónusta að eiga í beinum samskiptum við fasteignasala sem

annast sölu fasteigna. Auk þess býður vefsvæðið aðilum að gera upplýst kauptilboð út frá upplýsingum sem hafa verið yfirfarnar og staðfestar af fasteignasala sem og seljendum fasteigna (sjá nánar lög um sölu fasteigna og skipa nr. 70/2015). Þjónustan er einvörðungu ætluð til að stuðla að fasteignaviðskiptum með nútímavæddum hætti og á sama tíma geta hagsmuna eftir fremsta megni allra aðila sem eiga í þeim viðskiptum, þ.e. með öruggum hugbúnaði en eins og fyrr greinir geta fasteignasalar nýtt sér kerfið sem alhliða umsjónarkerfi til að annast sölu fasteigna.“

Svar við lið b.

Það fræðsluefni sem finna má á vefsvæðinu er almenns eðlis og hefur þann megin tilgang að upplýsa notendur á almennum nótum um gildandi fasteignalöggjöf [8], útskýra betur sérstöðu e-fasteigna og taka saman helstu atriði sem í víðu samhengi varða aðila í fasteignaviðskiptum. Sambærilegar síður er víða að finna á veraldarvefnum en sem dæmi má nefna heimasíðu TM (Íslenskt tryggingafélag, sjá undirsíðuna „Góð ráð við kaup á fasteign“ [18]) sem og á Wikipedia (sjá t.d. „Sala og endurleiga“ [19]).

Tekið skal fram að undir kaflanum „Góð ráð í fasteignaviðskiptum“ segir:

„Vinsamlegast athugið. E-fasteignir er ekki fasteignasala og því skal tekið fram að vantí aðilum upplýsingar og/eða ráðgjöf vegna sinna eigin fasteignaviðskipta skal haft samband við löggiltan fasteignasala. Vefsvæði e-fasteigna einfaldar aðilum að tengjast löggiltum fasteignasölum en hægt er að senda beinar fyrirspurnir á þá í gegnum vefgátt hugbúnaðarins.“

Eins og ítrekað hefur komið fram eru hvorki „e-fasteignir“, né félagið Blue E Solutions ehf., fasteignasala í skilningi laga nr. 70/2015 [8]. Viðkomandi fasteignasali, sem nýtir sér kerfið, ber því lögum samkvæmt ábyrgð á þeim upplýsingum sem skráðar eru vegna þeirra eigna sem hann/hún hefur fengið til sölumeðferðar (sjá nánar notendaskilmála [4] sem fasteignasalar verða að staðfesta áður en hægt er að skrá eign til sölu á vefsvæðinu; nánar Mynd 4). Sú fasteignasala sem tilgreind er hverju sinni á sölusíðu fasteignar (og þá hugsanlega á öðrum stöðum vefsvæðisins) ber fulla ábyrgð á þeim gögnum líkt og tíðkast á öðrum fasteignasöluvefsvæðum sbr. fasteignavefir MBL [15] og Vísis [16]. Auk þess skal í þessu samhengi bent á kaflann „Upplýsingar sem þú sendir frá þér“ í notendaskilmálum e-fasteigna [4] en þar er fasteignasölum m.a. gert ljóst að þeir beri fulla ábyrgð á öllu því efni sem þeir veita eða skrá inn á vefsvæði e-fasteigna.

Svar við lið c.

Eins og fram kemur í stofnskrá félagsins Blue E Solutions ehf. hjá fyrirtækjaskrá RSK þá er megin tilgangur félagsins að „Þróa hugbúnað, bæði á vegum félagsins sjálfs sem og fyrir aðila sem til þess leita.“. Hugbúnaðurinn e-fasteignir er hugbúnaður sem er, eins og fyrr greinir, 100% í eigu félagsins og er helsta virkni hans tilgreind á eftirfarandi undirsíðum vefsvæðisins: „Um okkur“ [2], „Fyrir fasteignasala“ [3] og „Notendaskilmálar“ [4].

Vegna hugsanlegs misskilnings hefur Blue E Solutions ehf. ákveðið að breyta lítilla eftirfarandi málsgrein sem eftirlitsnefndin vísar til:

„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 fasteignasalar geti í hvívetna gætt að hagsmunum bæði kaupenda og seljenda. 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 (sjá nánar hér [3]).

4.2 Kaupendur

2. Kaupendur.

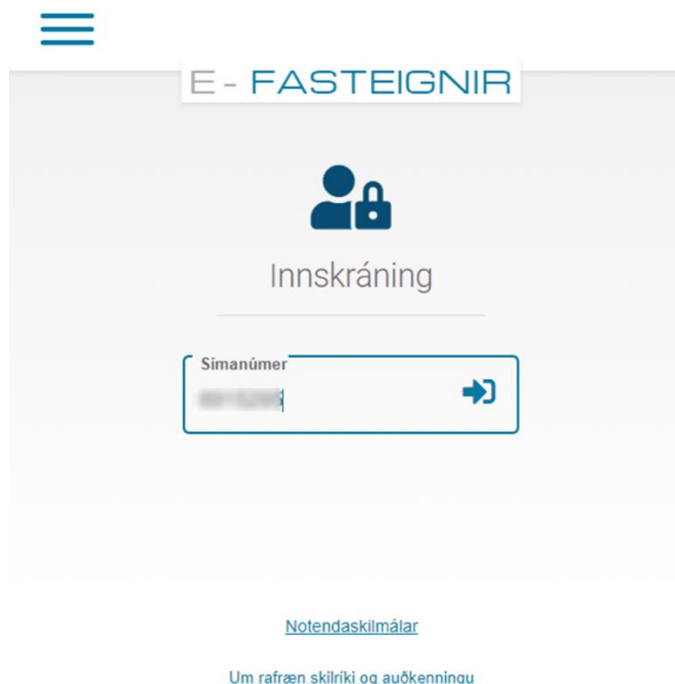
- a. Hvað felst í innskráningu kaupenda á vefsvæði e-fasteigna?
- b. Greiða kaupendur e-fasteignum fyrir þjónustuna? Ef svo er vinsamlegast tilgreinið fyrir hvaða þjónustu kaupendur greiða og gjaldskrá ef við á.
- c. Hver ber ábyrgð á þeim upplýsingum um fasteignir sem birtast á sölusíðu tiltekinnar 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.

Mynd 2 - Fyrirspurn eftirlitsnefndar fasteignasala. Atriði 2 sem inniheldur 5 spurningar.

Svar við lið a.

Sérhver notandi sem innskráir sig á vefsvæði e-fasteigna, hvort heldur sem um ræðir kaupanda, seljanda eða fasteignasala, þarf að veita samþykki sitt við notendaskilmálum vefsvæðisins [4]. Það er gert með eftirfarandi hætti:

1. Notandi slær inn sitt farsímanúmer (sjá Mynd 3).

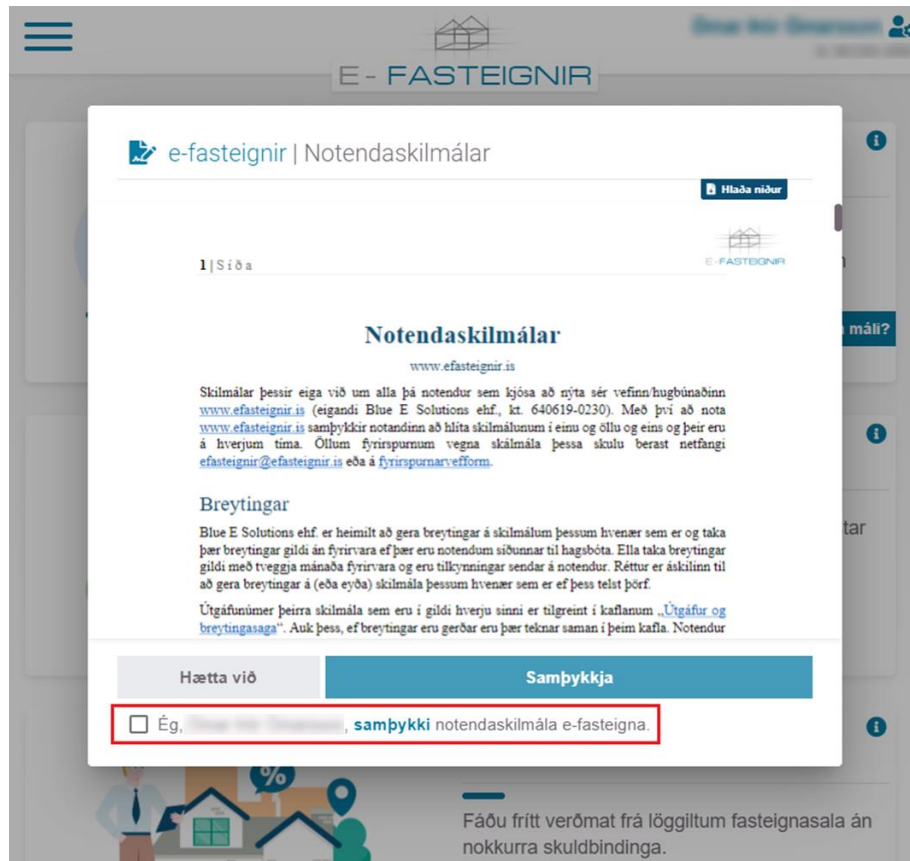


Mynd 3 - Innskráning með rafrænu skilríki.

2. Þegar notandinn innskráir sig á vefsvæði e-fasteigna nýtir hugbúnaðurinn sér beina samþættingu við eina viðurkennda vottunaraðilann á Íslandi fyrir útgáfu fullgildra rafræna skilríkja fyrir rafrænar undirskriftir á Íslandi (Auðkenni ehf. [14]), þ.e. í samræmi við lög um rafræna auðkenningu og traustþjónustu fyrir rafræn viðskipti [20].

Með því móti sannreynir hugbúnaðurinn með traustum hætti hver viðkomandi er (sjá nánar „Innskráning og rafræn skilríki“ [5]).

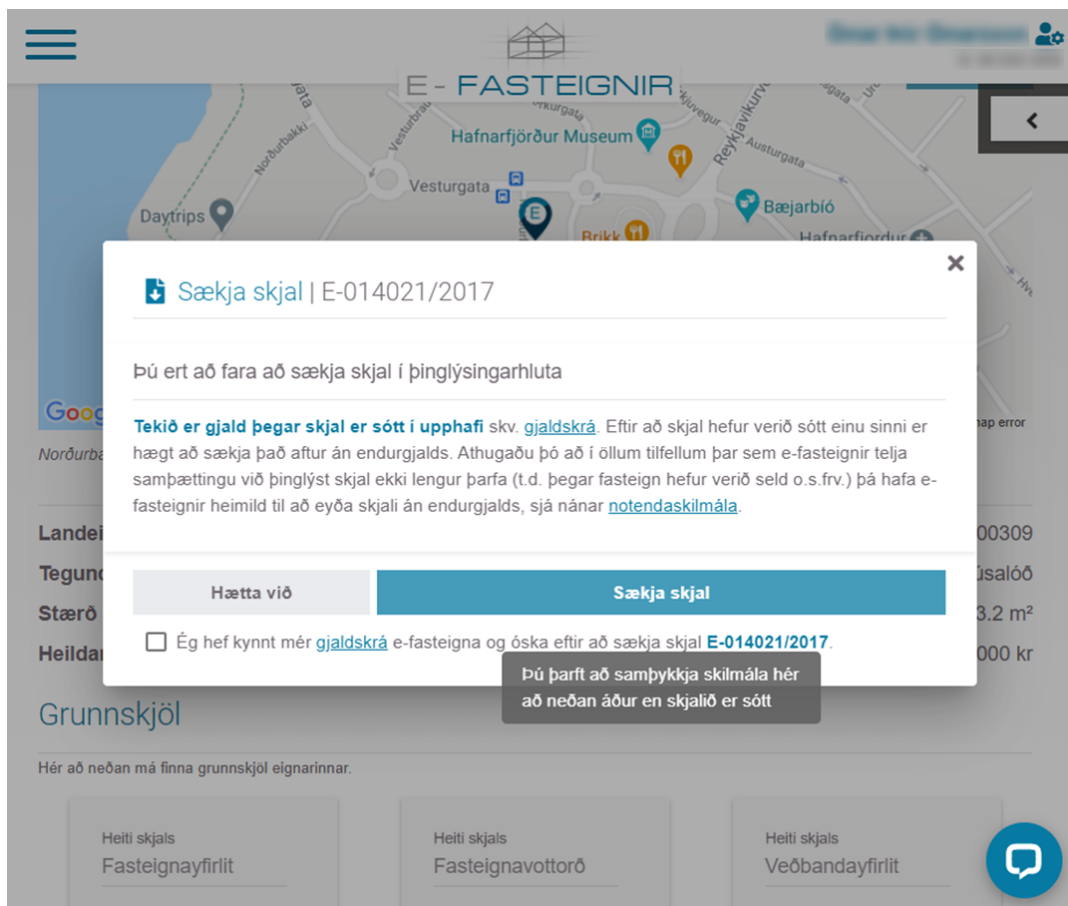
3. Ef aðili er að innskrá sig í fyrsta skipti inn á vefsvæði e-fasteigna er þess gætt að notendaskilmálar síðunnar séu ávallt staðfestir (sjá Mynd 4) af viðkomandi áður en hann/hún getur framkvæmt helstu aðgerðir, s.s. skráð fasteign inn í kerfið, undirritað kautilboð o.s.frv. Ef notandi ákveður að samþykka ekki notendaskilmála síðunnar er hann/hún samstundis útskráð/ur.



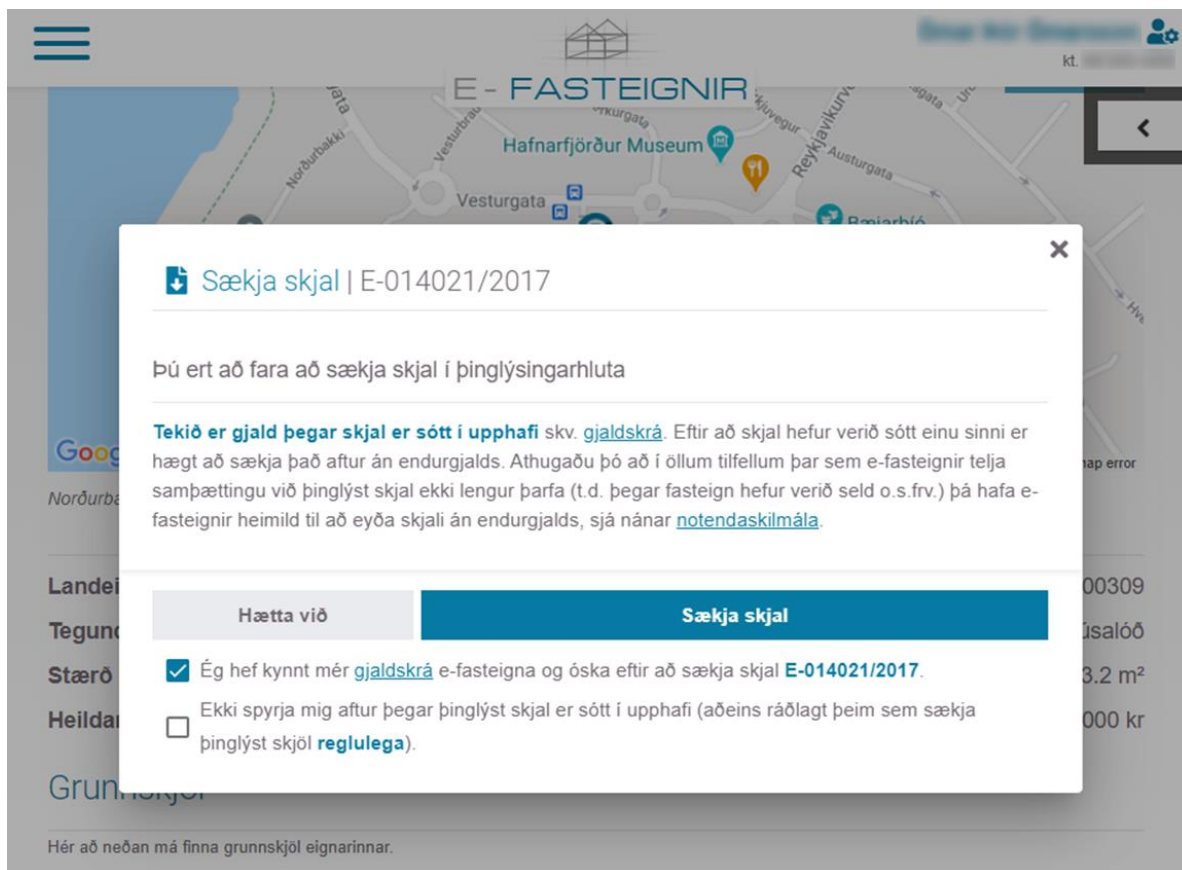
Mynd 4 - Notandi er beðinn um að samþykka skilmála e-fasteigna áður en hann/hún getur framkvæmt aðgerðir á síðunni.

Svar við lið b.

Notendaskilmálar [4] vefsvæðisins vísa í gjaldskrá [7] þess sem er í gildi hverju sinni en hennar er auk þess getið víðsvegar á vefsvæðinu, s.s. þegar eiginleg gjaldtaka er við það að fara að eiga sér stað. Sem dæmi, áður en þinglýst skjal er sótt kemur fram eftirfarandi skjámynd (sjá Mynd 5 og Mynd 6) þar sem notandinn er upplýstur um gjaldtökuna.



Mynd 5 - Beiðni um staðfestingu áður en gjaldtaka mun eiga sér stað.



Mynd 6 - Notandi hefur staðfest að hafa kynnt sér gjaldskrá e-fasteigna og getur þ.a.l. sótt umrætt þinglýst skjal.

Samkvæmt núverandi gjaldskrá vefsvæðisins [7] þá greiða kaupendur e-fasteignum enga þóknun vegna kauptilboða sem berast í fasteign sem fasteignasali með viðeigandi söluumboð hefur auglýst til sölu á vefsvæðinu. Eins og fram kemur í gjaldskrá vefsvæðisins [7] eru helstu núverandi gjaldþættir eftirfarandi:

1. Lágmarks þóknun vegna sóttra þinglýstra skjala sem helst í hendur við gjaldskrá Þjóðskrár Íslands [21]. Það athugast að kaupendur greiða ekkert gjald þegar þinglýst skjöl eru sótt vegna kauptilboðsgerðar (aðeins er greitt gjald vegna sóttra þinglýstra skjala við skráningu á fasteign).
2. Vefsvæðið býður seljendum að fá tilboð í sölupóknun senda frá löggiltum fasteignasölum og koma þannig á tengingu við fjölda fasteignasala. Komi fasteign inn á vefsvæðið í gegnum þennan svokallaða uppboðsferil greiðir sú fasteignasala sem fær söluumboðið e-fasteignum 0,1% af þinglýstum kaupsamningi, þ.e. þegar hann liggur endanlega fyrir. Kaupendur og seljendur eru þ.a.l. aldrei gjaldfærðir en fasteignasalan greiðir umrætt gjald þegar kaupsamningi hefur verið þinglýst vegna sölu á þeirri fasteign sem fasteignasali tók til sölu í gegnum þennan uppboðsferil.

Vert er að taka fram að ekkert gjald er tekið fyrir þær fasteignir sem fasteignasala skráir sjálf inn í kerfið og því getur fasteignasali nýtt sér kerfið sem frítt, fullbúið umsjónarkerfi, þ.e. hvorki er um að ræða áskriftar- né skráningargjald).

Allar frekari upplýsingar um gjaldskrá vefsvæðisins hverju sinni má finna á vefsvæðinu sjálfu [7].

Svar við lið c.

Eins og fram kemur m.a. í kaflanum „Upplýsingar sem þú sendir frá þér“ í notendaskilmálum e-fasteigna [4] þá eru notendur alfarið ábyrgir fyrir öllu því efni sem þeir veita eða skrá inn á vefsvæðið. Í kaflanum „Skráning fasteigna, heimild og gjöld“ í notendaskilmálunum [4] er einnig farið yfir ábyrgð fasteignasalans og honum/henni gert ljóst að hann/hún beri ábyrgð á réttmæti upplýsinga á móti þeim aðilum sem þarf hverju sinni vegna sölu fasteignar. Þetta er auk þess gert fasteignasölum fyllilega ljóst í kaflanum „Hlutleysi e-fasteigna“ í notendaskilmálunum [4].

Fasteignasali (með viðeigandi söluumboð) ber því ávallt fulla ábyrgð á öllum þeim upplýsingum er fram koma á sölusíðu tiltekinnar fasteignar, þ.e. skv. notendaskilmálum síðunnar [4].

Svar við lið d.

Á kauptilboðsformi hugbúnaðarins sem og á undirsíðunni „Um okkur“ [2] er vísað til „ráðgjafa“ eins og eftirlitsnefndin bendir réttilega á. Umrædd setning er svohljóðandi:

„Notendur geta einnig ávallt rætt við ráðgjafa e-fasteigna í netspjalli og er þá fyrirspurnum eftir atvikum svo skjótt sem unnt er vísað til viðkomandi fasteignasala.“

Líkt og greina má af orðalagi setningarinnar þá er efni hennar tvíþætt. Annars vegar er ávallt aðgengilegur ráðgjafi á sviði hugbúnaðarins sjálfs, nánar tiltekið „hugbúnaðarsérfræðingur“, þar sem eðli máls samkvæmt eru notendur hugbúnaðarins e.t.v. að nýta sér virkni hans í fyrsta skipti og geta þ.a.l. haft fyrirspurnir er varða tæknilega útfærslu, uppröðun, uppsetningu o.s.frv. Hins vegar var þess gætt sérstaklega að aðgreina erindi sem kynni að berast í netspjall hugbúnaðarins og sem myndi varða tiltekna fasteign (og þá hugsanlega fasteignaráðgjöf) að þá yrði slíkum erindum svo skjótt sem unnt væri vísað til viðkomandi fasteignasala. Leiðir þetta af eðli máls með vísan til þess sem rakið hefur verið hér að framan. Í ljósi ábendingar eftirlitsnefndarinnar og til að auka enn frekar skýrleika að því er þetta varðar hefur Blue E Solutions ehf. hins vegar breytt umræddri setningu og er hún nú svohljóðandi:

*„Notendur geta ávallt rætt við ráðgjafa e-fasteigna (**hugbúnaðarsérfræðing**) í netspjalli um hvaðeina sem varðar virkni eða notkun hugbúnaðarins en varði erindið ráðgjöf vegna tiltekinna fasteignaviðskipta skal því beint til viðkomandi fasteignasala.“*

Svar við lið e.

Líkt og skýrt hefur komið fram þá er hvorki „e-fasteignir“ né félagið Blue E Solutions ehf. fasteignasala og með vísan til „ráðgjafa“ á vefsvæðinu er átt við „hugbúnaðarsérfræðing“ sem veitir ráðgjöf um virkni og notkun vefsvæðisins (sambhengisins vegna sjá einnig ofangreint svar við d-lið).

4.3 Almennar upplýsingar um þjónustu við 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.

Mynd 7 - Fyrirspurn eftirlitsnefndar fasteignasala. Atriði 3 sem inniheldur 3 spurningar.

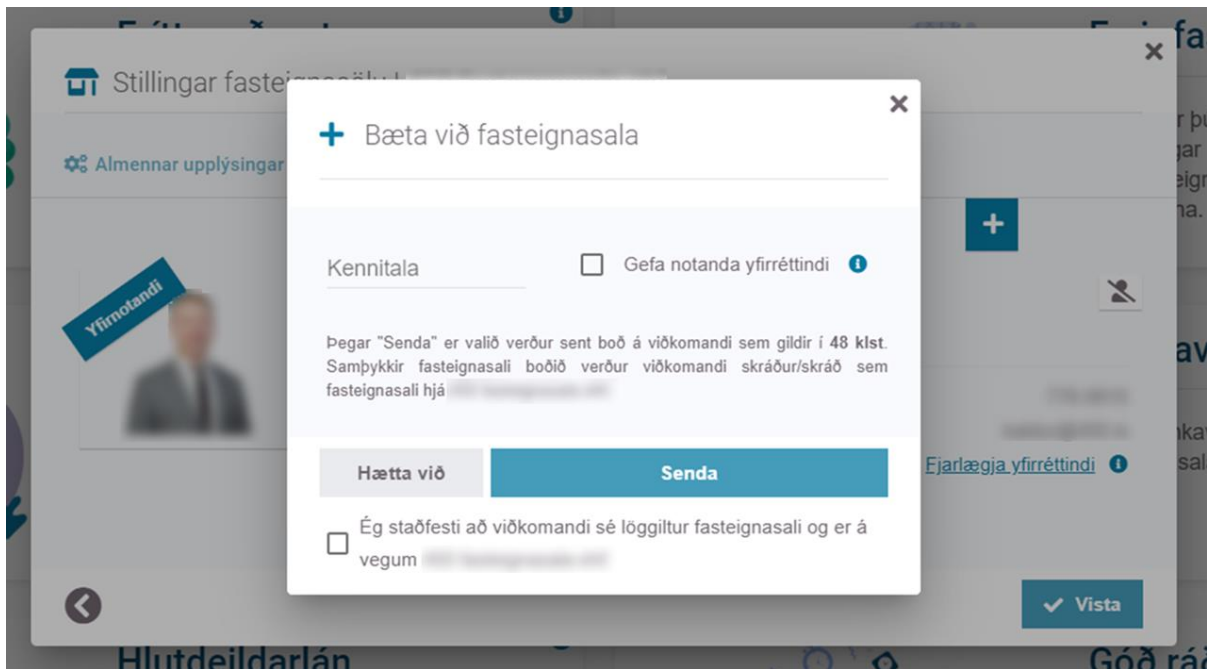
Svar við lið a.

Löggiltir fasteignasalar geta fengið aðgang að hugbúnaðinum og geta þá m.a. nýtt sér eftirfarandi eiginleika:

1. Nálgast öll helstu opinberu gögn og þinglýst skjöl vegna skráningar fasteignar.
2. Auglýst fasteignir til sölu.
3. Nýtt beina tengingu við stærstu fasteignavefi landsins s.s. fasteignavef Morgunblaðsins og fasteignavef Vísis.
4. Sótt veðbandayfirlit og fasteignavottorð eftir hentisemi.
5. Nýtt sér eiginleika kerfisins til að finna þá aðila sem bera lögum samkvæmt að veita samþykki fyrir sölu hverju sinni en viðkomandi fasteignasali getur boðið aðilum að gera það með rafrænum hætti (sjá nánar „Innskráning og rafræn skilríki“ [5]).
6. Býður fasteignasölum að undirbúa öll gögn og skjöl vegna sölu. Grunnur að söluþingliti verður til út frá þeim gögnum.
7. Býður fasteignasala að framkvæma undirritunarferli kaup- og gagntilboðsgerðar með rafrænum undirritunum beint í gegnum vefsvæðið (enginn þriðji aðili).
8. Aðstoðar við kaupsamningsgerð og útbýr m.a. grunn að kaupsamningi og afsali.
9. Aðgangur að lendingarsíðu (statískur hlekkur) sem fasteignasali getur deilt áfram með aðeins hans/hennar fasteignum.
10. Fasteignasali getur útvegað aðilum frítt verðmat ásamt bankaverðmati í gegnum vefgátt kerfisins.
11. Fasteignasalar geta sent seljendum þjónustusamninga í þær fasteignir sem skráðar eru af eigendum sjálfum á vefsvæðinu með það að leiðarljósi að auka markaðshlutdeild fasteignasala.

Eins og áður hefur komið fram þarf fasteignasalinn að staðfesta notendaskilmála e-fasteigna [4] með formlegum hætti áður en hann/hún getur framkvæmt helstu aðgerðir, þ.e. líkt og allir innskráðir notendur kerfisins þurfa að gera.

Vert er að taka það fram að yfirnotandi fasteignasölu hefur heimild til að bæta við öðrum löggiltum fasteignasölum undir sinni fasteignasölu (sjá Mynd 8; sjá nánar á síðunni „Fyrir fasteignasala“ [3] á vefsvæði e-fasteigna).



Mynd 8 - Yfirmotandi fasteignasölu bætir við öðrum löggiltum fasteignasala undir sinni fasteignasölu.

Svar við lið b.

Notendaskilmáli e-fasteigna [4] er eini formlegi samningurinn sem gerður er við fasteignasala/fasteignasölur sem nýta sér hugbúnaðinn. Einn annar samningur hefur verið gerður þar sem útfærð var virkni fyrir þá fasteignasölu í hugbúnaðinn sem gerir löggiltum fasteignasala á vegum hennar að fá sendar beiðnir um verðmöt í gegnum hugbúnaðinn óski aðilar eftir því. Samningurinn fylgir hér að aftan (sjá „Fasteignasala-samningur.pdf“ [22]), nafnlaus eins og gefur að skilja.

Í framhjálaupi skal þess getið að gagnkvæmur vilji var fyrir umræddum samningi og umrædd fasteignasala er ekki með nokkrum hætti háð hugbúnaðnum eða félaginu Blue E Solutions ehf. í störfum sínum (með vísan til samningaréttar [23]).

Svar við lið c.

Líkt og áður hefur komið fram er greitt fyrir sótt þinglýst skjöl í samræmi við gjaldskrá Þjóðskrár Íslands [21] og fasteignasali sem fær viðeigandi söluumboð eftir tengingu e-fasteigna við seljendur í gegnum uppboðsferil greiðir skv. núverandi gjaldskrá 0,1% af þinglýstum kaupsamningi. Allar frekari upplýsingar um gjaldskrá félagsins hverju sinni má finna á vefsvæðinu sjálfu [7].

4.4 Skjöl og undirritun þeirra

4. Skjöl og undirritun þeirra.

- 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?
- Hver ber ábyrgð á þeim skjölum sem eru undirrituð rafrænt í gegnum heimasíðuna?
- Vinsamlegast sendið eftirlitsnefnd afrit af skjölum sem vefsíðan býður upp á.

Mynd 9 - Fyrirspurn eftirlitsnefndar fasteignasala. Atriði 4 sem inniheldur 3 spurningar.

Svar við lið a.

Við skráningu fasteignar á vefsvæði e-fasteigna viðar fasteignasali að sér öllum nauðsynlegum gögnum, sbr. áskilnað laga um sölu fasteigna og skipa nr. 70/2015 [8] svo að auglýsa megi fasteignina til sölu og framkvæma kauptilboðsgerð með löglegum hætti. Þau gögn sem fasteignasalinn leggur til vegna sölu fasteignar hverju sinni eru notuð til að útfæra kauptilboðsskjal (og/eða gagntilboðsskjal) á .pdf formi með dýnamískum hætti líkt og önnur umsjónarkerfi fasteignaviðskipa bjóða upp á (sbr. HomeEd [24] og HOMEBASE [9]). Fasteignasalinn sem og fasteignasalan er ávallt tilgreind/ur á tilboðsskjalinu þar sem fasteignasalinn er ábyrgur fyrir tilboðsgerðinni.

Ítarleg lýsing á rafrænu kaup- og gagntilboðsferli hugbúnaðarins liggur nú þegar fyrir á undirsíðu vefsvæðisins, þ.e. „Um okkur“ [2] sem eftirlitsnefndin vísar til (og þá eru einnig allar helstu upplýsingar tilgreindar á sjálfu tilboðsforminu). Hér skulu þó til frekari skýringar útlistuð helstu skref ferilsins:

- Aðili finnur fasteign sem fasteignasali hefur skráð til sölu og vill gera formlegt kauptilboð (sjá Mynd 10).

The screenshot shows the E-Fasteignir website interface. At the top, there are navigation links: FORSÍÐA, FASTEIGNIR TIL SÖLU, SKRÁ FASTEIGN, MÍNAR FASTEIGNIR, MÍN TILBOÐ, and a 'Til upplýsingar' button. A user is logged in as 'Innskrá'. The main heading is 'E - FASTEIGNIR'. The featured property is 'pverholt 9, íbúðareign' located at '270, Mosfellsbær'. A large blue box displays '450 FASTEIGNASALA' and '450 fasteignasala ehf.' with contact information '450@450.is, s. 450-0000'. Below this is a 'Senda fyrirspurn' button and a red-bordered 'Gera tilboð' button. To the right, a table lists other properties:

Aðrar eignir	Kort	Deila	Notandi smellir á eftirfarandi flípa
15.300.000 kr			Pveráráraur, Fljótahlíð Annað land, 0 m ²
37.900.000 kr			Stelkshólar 2, Reykjavík Íbúð, 97,1 m ²
39.800.000 kr			Suðurlhólar 28, Reykjavík Íbúð, 103,2 m ²

At the bottom, there is a 'Skoða fasteignir >' link and a note: 'Eignin var mikil endurnýjuð 2018. Ný eiddúsnirrétting, víniparket á anddyri og alírymi, ofn og blöndunartæki. Nýtt gólfeti á íbúð og þaðherbergi endurnýjað.'

Mynd 10 - Aðili ákveður að gera kauptilboð í fasteign.

2. Eftir að notandi hefur smelt á flipann „Gera tilboð“ er hann/hún færð/ur yfir á upplýsingasíðu tilboðsformsins þar sem aðili fær yfirlit yfir allar helstu upplýsingar sem fram þurfa að koma um sjálft formið (sjá Mynd 11, Mynd 12, Mynd 13 og Mynd 14).

FORSÍÐA FASTEIGNIR TIL SÖLU SKRÁ FASTEIGN MÍNAR FASTEIGNIR MÍN TILBOÐ

Forsíða / Tilboð / Kaup- og gegntilboð / Kauptilboðsgerð

NYTÓ

E - FASTEIGNIR

Til upplýsingar

Innskrá

Þverholt 9, Íbúðareign 203

Ásett verð 27.900.000 kr

Fastanúmer: F2085011

Yfirlit

Kauptilboðsgerð

Staðfesta

Til upplýsingar

Um tilboðsformið

Á tilboðsformi þessu færð þú yfirlit yfir allar helstu itarupplýsingar vegna tilboðsgerðar. Fasteignasali er ávallt tilgreindur á tilboðsformi og getur þú sem tilboðsgjafi ávallt leitað til hans/hennar vegna þessa, þ.m.t. óskað eftir fundi með fasteignasala. Tilboðsformið er þá fyllt út á vef e-fasteigna á fundi með fasteignasala og undir hans/hennar leiðsögn. Þú getur einnig ávallt rætt við ráðgjafa e-fasteigna (hugbúnaðarsérfræðing) í [netspjalli](#) og er þá fyrirspurnum eftir atvikum svo skjótt sem unnt er vísað til viðkomandi fasteignasala.

Á tilboðsformi þessu eru öll fylgiskjöl sett fram sem og allar þær upplýsingar sem fram hafa komið við skráningu fasteignarinnar (þ.e. frá seljendum, fasteignasala o.fl.). Þú getur því gefið þér rúman tíma til að yfirfara öll gögn itarlega áður en þú gerir tilboðið.

Þú sem tilboðsgjafi munt þurfa að tilgreina á tilboðsformi þessu hverjir tilboðsgjafar (kaupendur) eru, tilboðsverð, greiðslutilhögun (útborgun, yfirtaka, veðskuld/lán, annað – t.d. makaskipti og þá hver milligjöfin skuli vera), almenna eða sértæka fyrirvara, váttryggingarfélag og gildistíma tilboðsins. Út frá þessum upplýsingum verður til .pdf skjal með tilboðinu sjálfu.

Hafir þú einhverjar spurningar um tilboðsformið (eða lendir í vandræðum) ekki hika við að hafa samband við okkur á [netspjalli](#). Við erum hér til aðstoðar!

- Auglýsing
- Fylgiskjöl
- Veðbönd (Lán)
- Fasteignasali
- Seljandi

Ég staðfesti að ég hafi kynnt mér allar ofangreindar upplýsingar gaumgæfilega og ráðfært mig við

fasteignasala eftir þórum. Ég tel mig því hafa þær forsendur sem þarf til að gera upplýst kauptilboð í fasteignina **Þverholt 9**.

Halda áfram

Mynd 11 - Helstu upplýsingar um tilboðsformið.

Þverholt 9, Íbúðareign 203

Ásett verð **27.900.000 kr**

Fastanúmer: F2085011

Yfirlit

Kauptilboðsgerð


Staðfesta

Til upplýsingar


Auglýsing

Fylgiskjöl


Söluýfirlit

Tíill	Skoðunardagur	Dagsetning	Lýsing	
Söluýfirlit	15.11.2020	25.11.2020	Söluýfirlit gefið út af kerfi	 Skoða skjal


Gjöld fasteignasölu

Tíill	Tegund	Dagsetning	Lýsing	
Kaupendasamningur.pdf	Umsýslugjald	21.11.2020	Umsýslugjald fasteignasölu fyrir ka...	 Skoða skjal

Veðbandayfirlit

Tíill	Lýsing	
veðbandayfirlit_676.pdf	Skjal á uppruna sinn hjá bjóðskrá Íslands. Skjal hefur verið staðfest af fastei...	 Skoða skjal

Fasteignavottorð

Tíill	Lýsing	
		



Mynd 12 - Fylgiskjöl tilboðsforms sem hafa verið yfirfarin af þeim fasteignasala sem ber ábyrgð á sölunni.

Þverholt 9, íbúðareign 203

Ásett verð **27.900.000 kr**

Fastanúmer: F2085011

Yfirlit

Kauptilboðsgerð

Staðfesta

Til upplýsingar

Auglýsing

Fylgiskjöl

Veðbönd (Lán)

Fasteignasali



er löggiltur fasteignasali og ber ábyrgð á sölu fasteignarinnar. Vanti þig einhverjar frekari upplýsingar um eignina hafðu þá samband beint við fasteignasala hér.

Sími:

Netfang:

Fasteignasala:

Skoða fasteignasölu >

Fyrirsparnaform

* Nafn

* Netfang

Símanúmer

Fyrirspurn

Mynd 13 - Upplýsingar um þann fasteignasala sem ber ábyrgð á sölu.

Þverholt 9, íbúðareign 203

Ásett verð **27.900.000 kr**

Fastanúmer: F2085011

Yfirlit

Kauptilboðsgerð

Staðfesta

Til upplýsingar

Auglýsing

Fylgiskjöl

Veðbönd (Lán)

Fasteignasali

Seljandi

kt.

Eignarheimild

Afsal

E-008588/2018

Símanúmer

100%

Netfang

Ekkil skilgreint

Eg staðfesti að ég hafi kynnt mér allar ofangreindar upplýsingar gaumgæfilega og ráðfært mig við fasteignasala eftir þörfum. Eg tel mig því hafa þær forsendur sem þarf til að gera upplýst kauptilboð í fasteignina **Þverholt 9**.

Halda áfram

Mynd 14 - Upplýsingar um seljendur fasteignarinnar.

- Þegar notandinn hefur kynnt sér allar ofangreindar upplýsingar gaumgæfilega (sem allar hafa nú þegar verið yfirfarnar og gerðar aðgengilegar af fasteignasala vegna sölu eignarinnar) hakar hann/hún í reitinn „Ég staðfesti að ég hafi kynnt mér allar ofangreindar upplýsingar gaumgæfilega og ráðfært mig við fasteignasala eftir þörfum. Ég tel mig því hafa þær forsendur sem þarf til að gera upplýst kautilboð í fasteignina“. Það áréttast að hér, líkt og ávallt á við, þá ber fasteignasalinn alla ábyrgð á ferlinu en e-fasteignir er aðeins hugbúnaður sem fasteignasalar geta nýtt sér til að bjóða upp á sem öruggasta tilboðsgátt með nútímavæddum hætti. Hugmyndin er fyrst og fremst sú að tryggja að tilboðsgjafar geti gefið sér rúman tíma til að yfirfara öll gögn ítarlega áður en þeir gera tilboð (og þannig einfalda fasteignasalanum hverju sinni að uppfylla lögbundna upplýsingaskyldu sína).
- Notandinn velur „Halda áfram“ og er þá tilboðsgjafi færður yfir á næsta skref tilboðsformsins þar sem hann/hún tilgreinir hverjir kaupendur eru, tilboðsverð, greiðslutilhögun, almenna eða sértæka fyrirvara, váttryggingafélag og gildistíma tilboðsins (sjá Mynd 15 og Mynd 16).

FORSIÐA FASTEIGNIR TIL SÖLU SKRÁ FASTEIGN MÍNAR FASTEIGNIR MÍN TILBOÐ

Forsíða / Tilboð / Kaup- og gagntilboð / Kautilboðsgerð

Innskrá

E - FASTEIGNIR

Ásett verð 27.900.000 kr

Fastanúmer: F2085011

Yfirlit Kautilboðsgerð Staðfesta

Ráðstafað eignarhlutfall kaupenda: 100%

Kaupendur

Kennitala	Eignarhlutfall	Símanúmer	Netfang
[Redacted]	50 %	[Redacted]	Óþekkt
[Redacted]	50 %	[Redacted]	[Redacted]

Bæta við kaupenda

Afhendingardagur

Upplýsingar frá seljendum vegna afhendingar:
Samkomulag

Fyrsti mögulegi afhendingardagur:
15.01.2021

Afhendist
Á kaupsamningsdegi

Viðbótarupplýsingar kaupenda (ef á ...)

Tilboðsverð
15.000.000 kr

Ásett verð eignar er 27.900.000 kr

Greiðslutilhögun

Flott! Greiðslur samsvara tilboðsfjárhæð.

Tegund greiðslu	Fjárhæð útborgunar	Greiðsludagur	Fyrirvarar greiðslu
Útborgun	15.000.000	kr Við kaupsamningsgerð	Enginn fyrirvari

Bæta við greiðslu

Mynd 15 - Kautilboðsform - Kaupendur, afhendingardagur og greiðslutilhögun.

Fyrirvarar

Fyrirvarar samkvæmt venjum í fasteignaviðskiptum

Sérákvæði

Aðrir fyrirvarar

Hér að neðan getur þú tilgreint aðra fyrirvara sem þú vilt að komi fram á tilboði

Bæta við fyrirvara

Brunatrygging kaupenda

Brunatryggingin er lögboðin trygging húseigna sem bætir tjón vegna eldsvoða

Vátryggingarfélag

Tryggingamiðst. hf

32 stafir eftir

Gildistími tilboðs (Tilboðsfrestur)

Tilgreindu hversu lengi tilboðið á að glíða

Dagsetning
31.12.2020

Veldu tíma
18:35

Kauptilboð þetta verður bindandi og mun standa til kl. **18:35** þann **31.12.2020**

Ég staðfesti að framangreindar upplýsingar eru eftir minni bestu vitund réttar.

Halda áfram

Mynd 16 - Kauptilboðsform - Fyrirvarar, vátryggingafélag og gildistími tilboðs.

- Loks staðfestir notandinn að allar framangreindar upplýsingar séu eftir hans/hennar bestu vitund réttar (sjá neðst á Mynd 16) og velur „Halda áfram“. Á þessu síðasta skrefi tilboðsformsins (sjá Mynd 17) getur notandinn skoðað drög af tilboðinu á .pdf formi en þar koma fram allar helstu upplýsingar sem fasteignasalinn hefur útbúið í tengslum við sölu fasteignarinnar ásamt þeirri greiðslutilhögun sem tilboðsgjafinn hefur ákveðið að leggja fram.

Sóleyjargata 25, Einbýlishús

Ásett verð 1 kr

Fastanúmer: F2007394

Yfirlit

Kauptilboðsgerð

Staðfesta

Staðfesting

Hverjir þurfa að skrifa undir?

Hvað ef kaupandi er fyrirtæki?

Hver er ábyrgð fasteignasalans?

Hvernig er tekið á misnotkun?

Aftast á tilboði (sjá .pdf drög) má finna umsýsluþóknun fasteignasalans sem og söluyfirliti en aðilar skrifa undir þau skjöl samhliða undirritun tilboðsins.

Skoða kauptilboð (.pdf drög)



- Ég vil að fasteignasali undirriti tilboðið eftir að tilboðið hefur verið undirritað af kaup- og seljendum.
- Ég vil að fasteignasali undirriti tilboðið áður en tilboðið er undirritað af kaup- og seljendum.

Ég samþykki framsetningu tilboðsins (.pdf drög) og óska eftir að það verði sent kaupendum og seljendum til undirritunar sem og fasteignasala til staðfestingar.

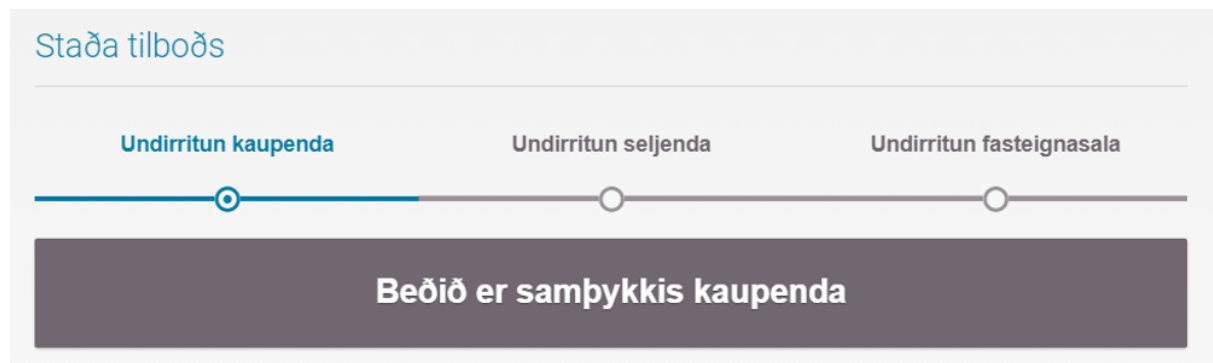
Senda til undirritunar

Mynd 17 - Yfirlit gefið um undirritunarferilinn og drög sett fram á .pdf formi af endanlegu kauptilboði.

Aftast á tilboði má ávallt finna umsýsluþóknun fasteignasalans sem og söluyfirlitið en tilboðsgjafar skrifa undir þau skjöl samhliða kauptilboði. Eins og fram kemur á undirsíðu vefsvæðisins „Um okkur“ [2] er eftirfarandi fyrirvari settur fram á öll þau kauptilboð sem gerð eru á vefsvæði e-fasteigna:

„Vakin er sérstök athygli þeirra sem nýta sér vef e-fasteigna að tilboðsgerð og samþykkt þeirra eru ávallt háð endanlegu samþykki viðkomandi fasteignasala til að unnt sé að byggja rétt á þeim. Þannig verður samþykkt tilboð sem fram fer í gegnum vefinn www.efasteignir.is ekki endanlega skuldbindandi fyrr en fasteignasali hefur yfirfarið og staðfest með undirritun að hann hafi gætt að hagsmunum bæði kaupanda og seljanda, sbr. nánari ákvæði laga um sölu fasteigna og skipa nr. 70/2015.“

- Nú sendir notandinn skjalið inn til undirritunar, þ.e. velur „Ég samþykki framsetningu tilboðsins (.pdf drög) og óska eftir að það verði sent kaupendum og seljendum til undirritunar sem og fasteignasala til staðfestingar“. Notandinn getur ávallt valið hvort hann/hún vilji að fasteignasalinn veiti undirritun sína áður en tilboðið hefur verið undirritað af kaup- og seljendum eða eftir að tilboðið hefur verið undirritað af kaup- og seljendum, þ.e. eftir hentisemi hverju sinni rétt eins og almennt tíðkast í fasteignaviðskiptum.
- Sjálft rafræna undirritunarferlið er sett upp sem perlufesti (sjá Mynd 18) þar sem aðilar skrifa undir í réttri röð og tilboðið (.pdf skjalið) er þá ávallt uppfært með viðeigandi hætti (skjalið uppfært skv. lögum nr. 55/2019, um rafræna auðkenningu og traustþjónustu fyrir rafræn viðskipti [20] og tilskilin undirritun hvers og eins aðila hengd inn á skjalið með viðeigandi hætti).



Mynd 18 - Perlufesti undirritunarsíðu kauptilboðs.

Dæmi um undirritun:

- a. Undirritunarsíða tilboðsins lítur út með eftirfarandi hætti (sjá Mynd 19) þar sem aðilar geta nálgast allar nauðsynlegar upplýsingar um tilboðið sjálft.

Mynd 19 - Undirritunarsíða tilboðs.

- b. Aðili getur opnað sjálft tilboðið beint í gegnum vefsvæðið (sjá Mynd 20).

FORSÍÐA FASTEIGNIR TIL SÖLU SKRÁ FASTEIGN MÍNAR FASTEIGNIR MÍN TILBOÐ

Forsíða / Tilboð / Kaup- og gagntilboð / Undirritun tilboðs

E - FASTEIGNIR

Tilboðsverð 15.000.000 kr

Kauptilboð | T23

Stofnað þann 30.12.2020, kl. 00:02, tilboð nr. T23

Síða 1

Kauptilboð
E - FASTEIGNIR

Pverholt 9, 270, Mosfellsbær 450 fasteignasala ehf.

Fasteign: Pverholt 9
Merking: 01 02 03
Fastanúmer: F2085011
Skráningarnúmer (vef): 676

Kaupverð **15.000.000 kr**

450 FASTEIGNASALA

Afhendingardagur: Við kaupsamningsgerð
Dags, söluyfirlit: 25.11.2020
Vátr.fél. seljanda: Vörður Íslandstr.
Vátr.fél. kaupanda: Tryggingamiðst. hf

Kauptilboð þetta er skuldbindandi fyrir tilboðsgjafa til kl. 18:35 þann 31.12.2020 nema því verði hafnað eða ef gagntilboð berst fyrir þann tíma. Bindandi kaupsamningur er kominn á þegar tilboðið hefur verið samþykkt af tilboðshafa með rafrænum undirritunum þessa skjals bæði af hálfu kaupanda og seljenda sem og staðfestingu fasteignasala.

A. Seljendur

Nafn	Keðnitala	Hlutfall	Sími
	100%	7722162	

B. Kaupendur


Nafn	Keðnitala	Hlutfall	Sími
	50%	6915295	
	50%	8666181	

C. Afhending

Eign afhendist við kaupsamningsgerð.
Athugasemdir frá seljendum: Samkomulag
Athugasemdir frá kaupendum: Engar athugasemdir tilgreindar.

D. Yfirlit / Lýsing

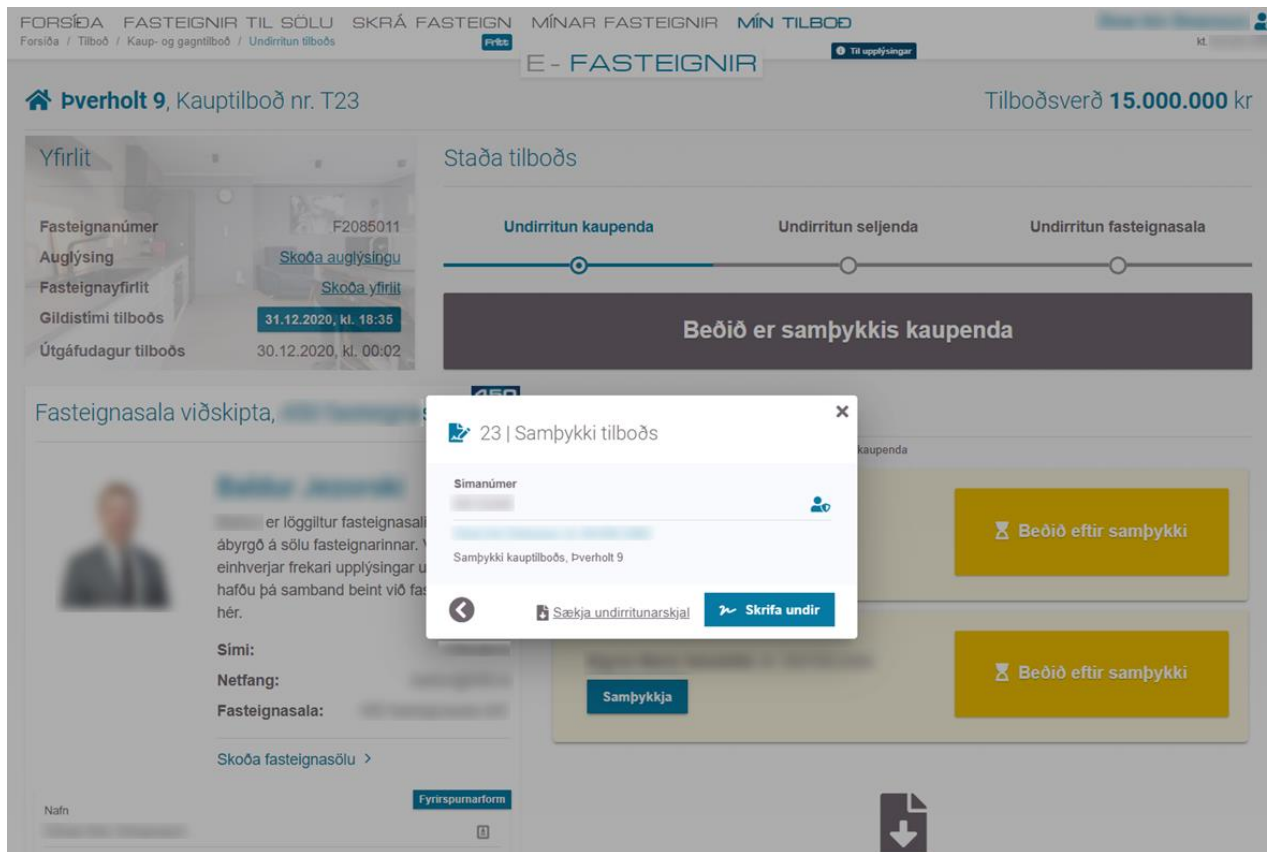
Eignin var mikið endurnýjuð 2018. Ný eldhúsinnrétting, vinylparket á anddyri og almyri, ofn og blöndunartæki. Nýtt gólfefni á íbúð og baðherbergi endurnýjað.



Hlaða niður

Mynd 20 - Tilboð opnað á vefsvæði e-fasteigna.

- c. Aðili hyggst skrifa undir tilboðið sjálf (sjá Mynd 21). Gerð er krafa um að notandinn sækir tilboðið áður en það er undirritað en upp kemur viðvörðun ef notandinn hefur ekki sótt tilboðið og fær hann/hún ekki að skrifa undir fyrir en það er gert með tilskildum hætti. Þegar notandinn velur flipann „Skrifa undir“ fær hann/hún upp undirritunarbeiðni í farsímann sinn senda frá Auðkenni ehf. og fer undirritunin þannig með beinum hætti í gegnum undirritunarferil hjá eina viðurkennda vottunaraðila fyrir fullgildar rafrænar undirskriftir á Íslandi (enginn þriðji aðili / traustþjónustuveitandi sbr. Signet [25] eða Dokobit [26] er því nýttur) sem veitir þannig eins örugg samskipti og völ er á þar sem skjölin eru send beint á þann aðila sem veitir sjálfa undirritunina á skjölin og því aldrei í umsjón þriðja aðila.



Mynd 21 - Aðili hyggst skrifa undir kauptilboð með rafrænu skilríki.

- d. Ef aðili samþykkir undirritunarbeiðnina með rafrænu skilríki sínu er undirritunarsíða vefsvæðisins uppfærð með eftirfarandi hætti (sjá Mynd 22).

FORSÍÐA FASTEIGNIR TIL SÖLU SKRÁ FASTEIGN MÍNAR FASTEIGNIR MÍN TILBOÐ

Forsíða / Tilboð / Kaup- og gagntilboð / Undirritun tilboðs

E - FASTEIGNIR

Tilboðsverð **15.000.000 kr**

Þverholt 9, Kauptilboð nr. T23

Yfirlit

Fasteignanúmer: F2085011
 Auglýsing: [Skoða auglýsingu](#)
 Fasteignayfirlit: [Skoða yfirlit](#)
 Gildistími tilboðs: **31.12.2020, kl. 18:35**
 Útgáfudagur tilboðs: 30.12.2020, kl. 00:02

Staða tilboðs

Undirritun kaupenda Undirritun seljenda Undirritun fasteignasala

Beðið er samþykkis kaupenda

Fasteignasala viðskipta, [Skoða fasteignasölu](#)

er löggiltur fasteignasali og ber ábyrgð á sölu fasteignarinnar. Vanti þig einhverjar frekari upplýsingar um eignina hafðu þá samband beint við fasteignasala hér.

Sími:
 Netfang:
 Fasteignasala:
[Skoða fasteignasölu](#)

Nafn
 Símanúmer

Fyrirspurnarform

Samþykki kaupenda

Allir neðangreindir aðilar þurfa að undirrita tilboðið fyrir hönd kaupenda

Kaupandi
 Undirritað
 30.12.2020, kl. 00:10

Kaupandi
 Beðið eftir samþykki
 Samþykkið

Skoða tilboð

Mynd 22 - Aðili hefur undirritað kauptilboð með rafrænni undirritun.

- e. Ef tilboðsskjalið er nú sótt (.pdf) kemur fram hans/hennar undirritun á sérstakri undirritunarsíðu (sjá Mynd 23).

23_tilbod.pdf - Adobe Acrobat Reader DC

Home Tools Fyrirspurn-ENF.pdf Stofnskra.pdf 23_tilbod.pdf x

Signed and all signatures are valid.

Signatures

Validate All

Rev. 1: Signed by [Redacted]

Signature is valid
 Source of Trust obtained from European Union Trusted Lists (EUTL)
 This is a Qualified Electronic Signature according to EU Regulation 910/2014
 Document has not been modified since this signature was applied
 Signer's identity is valid
 Signing time is from the clock on the signer's computer.
 Signature is LTV enabled

Signature Details
 Last Checked: 2020.12.30 00:11:32 Z
 Field: Signature1 on page 7
[Click to view this version](#)

Öruggar undirritanir
 Undirritunarsíða

Samþykkið
<https://efasteignir.is>
 00-10, 30.12.2020

EU Regulation 910/2014
 eIDAS + LTV
 www.efasteignir.is

Rafrænnar undirritanir
 E - FASTEIGNIR

Search 'Insert Page'

Export PDF

Adobe Export PDF

Convert PDF Files to Word or Excel Online

Select PDF File

23_tilbod.pdf x

Convert to

Microsoft Word (*.docx)

Document Language: English (U.S.) Change

Convert

Mynd 23 - Dæmi um undirritað .pdf skjal með löggildri rafrænni undirritun skv. eIDAS reglugerðinni.

Það áréttast, sem þegar hefur komið fram, að viðkomandi fasteignasali ber alfarið ábyrgð á tilboðsferlinu en hann/hún er ávallt tilgreind/ur og þarf að veita samþykki sitt með undirritun sinni til að unnt sé að byggja rétt á þeim tilboðum sem gerð eru á vefsvæðinu. Þannig ber honum/henni að tryggja við tilboðsgerðina að uppsetning tilboðs og öll ákvæði laga um sölu fasteigna og skipa nr. 70/2015 [8] sé í einu og öllu fylgt.

Það athugast að við gagntilboðsgerð er notast við sama feril og hafa tilboðshafar ávallt valmöguleika á undirritunarsíðu til að gera gagntilboð með einföldum hætti, þ.e. eftir að undirritað tilboð frá tilboðsgjöfum hefur borist þeim.

Dæmi um kauptilboð á .pdf formi með rafrænni undirritun frá einum tilboðsgjafa fylgir hér að aftan (sjá „23_tilbod.pdf“ [27]).

Svar við lið b.

Sá fasteignasali sem hefur söluumboð fasteignar hverju sinni ber fulla ábyrgð á öllum þeim skjölum sem vefsvæðið útfærir og sem henni tengjast. Þar sem hann/hún starfar á grundvelli laga um sölu fasteigna og skipa nr. 70/2015 [8] ber fasteignasala að láta starfsmann e-fasteigna vita ef einhverjum sérstökum upplýsingum o.s.frv. ber að koma á framfæri til að fasteignasalinn geti nýtt sér vefsvæðið til að uppfylla lögbundnar skyldur sínar. Komi til þess að fasteignasali nýti sér vefsvæðið með ólöglegum hætti bera e-fasteignir enga ábyrgð á gjörðum þess aðila en e-fasteignir hefur þó heimild til að loka fyrir aðgang þess aðila skv. notendaskilmálum [4]. Vefsvæðið er hýst á skýjalausn Microsoft Azure [28], öll samskipti eru framkvæmd í gegnum öruggan HTTPS [29] / TLS [30] staðal og öll skjalavarðveisla er útfærð með öruggum og nútímavæddum hætti. Ábyrgðatakmörkun á þjónustu e-fasteigna er þó skv. almennum, eðlilegum venjum (sjá nánar kaflann „Ábyrgðatakmörkun á þjónustu e-fasteigna“ í notendaskilmálum e-fasteigna [4]).

Svar við lið c.

Helstu skjöl sem kerfið útfærir í dag með dýnamískum hætti eru eftirtalin:

- Söluyfirlit (sjá fylgiskjal „676_soluyfirlit_daemi.pdf“ [31]).
- Kauptilboð (sjá fylgiskjal „23_tilbod_daemi.pdf“ [27]).
- Kaupsamningur (sjá fylgiskjal „KaupsamningurTemplate.pdf“ [32]). Það athugast að enn sem komið er hefur enginn kaupsamningur verið endanlega útfærður á raunumhverfi e-fasteigna. Þrátt fyrir það er þó þetta lesskjal hugbúnaðarins sem kerfið nýtir við útfærslu á kaupsamningi hverju sinni látið fylgja en skjalið er fyllt út m.t.t. upplýsinga sem fasteignasalinn hefur fært inn hverju sinni.
- Afsal (sjá fylgiskjal „AfsalTemplate.pdf“ [33]). Það athugast að enn sem komið er hefur ekkert afsal verið endanlega útfært á raunumhverfi e-fasteigna. Þrátt fyrir það er þó þetta lesskjal hugbúnaðarins sem kerfið nýtir við útfærslu á afsali hverju sinni látið fylgja en skjalið er fyllt út m.t.t. upplýsinga sem fasteignasalinn hefur fært inn hverju sinni.

Vinsamlegast athugið að þar sem skjölin eru útfærð með dýnamískum hætti, þ.e. út frá skráningargögnum hverju sinni, þá er einungis um dæmi að ræða en efni skjalanna taka eðlilega breytingum m.t.t. skráninga fasteignasala hverju sinni.

4.5 Önnur atriði

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.

Mynd 24 - Fyrirspurn eftirlitsnefndar fasteignasala. Atriði 5 sem inniheldur 1 spurningu.

Svar

Eins og að framan er rakið þá annast Blue E Solutions (e-fasteignir) ekki sölu fasteigna og fellur starfsemin því ekki undir gildissvið laga nr. 70/2015 [8], heldur er einungis um að ræða nútímalegan hugbúnað sem stendur þeim aðilum til boða að nýta sem annast sölu fasteigna og hafa til þess lögbundin réttindi, sbr. nánar tilvísuð lög.

5 Félag fasteignasala – Markaðshindrun?

Möguleg markaðshindrun Félags fasteignasala í garð e-fasteigna og samskipti milli aðila

Stjórn Blue E Solutions ehf. vill nota það tækifæri sem hér gefst til að koma því á framfæri við eftirlitsnefndina að stjórn félagsins hafa borist þó nokkrar, óformlegar ábendingar, um ætlaða óeðlilega háttsemi Félags fasteignasala (FF) sem og stærri fasteignasala á Íslandi í garð e-fasteigna sem ef rétt reynist hljóta að teljast með öllu óviðunandi. Samhengisins vegna þykir ástæða til að nefna það hér sérstaklega að Grétar Jónasson er starfandi framkvæmdastjóri FF ásamt því að vera einnig skipaður í stjórn eftirlitsnefndar fasteignasala en efni þessa skjals er, líkt og komið hefur fram, að svara erindi eftirlitsnefndarinnar.

Ábendingarnar hafa m.a. verið á þann veg að FF og stærri fasteignasölur líti á e-fasteignir sem ákveðna ógn og ætli að nýta markaðsstöðu sína og tjá sig með þeim hætti um hugbúnaðinn til að draga sem frekast úr trúverðugleika hans. Sem dæmi má nefna fasteignasölur sem hafa lagt kapp í að útfæra sín eigin umsjónarkerfi líta á e-fasteignir sem ákveðna ógn þar sem kerfi e-fasteigna er aðgengilegt öllum fasteignasölum, hvort heldur sem er stórum eða smáum.

Í ljósi framangreinds þarf vart að koma á óvart að samskipti Blue E Solutions ehf. við FF hafa fram til þessa gengið nokkuð brösuglega en 26. ágúst sl. var óskað eftir heimild til að samþætta e-fasteignir við fasteignavef Vísis [16] með sama hætti og önnur umsjónarkerfi fasteignaviðskipta hafa fengið að gera hingað til s.s. HomeEd [24] og HOMEBASE [9] ásamt umsjónarkerfum í einkaeigu stærri fasteignasalna. Eftir nokkurra mánaða bið (2. desember sl.) veitti FF loks nauðsynlegar upplýsingar til að unnt væri að samþætta beint á móti raunumhverfi þeirra, og þá einungis með því skilyrði að Blue E Solutions ehf. fyndi fasteignasölu sem væri viljug að ábyrgjast þá samþættingu. Enn sem komið er hefur hins vegar enginn prófunaraðgangur fengist. Blue E Solutions ehf. tókst þrátt fyrir þennan lágmarks aðgang að ljúka samþættingu við vefsvæðið stuttu síðar. Öll tölvupóstssamskipti milli Blue E Solutions ehf. og FF má finna í fylgiskjalinu „Félag-Fasteignasala-Tölvupostar.zip“ [34] en þar gefur að líta mjög misvísandi skilaboð af hálfu FF og augljósa tregðu til að verða við beiðni um samþættingu við vefsvæðið fasteignir.is [16].

Ástæða þykir til að nefna það hér að um svipað leyti (í ágúst sl.) var haft samband við MBL [15] og lauk allri nauðsynlegri samþættingu á móti prófunarumhverfi þeirra sem og raunumhverfi innan fáeinna daga. Því má ætla út frá samskiptum við FF að félagið hafi beitt óverðskuldaðri hindrun, jafnvel í skilningi samkeppnislaga nr. 44/2005 [35], þar sem ítrekað var haft samband við FF og þeim gert ljóst að fasteignasalar sem höfðu áhuga á að nýta sér hugbúnaðinn e-fasteignir þyrftu þessa nauðsynlegu tengingu við einn stærsta fasteignavef landsins [16] þ.e. til að geta á annað borð nýtt sér hugbúnaðinn. Ætla má að drjúgan tíma kunnir að taka að vinna traust þessara fasteignasala aftur á hugbúnaðinum og að tjón Blue E Solutions ehf. (e-fasteigna), og eftir atvikum þeirra fasteignasala sem lýst höfðu áhuga á að nýta sér hugbúnaðinn, sé af þessum sökum nú þegar töluvert.

Stjórn e-fasteigna vill stuðla að góðum samskiptum við FF og fasteignasala almennt en út frá þeim samskiptum sem átt hafa sér stað við fulltrúa FF verður að ætla að hagsmunir a.m.k. einhverra félagsmanna FF standi óskiljanlegur stuggur af umræddum hugbúnaði. Vert þykir að vekja athygli á 1. gr. samkeppnislaga nr. 44/2005 [35] í því ljósi að hugbúnaðurinn e-fasteignir er hrein nýsköpun með það að skýru leiðarljósi að vinna að hagkvæmri nýtingu framleiðsluþátta þjóðfélagsins á sviði fasteignaviðskipta með því að bjóða upp á nútíma- og tæknivætt umhverfi en markmiði samkeppnislaga skal skv. ákvæðinu m.a. náð með því að

vinna gegn óhæfilegum hindrunum og takmörkunum á frelsi í atvinnurekstri, vinna gegn skaðlegri fákeppni og samkeppnishömlum og með því að auðvelda aðgang nýrra samkeppnisaðila að viðkomandi markaði.


6 Niðurlag

Samantekt og niðurlag

Hér að framan hefur verið tekið saman og vísað í öll nauðsynleg gögn sem eftirlitsnefnd fasteignasala hefur óskað eftir í erindi sínu, sbr. mál nr. F-007-20. Eins og margsinnis hefur komið fram í svari þessu hefur hugbúnaðurinn allt frá upphafi verið hannaður með ábendingum fagaðila á sviði fasteignaviðskipta að leiðarljósi, þ.e. til að tryggja það að vefsvæðið uppfylli allar helstu kröfur fasteignasala og á sama tíma vinnur hugbúnaðurinn með þeim hætti að starfsemi Blue E Solutions ehf. hefur ekki með höndum fasteignasölu heldur er hugbúnaðurinn opinn þeim aðilum sem annast miðlun fasteigna. Starfsemi Blue E Solutions ehf. er því ekki á því sviði sem lög um sölu fasteigna og skipa, nr. 70/2015 [8] taka til og starfsemi félagsins því að sama skapi utan hlutverks eftirlitsnefndar fasteignasala, sbr. nánar III. kafli tilvísaðra laga um eftirlit með störfum fasteignasala [8]. Sé eitthvað hins vegar enn óskýrt eða þarfnast frekari skýringa óskar Blue E Solutions ehf. eftir því að eftirlitsnefndin boði til fundar þar sem fulltrúar Blue E Solutions ehf. fá færi á að útskýra nánar alla virkni hugbúnaðarins e-fasteignir en líkt og áður segir vill stjórn e-fasteigna stuðla að góðum samskiptum við FF og fasteignasala almennt.

Loks þykir ástæða til að nefna að það efni sem rakið er í skjali þessu telst ekki á nokkurn hátt vera bindandi fyrir félagið Blue E Solutions ehf., þannig að hindra megi frekari þróun á hugbúnaðinum e-fasteignir enda hefur félagið einsett sér það markmið að stuðla að frekari nýsköpun á þessu sviði með tæknivæddum lausnum og koma með því til móts við nútímann.

Fyrir hönd hugbúnaðarins e-fasteignir og félagsins Blue E Solutions ehf., kt. 640619-0230.



Ómar Þór Ómarsson, kt. 061293-3459,
Hafnarfjörður, Ísland, 3. janúar 2021,
s. 691-5295, omar@omarsson.is

7 Tilvísanaskrá

Helstu tilvísanir og fylgiskjöl með skjali þessu og skoðast sem órjúfanlegur hluti þess

- [1] Eftirlitsnefnd fasteignasala, „Fyrirspurn-ENF.pdf“, *Fylgiskjal - 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.*
- [2] Blue E Solutions ehf., „Um okkur - e-fasteignir“, *Helstu upplýsingar um hugbúnaðinn e-fasteignir og félagið Blue E Solutions ehf.* [Rafrænt]. Aðgengilegt á: <https://efasteignir.is/forsida/um-okkur/almennt>. [Sótt: 01-jan-2021].
- [3] Blue E Solutions ehf., „Upplýsingar fyrir fasteignasala & fasteignasölur - e-fasteignir“, *Helstu upplýsingar um hugbúnaðinn e-fasteignir og alla helstu notendaeiginleika sem fasteignasalar geta nýtt sér.* [Rafrænt]. Aðgengilegt á: <https://efasteignir.is/forsida/fyrir-fasteignasala>. [Sótt: 01-jan-2021].
- [4] Blue E Solutions ehf., „Notendaskilmálar - e-fasteignir“, *Skilmálar þessir eiga við um alla þá notendur sem kjósa að nýta sér vefinn/hugbúnaðinn e-fasteignir.* [Rafrænt]. Aðgengilegt á: <https://efasteignir.is/forsida/um-okkur/notendaskilmalar>. [Sótt: 01-jan-2021].
- [5] Blue E Solutions ehf., „Innskráning og rafræn skilríki - e-fasteignir“, *Upplýsingar um innskráningar- og undirritunarferli e-fasteigna.* [Rafrænt]. Aðgengilegt á: <https://efasteignir.is/forsida/um-okkur/innskraning-og-rafrean-skilriki>. [Sótt: 01-jan-2021].
- [6] Blue E Solutions ehf., „Góð ráð - e-fasteignir“. [Rafrænt]. Aðgengilegt á: <https://efasteignir.is/forsida/god-rad/oll>. [Sótt: 01-jan-2021].
- [7] Blue E Solutions ehf., „Gjaldskrá - e-fasteignir“, *Upplýsingar um gjaldskrá e-fasteigna.* [Rafrænt]. Aðgengilegt á: <https://efasteignir.is/forsida/um-okkur/gjaldskra>. [Sótt: 01-jan-2021].
- [8] Alþingi, „Lög um sölu fasteigna og skipa, 2015 nr. 70 9. júlí“. [Rafrænt]. Aðgengilegt á: <https://www.althingi.is/lagas/nuna/2015070.html>. [Sótt: 01-jan-2021].
- [9] Netheimur ehf., „HOMEBASE“, *Netheimur ehf hefur verið rekstrar- og þjónustuaðili Homepage síðastliðin 5 ár.* [Rafrænt]. Aðgengilegt á: <http://homepage.xnet.is/>. [Sótt: 01-jan-2021].
- [10] Ómar Þór Ómarsson, „OmarThorOmarsson_CV_IS.pdf“, *Fylgiskjal - Ferilskrá Ómars - Hugbúnaðarverkfræðingur.*
- [11] Ferðamála- iðnaðar- og nýsköpunarráðherra - Stjórnarráðið, „OmarThorOmarsson_Verkfraedingur.pdf“, *Fylgiskjal - Leyfi til að nota starfsheitið „Verkfræðingur“.*
- [12] „Þjóðskrá Íslands“, *Heimasíða Þjóðskrár Íslands.* [Rafrænt]. Aðgengilegt á: <https://www.skra.is/>. [Sótt: 01-jan-2021].
- [13] „Fyrirtækjaskrá RSK“, *Vefsvæði fyrirtækjaskrár RSK.* [Rafrænt]. Aðgengilegt á: <https://www.rsk.is/fyrirtaekjaskra/>. [Sótt: 01-jan-2021].

- [14] Auðkenni ehf., „Heimasíða Auðkennis ehf.“, *Heimasíða Auðkennis ehf.* [Rafrænt]. Aðgengilegt á: <https://www.audkenni.is/>. [Sótt: 29-des-2020].
- [15] Árvakur hf., „Fasteignavefur MBL“. [Rafrænt]. Aðgengilegt á: <https://www.mbl.is/fasteignir/>. [Sótt: 01-jan-2021].
- [16] Félag fasteignasala, „Fasteignavefur Vísis“. [Rafrænt]. Aðgengilegt á: <http://fasteignir.is/>. [Sótt: 01-jan-2021].
- [17] Auðkenni ehf., „Búnaðarskilríki“, *Búnaðarskilríki eru hönnuð fyrir kerfi sem hafa been samskipti við þjónustuveitendur sem nýta rafræn skilríki til innskráningar inn á sín vefsvæði.* [Rafrænt]. Aðgengilegt á: <https://www.audkenni.is/fyrirtaeki/skilriki-fyrirtaekja/bunadarskilriki/>.
- [18] TM hf., „GÓÐ RÁÐ VIÐ KAUP Á FASTEIGN“. [Rafrænt]. Aðgengilegt á: <https://www.tm.is/gott-ad-vita/god-rad-vid-kaup-a-fasteign>. [Sótt: 01-jan-2021].
- [19] Wikipedia, „Sala og endurleiga“, *Sala og endurleiga eru fjármálaviðskipti þar sem eigandi eignar selur hana til annars aðila en leigir svo aftur til langs tíma.* [Rafrænt]. Aðgengilegt á: [Sala og endurleiga](#). [Sótt: 01-jan-2021].
- [20] Alþingi, „Lög um rafræna auðkenningu og traustþjónustu fyrir rafræn viðskipti“. [Rafrænt]. Aðgengilegt á: <https://www.althingi.is/lagas/nuna/2019055.html>. [Sótt: 01-jan-2021].
- [21] Þjóðskrá Íslands, „Gjaldskrá Þjóðskrár Íslands“. [Rafrænt]. Aðgengilegt á: <https://www.skra.is/um-okkur/um-okkur/gjaldskra/>. [Sótt: 01-jan-2021].
- [22] Blue E Solutions ehf., „Fasteignasala-samningur.pdf“, *Fylgiskjal - Samningur sem lýsir samstarfi Blue E Solut. ehf. við fasteignasölu vegna Fram. á verðmötum.*
- [23] Félag atvinnurekenda, „Almennt um samningarétt“. [Rafrænt]. Aðgengilegt á: <http://www.atvinnurekendur.is/logfraedithjonusta/samningarettur/almennt-um-samningarett/>. [Sótt: 01-jan-2021].
- [24] Think Software, „HomeEd“, *Íslenskt hugbúnaðarfyrirtæki sem sérhæfir sig í ýmiss konar viðskiptahugbúnaði og vönduðum gagnagrunnslausnum á netinu,* des-. [Rafrænt]. Aðgengilegt á: <https://thinksoftware.is/homeed>. [Sótt: 01-jan-2021].
- [25] „Signet“, *Rafrænar undirritanir með Signet.* [Rafrænt]. Aðgengilegt á: <https://www.signet.is/>. [Sótt: 03-jan-2020].
- [26] „Dokobit“, *Við gerum rafrænar undirskriftir einfaldar.* [Rafrænt]. Aðgengilegt á: <https://www.dokobit.com/is/>. [Sótt: 03-jan-2020].
- [27] Blue E Solutions ehf., „23_tilbod_daemi.pdf“, *Fylgiskjal - Dæmi um kauptilboð á .pdf formi undirritað af einum tilboðsgjafa.*
- [28] Microsoft, „Microsoft Azure“. [Rafrænt]. Aðgengilegt á: <https://azure.microsoft.com/>. [Sótt: 01-jan-2021].
- [29] Wikipedia, „HTTPS“. [Rafrænt]. Aðgengilegt á: <https://en.wikipedia.org/wiki/HTTPS>. [Sótt: 01-jan-2021].
- [30] Wikipedia, „Transport Layer Security“. [Rafrænt]. Aðgengilegt á: https://en.wikipedia.org/wiki/Transport_Layer_Security. [Sótt: 01-jan-2021].
- [31] Blue E Solutions ehf., „676_soluyfirlit_daemi.pdf“, *Fylgiskjal - Dæmi um söluyfirlit.*

- [32] Blue E Solutions ehf., „KaupsamningurTemplate.pdf“, *Fylgiskjal - Lesskjal hugbúnaðarins vegna kaupsamningsgerðar.*
- [33] Blue E Solutions ehf., „AfsalTemplate.pdf“, *Fylgiskjal - Lesskjal hugbúnaðarins vegna afsalsgerðar.*
- [34] Fylgiskjal, „Felag-Fasteignasala-Tolvupostar.zip“, *Tölvupóstsamskipti milli e-fasteigna og Félags fasteignasala.*
- [35] Alþingi, „Samkeppnislög“, *Lög þessi hafa það markmið að efla virka samkeppni í viðskiptum og þar með vinna að hagkvæmri nýtingu framleiðslubátta þjóðfélagsins.* [Rafrænt]. Aðgengilegt á: <https://www.althingi.is/lagas/nuna/2005044.html>. [Sótt: 01-jan-2021].