

Reglugerð um eftirlitsnefnd fasteignasala.

I. KAFLI Almenn ákvæði.

1. gr. *Staða og skipun.*

Eftirlitsnefnd fasteignasala er sjálfstæð stjórnarsýslunefnd, sem í reglugerð þessari er kölluð eftirlitsnefnd. Ráðherra skipar þrjá nefndarmenn og varamenn þeirra til þriggja ára í senn.

2. gr. *Orðskýringar.*

Þegar í reglugerð þessari er fjallað um fasteignasala, er einnig átt við þá sem annast sölu skipa. Þegar fjallað er um fasteignasölu, kaup eða sölu fasteigna eða önnur viðskipti með þær, er einnig átt við kaup og sölu skipa og önnur viðskipti með þau.

II. KAFLI Hlutverk og starfsemi eftirlitsnefndar.

3. gr. *Almennt um hlutverk eftirlitsnefndar.*

Eftirlitsnefndin hefur eftirlit með því að fasteignasalar starfi í samræmi við fyrirmæli laga um sölu fasteigna og skipa, reglugerða settra á grundvelli þeirra og góðar viðskiptavenjur á fasteignamarkaði.

4. gr. *Störf eftirlitsnefndar.*

Störf eftirlitsnefndarinnar eru tvíþætt:

- a. Almennt eftirlit með störfum löggiltra fasteignasala. Eftirlitsnefndin framkvæmir almennt eftirlit að eigin frumkvæði eða eftir ábendingu.
- b. Álit eftirlitsnefndar í kvörtunarmálum. Eftirlitsnefndin skal taka á móti kvörtunum ef kaupandi eða seljandi fasteignar telur sig hafa orðið fyrir tjóni vegna milligöngu fasteignasala eða hvort fasteignasali eigi rétt til þóknunar sem krafist hefur verið.

5. gr. *Reglulegir fundir eftirlitsnefndar.*

Eftirlitsnefndin heldur fundi að jafnaði mánaðarlega eða oftár þegar ástæða er til. Á fundum eftirlitsnefndarinnar sitja að jafnaði eingöngu nefndarmenn ásamt starfsmanni nefndarinnar en heimilt er að kalla til gesti, t.d. fulltrúa hagsmunaaðila eða sérfróða aðila. Formaður eftirlitsnefndar boðar til funda með dagskrá. Fundir nefndarinnar eru því aðeins lögmætir að nefndin sé fullskipuð.

Eftirlitsnefndin heldur fundargerðir þar sem fram skal koma hverjir sitja fundi, umfjöllunarefni funda, ákvarðanir sem teknar eru og aðrar upplýsingar sem nauðsynlegt er að fram komi. Í fundargerð skal einnig að jafnaði tilgreina þau gögn sem lögð eru fram á fundinum.

6. gr.

Meginreglur við málsmeðferð eftirlitsnefndar fasteignasala.

Eftirlitsnefndin skal gæta vandaðra stjórnsýsluhátta í störfum sínum. Málsmeðferð eftirlitsnefndarinnar skal vera til samræmis við almennar reglur stjórnsýsluréttar að því leyti sem ekki er kveðið á um annað í lögum.

Eftirlitsnefndin skal hraða málsmeðferð sinni eftir föngum. Málshraði ræðst m.a. af umfangi máls, gagnaöflun, eðli hins meinta brots og þeim kröfum sem gera verður til málsmeðferðar. Eftirlitsnefndinni er heimilt að forgangsraða málum og afgreiðslu þeirra eftir mati hennar á mikilvægi þeirra. Áður en til áminningar kemur skal eftirlitsnefnd gefa fasteignasala kost á að koma að sjónarmiðum sínum.

Áður en til tímabundinnar sviptingar kemur skal eftirlitsnefnd gefa fasteignasala kost á því að koma að sjónarmiðum sínum, sé þess kostur. Nú er þess ekki kostur þegar litið er til þess hve brýnt er vegna hagsmuna viðskiptamanna að stöðva starfsemi fasteignasala, vegna alvarleika brots eða það hefur sjáanlega enga þýðingu og skal þá nefndin svipta fasteignasala löggildingu tímabundið, án tillits til þess hvort hann hafi getað komið sjónarmiðum sínum að.

Um málsmeðferð að öðru leyti skal eftirlitsnefnd leitast við að rannsaka mál, svo sem kostur er, gefa málsaðila kost á því að gæta hagsmuna sinna eftir því sem þörf er á og við verður komið og vanda að öðru leyti vinnu við úrlausn máls eins og unnt er miðað við aðstæður og nauðsyn þess að niðurstaða liggi fyrir án tafar.

Eftirlitsnefndin skal vísa málum frá ef hún telur að úrlausn falli ekki undir verkefni hennar eða rök hníga að öðru leyti til frávísunar.

7. gr.

Málaskrá - aðild að málum.

Eftirlitsnefndin heldur málaskrá. Ábendingar um misfellur í starfi fasteignasala sem gefa eftirlitsnefnd tilefni til stofnunar stjórnsýslumáls skulu skráðar í málaskrá hennar. Í málaskrá skal skráð nafn þess sem leggur fram erindi við eftirlitsnefnd eða veitir henni ábendingu sem er tilefni frekara eftirlits. Einnig skal skráð hvaða löggilta fasteignasala málið varðar, á hvaða fasteignasölu hann starfar og dagsetningu þess dags er eftirlitsnefndin móttækur erindi eða ábendingu. Mál eftirlitsnefndar sem fela í sér almennt eftirlit á grundvelli ábendingar eða eftirlit að frumkvæði eftirlitsnefndar, sbr. a-lið 4. gr. reglugerðar þessarar, skulu merkt sérstaklega í málaskrá eftirlitsnefndar. Eingöngu hlutaðeigandi fasteignasali er aðili að slíku máli en ekki sá sem sendir erindi eða ábendingu til eftirlitsnefndar.

Mál sem varða kvartanir seljanda eða kaupanda á grundvelli 4. mgr. 19. gr. og 20. gr. laga nr. 70/2015, sbr. b-lið 4. gr. reglugerðar þessarar, skulu merkt sérstaklega í málaskrá nefndar. Sá sem leggur fram slíka kvörtun á hendur fasteignasala er aðili að málinu ásamt viðkomandi fasteignasala.

8. gr.

Móttaka erinda - form- og skýrleikakröfur.

Málsmeðferð hjá eftirlitsnefndinni er skrifleg og skulu erindi til hennar, þ.m.t. ábendingar og kvartanir, ávallt vera skrifleg. Ýmist má senda erindi rafrænt á netfang eftirlitsnefndar eða á heimilisfang hennar og skulu upplýsingar þar að lútandi koma fram á heimasíðu eftirlitsnefndarinnar.

Erindi, sem beint er til eftirlitsnefndarinnar, verða að vera skýr þannig að ljóst sé hvert umkvörtunarefnið sé og að hverjum það beinist. Eftirlitsnefndin vísar málum frá ef ábending eða kvörtun uppfyllir ekki lágmarkskröfur um skýrleika.

III. KAFLI

Almennt eftirlit með fasteignasölum.

9. gr.

Tílefni eftirlits.

Eftirlitsnefndin getur hafið mál gegn fasteignasala annars vegar á grundvelli ábendinga eða kvartana sem nefndinni berast vegna starfa fasteignasala og hins vegar getur eftirlitsnefndin hafið mál að eigin frumkvæði. Eftirlitsnefndin metur hverju sinni hvort ábendingar sem henni berast séu trúverðugar, hvort þær falli undir lögbundin verkefni eftirlitsnefndarinnar og hvort þær skuli vera tílefni til frekara eftirlits.

10. gr.

Upplýsingaöflun og önnur rannsókn máls í tengslum við almennt eftirlit.

Við eftirlit sitt, hvort sem það er reglubundið eftirlit eða af öðru tílefni, skal eftirlitsnefndin framkvæma þær athuganir á bókhaldi og skjölum fasteignasala sem tengjast rekstri hans eða einstökum málum, sem hún telur þörf á til þess að meta hvort starfsemi hans samrýmist lögum og góðum venjum í greininni. Þá er eftirlitsnefndinni einnig heimilt við rannsókn mála að framkvæma skoðun á starfsstöð fasteignasala og/eða óska eftir tilteknum upplýsingum frá hlutaðeigandi fasteignasala.

Eftirlitsnefndinni er heimilt að afla upplýsinga um einstaka þætti í starfsemi fasteignasala hjá fyrirtækjum og stofnunum. Hún getur m.a. aflað upplýsinga hjá váttryggingafélögum um starfsábyrgðartryggingar fasteignasala, hjá bönkum og sparisjóðum um fjárvörslureikninga fasteignasala og hjá fyrirtækjaskrá um eignarhald að félögum sem reka fasteignasölu. Skulu þessir aðilar veita nefndinni þær upplýsingar sem hún óskar eftir.

Eftirlitsnefndinni er heimilt að óska eftir frekari gögnum og afstöðu þess sem sendi ábendingu til atriða sem skipta máli við úrlausn máls gagnvart fasteignasala.

11. gr.

Lok mála sem hefjast í tengslum við almennt eftirlit.

Stjórnsýslumálum sem eftirlitsnefnd fasteignasala hefur til meðferðar í tengslum við almennt eftirlit með störfum fasteignasala getur ýmist lokið með því að eftirlitsnefndin ákveður að hafast ekkert frekar að vegna málsins, hún skorar á viðkomandi fasteignasala að bæta ráð sitt með því að tiltaka þau atriði er honum ber að gæta að í sínum störfum framvegis eða með því að eftirlitsnefndin beitir einhverjum þeim agaviðurlögum sem heimildir standa til í lögum um sölu fasteigna og skipa.

Eftirlitsnefnd fasteignasala er heimilt að gefa út almenn umburðarbréf sem ætlað er að leiðbeina fasteignasölum um framkvæmd laga og góða fasteignasöluvenju hverju sinni. Umburðarbréf eftirlitsnefndar skulu að jafnaði birt á heimasíðu hennar.

IV. KAFLI

Almennt um kvörtunarmál.

12. gr.

Grundvöllur kvörtunarmála.

Eftirlitsnefndin getur tekið til umfjöllunar mál er varða kvartanir frá seljendum eða kaupendum fasteigna vegna starfa fasteignasala, svokölluð kvörtunarmál, sbr. 4. mgr. 19. gr. og 20. gr. laga nr. 70/2015.

Kvörtunarmál eru þau mál sem hefjast hjá eftirlitsnefndinni vegna skriflegrar kvörtunar frá kaupendum og seljendum fasteigna sem eigendaskipti hafa orðið að fyrir milligöngu fasteignasala og kvartandi telur að fasteignasali hafi valdið sér tjóni með brotum á starfsskyldum sínum eða krafist eða fengið greidda þóknun sem hann átti ekki rétt á.

Skoðun eftirlitsnefndar á umkvörtunarefni er bundin við störf fasteignasala og leysir hún því ekki úr ágreiningi sem kann að vera milli kaupenda og seljenda fasteignar.

13. gr.

Aðild að kvörtunarmálum.

Aðild að kvörtunarmálum er bundin við kaupendur og seljendur fasteigna, sem eigendaskipti hafa orðið að fyrir milligöngu fasteignasala, og hlutaðeigandi fasteignasala. Skilyrði aðildar að kvörtunarmáli er að viðkomandi telji sig annaðhvort hafa orðið fyrir tjóni vegna starfa fasteignasala eða telji að hlutaðeigandi fasteignasali hafi krafist eða fengið greidda þóknun sem kvartandi telur fasteignasalann ekki eiga rétt á.

14. gr.

Gjald vegna kvörtunar.

Sá sem kvartar til eftirlitsnefndar skal greiða gjald í ríkissjóð, kr. 10.000. Ekki er tekið við kvörtun nema gjaldið sé greitt og skal kvittun fyrir greiðslu gjaldsins fylgja með kvörtun.

Gjaldið skal endurgreitt til þess sem kvörtun ber fram ef fallist er í heild eða að hluta á kröfur hans.

15. gr.

Tímamörk kvörtunarmála.

Eftirlitsnefndin tekur einungis við kvörtunum innan árs frá því að kvartandi var krafinn um þóknun frá fasteignasala eða frá því að hún var greidd, eða ári frá því að kvartanda varð eða mátti vera ljóst að hann kynni að hafa orðið fyrir tjóni af völdum fasteignasala.

Eftirlitsnefndin skal kanna svo fljótt sem verða má hvort að framkomin kvörtun sé sett fram innan þeirra tímamarka sem lög um sölu fasteigna og skipa áskilja. Kvörtunum sem berast eftir fyrrnefnd tímamörk skal vísað frá. Eftirlitsnefndinni ber í þeim tilvikum að tilkynna kvartanda um frávísun málsins samhliða endurgreiðslu gjaldsins.

16. gr.

Málsmeðferð í kvörtunarmálum.

Eftirlitsnefnd skal gæta góðra stjórnsýsluhátta við úrlausn kvörtunarmála. Málsmeðferð og afgreiðsla miðast þó við að eftirlitsnefnd láti í ljós álit sitt á umkvörtunarefni en ekki er um bindandi stjórnvaldsákvörðun að ræða.

Telji eftirlitsnefnd að kvörtun uppfylli skilyrði laga um sölu fasteigna og skipa skal hún tekin til skoðunar og gagna aflað frá aðilum eftir því sem þörf er á. Eftirlitsnefnd tilkynnir kvartanda þegar gagnaöflun er lokið og hefst þá þriggja mánaða frestur eftirlitsnefndarinnar til þess að gefa álit sitt í málinu.

Málsmeðferð kvörtunarmála hjá eftirlitsnefnd er skrifleg, sbr. og 8. gr. reglugerðarinnar. Eftirlitsnefnd tekur afstöðu til kvörtunar á grundvelli fyrirbyggjandi gagna og er eftirlitsnefnd heimilt að takmarka gagnaframlagningu. Engin frumkvæðisskylda varðandi gagnaöflun hvílir á eftirlitsnefnd, ekki fer fram vettvangsskoðun og eftirlitsnefnd kallar ekki eftir áliti sérfræðinga á kvörtunarefni, í því skyni að upplýsa kvörtunarmál. Ef mál er þannig vaxið að eftirlitsnefndin geti ekki á grundvelli fyrirbyggjandi gagna staðreynt réttmæti krafna aðila, s.s. hvort um galla á fasteign sé að ræða, þá skal það tekið fram í áliti eftirlitsnefndarinnar sem tekur mið af því.

17. gr.

Álit eftirlitsnefndar í kvörtunarmálum.

Álit eftirlitsnefndar eru ráðgefandi en ekki bindandi fyrir aðila. Áliti eftirlitsnefndar verður ekki skotið til annarra stjórnvalda en aðilar geta lagt ágreining sinn fyrir dómstóla. Eftirlitsnefnd getur í áliti sínu bent aðilum á að hún telji hagsmuni þeirra betur tryggða með því að höfða mál fyrir dómstólum, t.d. ef rétt er að afla matsgerðar vegna galla. Hafi mál verið höfðað fyrir dómstól er lýtur að sama úrlausnarefni og kvörtunarmál skal eftirlitsnefndin vísa málinu frá.

18. gr.

Málsmeðferðartími í kvörtunarmálum.

Við úrlausn kvörtunarmála skal eftirlitsnefndin leitast við að skila skriflegu áliti sem fyrst og ekki síðar en þremur mánuðum eftir að gagnaöflun er lokið af hálfu nefndarinnar. Verði tafir á úrlausn eftirlitsnefndar skal aðilum tilkynnt um hana og hvenær niðurstöðu megi vænta.

Eftirlitsnefndin skal kappkosta að afla gagna í málum svo fljótt sem unnt er. Tími gagnaöflunar ræðst af umfangi máls og málafjölda hjá eftirlitsnefndinni hverju sinni. Eftirlitsnefndinni er heimilt að forgangsraða málum ef þörf er á m.t.t. þeirra hagsmuna sem kvartendur kunna að hafa af hraðri úrlausn málsins, sbr. og 6. gr. reglugerðarinnar.

V. KAFLI

Kostnaður af starfi eftirlitsnefndar o.fl.

19. gr.

Eftirlitsgjald.

Sérhver fasteignasali skal greiða árlegt eftirlitsgjald, eins og það er ákveðið í lögum, til að standa straum af kostnaði við störf eftirlitsnefndar fasteignasala.

Fjárhæð gjaldsins miðast við almanaksár.

Nú fær fasteignasali löggildingu eftir 1. janúar og skal þá eftirlitsgjaldið vegna þess árs lækka hlutfallslega. Fái fasteignasali löggildingu eftir 1. júlí skal gjalddagi eftirlitsgjaldsins vera eigi síðar en tveimur mánuðum eftir veitingu löggildingar, þó aldrei síðar en 1. janúar næsta ár.

Nú hefur fasteignasali greitt eftirlitsgjald en hættir störfum eða er sviptur löggildingu áður en sá tími sem fjárhæð gjaldsins er miðuð við er liðinn og á hann þá rétt til hlutfallslegrar endurgreiðslu gjaldsins.

20. gr.

Gjalddagi og innheimta eftirlitsgjalds.

Gjalddagi eftirlitsgjaldsins er 1. júlí ár hvert. Ríkissjóður annast um innheimtu eftirlitsgjaldsins.

Eftirlitsnefndin skal skila ráðherra fyrir 1. júní ár hvert lista yfir alla fasteignasala miðað við 1. maí ár hvert og einnig yfir þá sem fengið hafa löggildingu frá 1. maí á síðastliðnu ári.

21. gr.

Gildistaka.

Reglugerð þessi, sem sett er samkvæmt heimild í h- og i-lið 26. gr., sbr. og 5. mgr. 20. gr., laga um sölu fasteigna og skipa, nr. 70/2015, öðlast þegar gildi. Frá sama tíma fellur úr gildi reglugerð nr. 596/2005, um eftirlitsnefnd Félags fasteignasala.

Fyrirvari

Reglugerðir eru birtar í B-deild Stjórnartíðinda skv. 3. gr. laga um Stjórnartíðindi og Lögbirtingablað, nr. 15/2005, sbr. reglugerð um útgáfu Stjórnartíðinda nr. 958/2005.

Sé misræmi milli þess texta sem birtist hér í safninu og þess sem birtur er í útgáfu B-deildar Stjórnartíðinda skal sá síðarnefndi ráða.