

# Eftirlitsnefnd fasteignasala

Reykjavík, 29. september 2016.

**Efni: Afgreiðsla eftirlitsnefndar í tengslum við sölu á fasteign að [X]. Mál eftirlitsnefndar nr. K-001-16.**

## I

Eftirlitsnefnd fasteignasala móttók kvörtun frá [A] og [B] (hér eftir nefnd „kvartendur“) hinn 5. janúar 2016 og var málinu gefið númerið K-001-16, í málaskrá nefndarinnar.

Eftirlitsnefnd aflaði opinberra gagna er varða umkvörtunarefnið hinn 25. janúar 2016. Hinn 18. febrúar 2016 óskaði eftirlitsnefnd eftir andmælum og frekari gögnum frá hlutaðeigandi fasteignasala, [C] lfs. Andmæli og gögn bárust eftirlitsnefndinni hinn 2. mars 2016. Í kjölfarið var kvartendum, með bréfi dags. 7. mars 2016, gerð grein fyrir andmælum fasteignasala og gefinn kostur á að koma fram frekari upplýsingum og/eða gögnum. Frekari gögn hafa ekki borist eftirlitsnefndinni frá kvartendum. Þá aflaði eftirlitsnefndin opinberra gagna. Upplýsinga- og gagnaöflun lauk í júlí 2016.

## II

Málavextir eru þeir að kvartendur höfðu fasteign sína að [X] til sölumeðferðar hjá fasteignasölu [Y]. Í kvörtun eru gerðar athugasemdir er varða störf [C] lfs., en hann hafði umboð þeirra til þess að annast um milligöngu um sölu fasteignarinnar.

Meðal fyrirleggjandi gagna er samningur um þjónustu fasteignasala, dags. 23. desember 2014, undirritaður af kvartendum og vottaður af [C] lfs. og sölufirlit um fasteignina að [X]. Einnig er fyrirleggjandi kautilboð um fasteignina að [X], dags. 17. apríl 2015, undirritað af kaupendum og seljendum og vottað af [C] lfs. og [D]. Þá er fyrirleggjandi kaupsamningur um fasteignina, dags. 5. júní 2015, undirritaður af seljendum og f.h. kaupenda, vottaður af [C] lfs. Einnig er fyrirleggjandi afsal um fasteignina að [X], dags. 16. desember 2015, undirritað af kaupendum og seljendum og vottað af [E] lfs. Yfirlýsingar forkaupsréttarhafa að fasteigninni sem um ræðir að [X], dags. 10. september 2015, eru einnig meðal gagna málsins. Samkvæmt opinberum upplýsingum var yfirlýsingunum þinglýst hinn 19. október og 5. nóvember 2015.

Kvartendur samþykktu kautilboð í fasteign sína að [X] hinn 17. apríl 2015. Í kautilboðinu kemur fram að á fasteigninni hvíli kvöð um gagnkvæman forkaupsrétt eigenda og er vísað til opinbers skjals sem er þinglýst á fasteignina. Kaupsamningur um fasteignina var undirritaður hinn 5. júní 2015 og er þar einnig getið um framangreinda kvöð. Í kvöðinni felst nánar tiltekið að eigendur eignarhluta hússins eigi gagnkvæman forkaupsrétt við sölu annarra eignarhluta fasteignarinnar. Forkaupsréttarhafar við sölu þess eignarhluta sem um ræðir í máli þessu voru [...] og [...].

Í kvörtun kemur fram að hinn 16. apríl 2015 hafi kvartandi, eftir leiðbeiningum sölufulltrúa fasteignasölu [Y], sent tölvuskeyti til annars tveggja forkaupsréttarhafa að fasteigninni, nánar tiltekið eiganda íbúðarinnar á hæðinni fyrir neðan hina seldu íbúð. Í tölvuskeytinu var forkaupsréttarhafa tilkynnt að til stæði að selja íbúðina og forkaupsréttarhafi spurður hvort hann ætlaði að nýta forkaupsrétt sinn. Í kvörtun segir svo:

*„Svo fer allt sölufarlið af stað, að vísu í miðju verkfalli en við stöndum í þeirri trú að verið sé að gæta hagsmuna okkar í ferlinu. Við skrifum undir kaupsamning 5. júní og þá fáum við fyrstu greiðslu. Síðan líður og bíður og ekkert gerist. Við afhendum eignina á umsömdum tíma – 15. júlí*

## Eftirlitsnefnd fasteignasala

*en lokagreiðsla lætur biða eftir sér. Það var þarna verkfall en þegar það leystist barst þó aldrei greiðslan sem þurfti til að við gætum gengið frá láninu á íbúðinni. Við hringjum reglulega og spyrjumst fyrir og fáum ólík svör og svo kemur í ljós, seint og um síðir, að það hafi vantað staðfestingu frá eiganda íbúðarinnar á hæðinni fyrir neðan okkur fyrir því að hún ætli ekki að nýta forkaupsréttinn. Fasteignasalinn segir okkur að þetta hafi verið á okkar ábyrgð en við stóðum í þeirri trú að við hefðum sinnt okkar skyldu hvað þetta varðar þegar við sendum [D] tölvupóst með staðfestingu eigandans. Auk þess segir fasteignasalan að þau hafi ítrekað reynt að ná í eiganda annarar hæðar hússins (þess sem forkaupsrétturinn átti við um) en að hún hafi ekki svarað og að tafirnar hafi stafað af því.“*

Í fyrirleggjandi söluýfirliti um fasteignina kemur ekki fram að eignin hafi verið háð forkaupsrétti. Hins vegar virðist sem kvartendur hafi verið upplýstir um það að hálfu hlutaðeigandi fasteignasala. Í andmælum hlutaðeigandi fasteignasala segir um þetta:

*„Þann 23. desember 2014 gerði kvartandi og maki hennar samning um þjónustu fasteignasala. Í framhaldi þess var gert söluýfirlit. Það skal viðurkennt að það vakti ekki sérstaka athygli á þeirri staðreynd að eignin var háð forkaupsrétti.“*

*Þann 16. apríl 2015 höfðu hafist þreifingar um sölu eignarinnar við þá aðila er síðar gerðu í hana tilboð og keyptu eignina. Við þær umleitningar kom skýrt fram að eignin væri háð forkaupsrétti og þann 16. apríl sendi ég tölvupóst til sölufulltrúa míns [D].“*

Líkt og að framan greinir var skrifað undir kaupsamning hinn 5. júní 2015. Afhendingadagur fasteignarinnar samkvæmt fyrirleggjandi kaupsamningnum var 15. júlí 2015. Hinn 15. september 2015 átti að gefa út afsal. Í kaupsamningnum er að finna svohljóðandi ákvæði:

*„Aðilum er kunnugt um að lögfræðingar sýslumannsembættisins á höfuðborgarsvæðinu eru í verkfalli. Þar af leiðandi er engum skjölum vegna fasteignakaupa þinglýst, s.s. kaupsamningum, nýjum lánnum kaupenda, veðleyfum, veðflutningsskjölum eða öðrum skjölum. Hugsanlega geta þessi óviðráðanlegu ytri atvik hindrað tímabundið fullar efnir samningsins.“*

Þá tók greiðslufyrirkomulag í kaupsamningi einnig mið af verkfalli. Í sundurliðun A í kaupsamningi kemur fram að greitt skuli með peningum, fjárhæð kr. 2.000.000, um leið og verkfalli lýkur og með láni frá Landsbankanum, að fjárhæð kr. 24.310.000, að lokinni þinglýsingu þess.

Framangreindur kaupsamningur, dags. 5. júní 2015, var móttækinn til þinglýsingar hinn 6. júlí 2015. Hefur fasteignasalinn í andmælum sínum upplýst um að ekki hafi verið unnt að fara með lánin í þinglýsingu fyrr en hinn 6. júlí 2015. Eftirlitsnefnd tekur fram að samkvæmt opinberum upplýsingum eru lánaskjölin útgefinn og undirrituð hinn 3. júlí 2015 og móttekin í þinglýsingu sama dag og kaupsamningurinn.

Var kaupsamningi þinglýst hinn 5. nóvember 2015, þannig liðu um um fjórir mánuðir frá því að samningurinn var móttækinn til þinglýsingar og þar til honum var þinglýst. Af fyrirleggjandi gögnum má ráða að þær tafir sem urðu á þinglýsingu kaupsamningsins megi a.m.k. að einhverju leyti rekja til þess að ekki lágu fyrir yfirlýsingar forkaupsréttarhafa þess efnis að þeir hygðust ekki nýta forkaupsréttinn. Samkvæmt fyrirleggjandi gögnum málsins er ljóst að yfirlýsing annars forkaupsréttarhafans var móttekin til þinglýsingar hinn 16. september 2015. Þeirri yfirlýsingu var þó ekki þinglýst fyrr en 5. nóvember 2015, þ.e.a.s. sama dag og kaupsamningi var þinglýst.

## Eftirlitsnefnd fasteignasala

Yfirlýsing frá hinum forkaupsréttarhafa eignarinnar var móttækin til þinglýsingar hinn 14. október 2015 og þinglýst 19. október 2015.

Í kvörtun kemur fram að kvartendur telji sig hafa orðið fyrir tjóni vegna greiðslna þeirra af áhvílandi veðlánnum af hinni seldu fasteign þar til honum var þinglýst.

Með vísan til framangreinds lýtur ágreiningsefni máls þessa fyrst og fremst að því til hvers megi rekja þær tafir sem urðu á þinglýsingu kaupsamnings um fasteignina að [X].

### III

Í lögum um sölu fasteigna og skipa, nr. 70/2015, (fsl.), sbr. og reglugerðir settar með stoð í þeim, er fjallað um réttarstöðu fasteignasala, störf og starfshætti.

Í 2. mgr. 11. gr. fsl. eru rakin þau atriði sem fram skulu koma í söluyfirliti, þar segir m.a. í d. lið að fram skuli koma föst gjöld af eigninni, áhvílandi veðskuldir, kvaðir og önnur eignahöft, samkvæmt veðbókarvottorði.

Í 15. gr. fsl. segir að fasteignasala skuli í hvívetna leysa af hendi störf sín svo sem góðar viðskiptavenjur bjóða. Hann skal liðsinna báðum aðilum, seljanda og kaupanda, og gæta réttmætra hagsmuna þeirra. Hann skal einnig gæta þess að aðila séu eigi settir ólögmætir, ósanngjarnir eða óeðlilegir kostir í samningum.

Í 1. mgr. 16. gr. segir að fasteignasala sé skylt að annast alla skjalagerð við sölu fasteigna og skal geta þess í skjölunum, þar á meðal söluyfirliti, kautilboði, kaupsamningi, afsali, veðbréfi og skuldabréfi, hver samið hafi. Skal nafn fasteignasala koma fram svo eigi verði um villst. Þá skal öll skjalagerð og samningsgerð skal vönduð og svo úr garði gerð að hagsmunir beggja aðila séu tryggðir og réttarstaða hvors um sig sé glögg, sbr. 2. mgr. 16. gr. fsl.

Um hlutverk eftirlitsnefndar fasteignasala er fjallað í 19. gr. lagana og kemur fram að eftirlitsnefnd fasteignasala skuli hafa eftirlit með því að fasteignasalar starfi í samræmi við ákvæði laga þessara og reglugerða sem settar eru samkvæmt þeim, aðrar réttarreglur sem þýðingu hafa fyrir störf fasteignasala og góðar venjur í fasteignasölu.

Samkvæmt 4. mgr. 19. gr. skal eftirlitsnefnd fasteignasala jafnframt taka á móti kvörtunum ef kaupandi eða seljandi fasteignar, sem eigendaskipti hafa orðið að fyrir milligöngu fasteignasala, telur að fasteignasali hafi valdið sér tjóni með brotum á starfsskyldum sínum eða krafist eða fengið greidda þóknun sem hann átti ekki rétt á. Kvörtun frá kaupanda eða seljanda skal berast eftirlitsnefndinni innan árs frá því að þóknunar var krafist eða hún greidd eða frá því að þeim er kvörtun sendir varð eða mátti vera ljóst að hann varð fyrir tjóni af völdum fasteignasala.

Samkvæmt 1. mgr. 20. gr. fsl. skal eftirlitsnefnd fasteignasala láta í ljós álit á því hvort fasteignasali hafi átt rétt til þóknunar í því tilviki sem um ræðir og hver fjárhæð hennar skuli vera. Nefndin skal einnig, þegar þess er óskað, láta í ljós álit á því hvort sá er kvartar hafi orðið fyrir tjóni vegna starfa fasteignasala, eða þeirra er starfa á hans vegum, hver fjárhæð tjónsins er, ef unnt er, og hvort því hafi verið valdið með háttsemi sem leiði til skaðabótaskyldu fasteignasala.

## Eftirlitsnefnd fasteignasala

Í 9. gr. laga um fasteignakaup, nr. 40/2002, er fjallað um skyldu seljanda að tilkynna forkaupsréttarhöfum um sölu eignar. Kemur fram að eigi maður forkaupsrétt að fasteign sem kaupsamningur hefur verið gerður um og skal þá seljandi þegar bjóða honum skriflega að neyta þess réttar. Söluverð og aðrir skilmálar skulu jafnframt tilgreindir á tæmandi hátt.

Forkaupsréttarhafi skal svara skriflega og afdráttarlaust tilboði seljanda innan 15 daga frá því að honum barst það, ella glatar hann í það sinn rétti sínum til að kaupa, sbr. 2. mgr. 9. gr. fkpl.

### IV

Af framangreindu má ráða að kvörtun lýtur fyrst og fremst að því að kvartendur telja sig hafa orðið fyrir tjóni vegna þess að þau þurftu að greiða afborganir af láni sem hvíldi á hinni seldu fasteign á meðan kaupsamningur um sölu fasteignarinnar beið þinglýsingar. Ljóst er að þær tafir sem urðu á þinglýsingu kaupsamnings, frá því að hann var móttekin í þinglýsingu hinn 6. júlí 2015, má að einhverju leyti rekja til þess að tafir urðu á öflun yfirlýsinga um höfnun forkaupsréttar, frá forkaupsréttarhöfum fasteignarinnar.

Samkvæmt fyrirbyggjandi gögnum var getið um forkaupsréttarkvöð í kauptilboði og kaupsamningi um fasteignina. Þá kemur fram í andmælum hlutaðeigandi fasteignasala að við kaupsamningsgerð hafi legið fyrir veðbandayfirlit, dags. 5. júní 2015 og dæmi um fyrri yfirlýsingar um að fallið hefði verið frá forkaupsrétti við fyrri kaup. Þá segir jafnframt í andmælum að hlutaðeigandi fasteignasala „finnist líklegt“ að hann hafi brýnt fyrir aðilum að útvega þyrfti skriflegra yfirlýsinga sem tækar væru til þinglýsingar. Rétt er að taka fram að kvartendum gafst kostur á að hafa uppi athugasemdir við andmæli hlutaðeigandi fasteignasala en athugasemdir kvartenda hafa ekki borist nefndinni.

Þá er einnig fyrirbyggjandi í málinu tölvuskeyti frá sölufulltrúa fasteignasölnunnar [D] til seljenda, dags. 16. apríl 2015, þar sem fram kemur að seljendur þurfi að afla yfirlýsinga forkaupsréttarhafa um að þeir hygðust ekki ganga inn í kaupin. Í framangreindu tölvuskeyti var jafnframt vísað til 9. gr. fkpl. Af kvörtun verður ráðið að seljendur hafi sama dag sent öðrum forkaupsréttarhafanum tölvuskeyti og spurst fyrir um hvort hann hygðist nýta rétt sinn. Jafnframt kemur fram í andmælum hlutaðeigandi fasteignasala að veðbandayfirlit, þar sem fram komu upplýsingar um kvaðir á eigninni, hafi legið frammi við gerð söluyfirlits.

Með hliðsjón af framangreindum ákvæðum laga verður hins vegar að telja í samræmi við góða venju í fasteignasölu að fasteignasali veiti seljanda leiðsögn um framangreindar skyldur. Með hliðsjón af fyrirbyggjandi gögnum málsins, verður ekki annað ráðið en að hlutaðeigandi fasteignasali hafi veitt seljanda leiðsögn um skyldu hans til að afla yfirlýsinga forkaupsréttarhafa fasteignarinnar. Í því sambandi verður að horfa til þess að fyrirbyggjandi skjalagerð ber með sér að upplýst var um að á fasteigninni hvíldi umrædd kvöð, en getið er um kvöðina í kauptilboði og kaupsamningi um fasteignina. Þá er einnig litið til þess að kvartandi hefur ekki mótmælt því að við kaupsamningsgerð hafi legið fyrir dæmi um samskonar yfirlýsingar og seljandi þurfti að afla. Þó er rétt að taka fram að ekki var getið um kvöðina í söluyfirliti um fasteignina, eins og skylt er samkvæmt d-lið 2. mgr. 11. gr. fsl. Er það aðfinnsluvert.

Samkvæmt öllu framangreindu verður ekki annað ráðið en að seljendur hafi verið upplýstir um að sala fasteignarinnar væri háð forkaupsrétti og hlutaðeigandi fasteignasali hafi leitast við að upplýsa þau um skyldur þeirra í því sambandi ásamt því að hafa reynt að hafa samband við forkaupsréttarhafa, sbr. 15. gr. fsl. og 9. gr. fkpl. Er því ekki unnt að staðreyna að framangreindur annmarki á skjalagerð hlutaðeigandi fasteignasala hafi leitt til þeirra tafa sem urðu á þinglýsingu kaupsamningsins, en fyrirbyggur að tafir voru m.a. vegna verkfallsaðgerða. Í ljósi alls framangreinds

## Eftirlitsnefnd fasteignasala

og með hliðsjón af umkvörtunarefnum, atvika í máli þessu og fyrirbyggjandi gagna, tilkynnist hér með að eftirlitsnefndin mun ekki aðhafast frekar vegna málsins, sbr. 4. mgr. 19. gr. og 20. gr. laga nr. 70/2015.

Þrátt fyrir framangreinda niðurstöðu eftirlitsnefndar er það engu að síður mat eftirlitsnefndar að það samræmist ákvæðum laga og góðum venjum í fasteignasölu að hlutaðeigandi fasteignasali geri þau grundvallargögn er varða skjöl um milligöngu um sölu fasteigna, sbr. m.a. 15. og 16. gr. fsl. Meðal slíkra skjala telst yfirlýsing forkaupsréttarhafa um að falla frá forkaupsrétti, sé hann til staðar samkvæmt þinglýstri kvöð þar um. Telur eftirlitsnefndin því ekki forsvaranleg vinnubrögð af hálfu hlutaðeigandi fasteignasala að upplýsa eingöngu um að forkaupsréttarhafar þyrftu að falla formlega frá forkaupsrétti svo unnt væri að selja fasteignina, heldur hefði fasteignasala borið til samræmis við framangreint að útbúa nauðsynlegt gögn fyrir kaupanda og gæta að undirskrift þeirra, sbr. m.a. 16. gr. fsl. Er skorað á hlutaðeigandi fasteignasala að gæta að því framvegis.

Í 22. gr. laga nr. 70/2015 er fjallað um úrræði eftirlitsnefndarinnar til þess að beita viðurlögum. Þar kemur m.a. fram að telji eftirlitsnefndin að fasteignasali hafi vanrækt skyldur sínar, eða hann hafi gerst brotlegur við lög í starfsemi sinni skuli hún skora á hann að bæta ráð sitt án tafar. Geri hann það ekki, getur eftirlitsnefndin veitt fasteignasala áminningu vegna slíkra brota eða eftir atvikum svipt viðkomandi tímabundið löggildingu til fasteignasölu.

Í ljósi alls framangreinds, og eins og atvikum er háttað í máli þessu, er það mat eftirlitsnefndarinnar að skjalagerð af hálfu [C] lfs., vegna sölu fasteignarinnar að [X], hafi verið áfátt og fari gegn ákvæðum laga nr. 70/2015 og góðum venjum í fasteignasölu, sbr. 15. og 2. mgr. 16. gr. laganna, þar sem fasteignasali gætti ekki að því að útbúa yfirlýsingu vegna forkaupsréttar. Með vísan til 1. mgr. 22. gr. laga nr. 70/2015 skorar eftirlitsnefnd fasteignasala á [C] lfs. að gæta að framangreindum atriðum framvegis.

F.h. eftirlitsnefndar fasteignasala

Þórður Bogason hrl. form.

Kristín Ólafsdóttir hdl.,  
starfsmaður eftirlitsnefndar

