

Eftirlitsnefnd fasteignasala

Reykjavík, 6. desember 2016

Efni: Kvörtun vegna fasteignar að [X]. Mál nefndar nr. K-002-16.

I

Eftirlitsnefnd fasteignasala móttók kvörtun frá [A] og [B] (hér eftir nefnd „kvartendur“) hinn 16. desember 2015 og var málinu gefið númerið K-02-16 í málaskrá nefndarinnar.

Í kjölfar kvörtunar óskaði eftirlitsnefnd eftir því að send yrðu frekari gögn er málið varðar frá kvartendum og hefur eftirlitsnefnd mótttekið kaupsamning er varðar sölu eignarinnar að [X], [...], dags. 24. apríl 2015, auk afsalsuppgjörs vegna sölu fasteignarinnar, dags. 23. nóvember 2015.

Eftirlitsnefnd óskaði eftir því við hlutaðeigandi löggiltan fasteignasala, [C] lfs., að nefndinni yrðu send andmæli við kvörtuninni auk gagna sem andmælin og umkvörtunarefnið varða og voru umbeðin gögn móttækin hinn 25. febrúar 2016. Meðfylgjandi andmælum var kaupsamningur um fasteignina að [Y], dags. 22. apríl 2015, sem kvartendur eru kaupendur að. Einnig var meðfylgjandi kaupsamningur um fasteignina að [Z], sem kaupendur fasteignarinnar kvartenda að [X], seldu. Jafnframt fylgdu andmælum hlutaðeigandi fasteignasala skjöl vegna veðflutninga lána sem voru áhvilandi á framangreindum fasteignum. Annars vegar var um að ræða veðflutning láns kvartenda frá fasteigninni að [X] yfir á fasteignina að [Y], dags. 7. október 2015, þinglýst hinn 29. október 2015. Hins vegar veðflutning kaupenda fasteignarinnar að [X], frá fasteigninni að [Z] á fasteignina að [X], dags. 24. apríl 2015, þinglýst hinn 29. október 2015.

Hinn 29. febrúar 2016 sendi eftirlitsnefndin kvartendum bréf þar sem þeim var gefinn kostur á að koma að frekari athugasemdum vegna málsins, í ljósi andmæla hlutaðeigandi fasteignasala. Nefndinni hafa ekki borist frekari athugasemdir innan veitts frests.

II

Með hliðsjón af kvörtun, fyrirbyggjandi andmælum og öðrum gögnum málsins eru málavextir þeir að kvartendur seldu eign sína að [X] og hafði [C] lfs. hjá [D] fasteignasölu milligöngu um sölu fasteignarinnar.

Kaupsamningur um fasteignina að [X] var undirritaður hinn 24. apríl 2015. Kaupverð eignarinnar er tilgreint kr. 51.500.000 í kaupsamningi. Við undirritun kaupsamnings höfðu kvartendur þegar greitt kr. 5.000.000 af kaupverðinu. Eftirstöðvar kaupverðsins, kr. 46.500.000 kr. áttu samkvæmt kaupsamningi að greiðast sem greiðslur bærust úr sölu á eign kaupenda, að [Z], [...], gegn veðheimild fyrir tveimur lánnum frá Landsbankanum.

Við sölu fasteignarinnar að [X] keyptu kvartendur fasteign að [Y], sem samkvæmt fyrirbyggjandi gögnum var þá í byggingu. Samkvæmt kaupsamningi um þá eign, dags. 22. apríl 2015, skyldu kr. 3.500.000 greiðast við kaupsamning, þá skyldu kr. 34.400.000 greiðast með

Eftirlitsnefnd fasteignasala

peningum hinn 30. apríl 2015, samhliða veðflutningi lána. Þá skyldu kr. 2.000.000 greiðast 60 dögum eftir afhendingu eignarinnar, að lokinni lokaúttekt fasteignarinnar.

Kvartendur telja sig hafa orðið fyrir tjóni vegna tafa sem urðu á greiðslum til sín vegna sölu þeirra á fasteigninni að [X]. Samkvæmt fyrirliggjandi afsalsuppgjöri vegna fasteignarinnar að [X], dags. 23. nóvember 2015, fór uppgjör eftirstöðva kaupverðsins þannig fram að kr. 1.800.000 voru greiddar hinn 6. maí 2015, kr. 31.156.255 voru greiddar beint til seljenda eignarinnar að [Y] hinn 6. nóvember 2015, þá var fjárhæð, kr. 8.026.595 kr., varið til uppgreiðslu láns hinn 6. nóvember 2015. Eftirstöðvar að fjárhæð kr. 5.613.851 voru greiddar við undirritun afsals.

Af kvörtun og andmælum verður ráðið að kvartendur hafi ekki getað staðið í skilum vegna kaupa sinna á eigninni að [Y] fyrr en greiðslur höfðu borist frá kaupendum fasteignar þeirra að [X]. Þar sem greiðslur höfðu ekki borist frá kaupendum fasteignarinnar að [X] fyrir gjalddaga eins og hann var tilgreindur samkvæmt kaupsamningi kvartenda um [Y] hafi þeim verið gert að greiða dráttarvexti af eftirstöðvum kaupverðsins frá gjalddaga.

Umkvörtunarefni snýr að tvennu. Annars vegar gera kvartendur athugasemd við greiðslufyrirkomulag kaupsamnings um fasteign þeirra að [X]. Orðrétt kemur fram í kvörtun:

„Kaupsamningur er um sölu á húsinu okkar [X]. Vegna þessa samnings höfum við orðið fyrir töluverðu fjárhagslegu tjóni. Ég vil benda á neðsta hluta samningsins er engin gjalddagi á greiðslum til okkar, heldur sagt eins og greiðslur berist úr eign okkar [Z] [...]“

Hins vega er gerð athugasemd við að áhvílandi láni kvartenda á fasteigninni að [X] hafi ekki verið aflýst, orðrétt kemur fram í kvörtun:

„Að auki greiddi [D] fasteignasala upp lán í Arion banka fyrir okkur en láninu hefur ekki verið aflýst einum og hálfum mánuði síðar. Við förum fram á að fá endurgreidd sölulaun fyrir svona vinnubrögð.“

Í andmælum hlutaðeigandi fasteignasala er fjallað um framangreint umkvörtunarefni, þar segir orðrétt:

„Í kaupsamning um eignina [X] er ekki tilgreindur lokadagur á greiðslu, enda voru öll lánaskjöl kaupenda [X] árituð við kaupsamning þannig að ljóst var að umsamdar greiðslur yrðu inntar af hendi um leið og seljendur [X], hefðu efnt sinn hluta af samningnum, það er að flytja áhvílandi lán af [X] yfir á [Y]. Þess má geta að afsalsdagur var tilgreindur, það er 14.7.2015 og því ljóst að allar greiðslur kaupenda skyldu hafa skilað sér eigi síðar en þann dag. Það hefðu ekki orðið neinar tafir á greiðslum frá kaupendum [X] nema vegna atvika sem kaupendum verður ekki um kennt, það er 1) það var verkfall hjá sýslumanninum á höfuðborgarsvæðinu og 2) seljandi aflétti ekki áhvílandi lánnum af eigninni, og kom með því í veg fyrir að lán kaupenda kæmust á eignina, sem aftur olli því að ekki var hægt að þinglýsa nýjum lánnum kaupenda [Z] og þar með var ekki hægt að greiða andvirði lánanna samkvæmt greiðslufyrirmælum sem voru árituð af aðilum.“

Eftirlitsnefnd fasteignasala

Í andmælum er jafnframt greint frá því að kvartendur hafi ekki fengið samþykki Arion banka fyrir veðflutningi láns af eigninni að [X]. Segir svo í andælum:

„Þegar aðilum var ljóst að ekki fengist útgefinn veðflutningur tóku seljendur [X] ákvörðun um að greiða umrætt lán upp sem var þá forsenda þess að hægt yrði að klára áður umsamda afléttingu, það er með veðflutning og með uppgreiðslu og greiða umsamdar greiðslur í kjölfarið.“

[D] fasteignasala var ekki í neinni afstöðu til að aflýsa láninu af eigninni [X] eftir að uppgreiðsla lánsins hafði farið fram, enda var frumrit veðskuldabréfsins í Arion banka. [D] fasteignasala sendi beiðni á Arion banka og óskaði eftir aflýsingu lánsins, og var sú beiðni ítrekuð.“

Tekið skal fram að á þeim tíma er atvik máls þessa áttu sér stað stóð yfir verkfall lögfræðinga er starfa hjá embætti sýslumannsins á höfuðborgarsvæðinu, nánar tiltekið stóð það frá 7. apríl 2015 til 13. júní 2015. Á þessu tímabili var engum gögnum þinglýst. Framangreindum kaupsamningi, um fasteignina að [X], dags. 24. apríl 2015, fékkst því ekki þinglýst fyrr en hinn 3. júlí 2015. Eftirlitsnefndin tekur fram varðandi kaupsamning um [Y] að hann er dagsettur hinn 22. apríl 2015 og er honum ekki þinglýst fyrr en hinn 9. júlí 2015 vegna verkfallsins.

Samkvæmt fyrirbyggjandi gögnum voru tvö lán kvartenda áhvílandi á fasteigninni að [X] og var veðflutningur vegna annars þeirra undirritaður hinn 7. október 2015 og þinglýst hinn 29. október 2015 en hinu láninu var aflýst af fasteigninni hinn 17. desember 2015. Veðskuldabréfi kaupenda að [X] var þinglýst á fasteignina hinn 29. október 2015. Afsali fasteignarinnar að [X] var þinglýst hinn 17. desember 2015.

III

Í lögum um sölu fasteigna, fyrirtækja og skipa, nr. 99/2004, (fsl.), sem í gildi voru á þeim tíma er atvik málsins áttu sér stað, sbr. og reglugerðir settar með stöð í þeim, er fjallað um réttarstöðu fasteignasala, störf og starfshætti.

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

Í 19. gr. laga um sölu fasteigna og skipa, nr. 70/2015, sem tóku gildi hinn 20. júlí 2015, er fjallað um hlutverk eftirlitsnefndar fasteignasala. Þar segir í 1. mgr. að eftirlitsnefnd skuli hafa

Eftirlitsnefnd fasteignasala

eftirlit með því að fasteignasalar starfi í samræmi við ákvæði laganna og reglugerða sem settar eru samkvæmt þeim, aðrar réttarreglur sem þýðingu hafa fyrir störf fasteignasala og góðar venjur í fasteignasölu.

Í 4. mgr. 19. gr. laganna kemur fram að eftirlitsnefnd fasteignasala skuli jafnframt taka á mótí 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.

IV

Líkt og greinir að framan lýtur kvörtun fyrst og fremst að tveimur þáttum. Annars vegar er gerð athugasemd við greiðslufyrirkomulag kaupsamnings um fasteign kvartenda að [X] og hins vegar gerð athugasemd við að [D] fasteignasala hafi ekki fengið láni, sem fasteignasalan greiddi upp fyrir hönd kvartenda, aflýst af fasteigninni. Í kvörtun kemur fram að farið sé fram á að fá endurgreidd sölulaun vegna vinnubragða hlutaðeigandi fasteignasala.

Hvað varðar hið fyrrnefnda umkvörtunarefni skal tekið fram að samkvæmt 2. mgr. 16. gr. fsl. er gerð sú krafa að fasteignasalar hagi samningsgerð með þeim hætti að ekki sé vafi um réttarstöðu aðila. Athugasemdir kvartenda lúta aðallega að því að í kaupsamningi séu ekki tilgreindar dagsetningar við lýsingu á því hvernig greiðsla kaupverðs skuli að fara fram. Ljóst er af fyrirliggjandi gögnum að greiðslur kaupenda voru samkvæmt kaupsamningi háðar því að kaupendur fengju greitt fyrir sölu sinnar fasteignar að [Z] og því að kaupendur gætu veðsett fasteignina að [X]. Aflýsa þurfti lánnum kvartenda svo unnt væri að þinglýsa lánnum kaupenda á fasteignina. Þá er einnig til þess að líta að við undirritun kaupsamnings um fasteignina að [X] var yfirstandandi verkfall lögfræðinga er starfa hjá embætti sýslumannsins á höfuðborgarsvæðinu, sem stóð yfir frá 7. apríl 2015 til 13. júní 2015 og því ljóst að tafir yrðu á afgreiðslu þinglýsinga hjá embættinu. Gilti það bæði um kaupsamning kvartenda um sölu á [X] og um kaupsamning vegna kaupa þeirra á [Y].

Umrætt ákvæði í kaupsamningi um [X], hefur því tekið mið af fyrirliggjandi aðstæðum. Ekki verður talið að umrætt ákvæði kaupsamnings hafi verið svo óskýrt að vafi hafi skapast um réttarstöðu aðila og verður ekki annað ráðið en að kaupsamningsákvæðin hafi tekið mið af þeim aðstæðum sem voru fyrir hendi við kaupsamningsgerð. Var hagsmunum beggja aðila gætt og telur eftirlitsnefnd ekki tilefni til þess að gera athugasemdir við skjalagerð hlutaðeigandi fasteignasala hvað varðar fyrirliggjandi kaupsamning um fasteignina að [X].

Til samræmis við framangreint gerir eftirlitsnefndin ekki athugasemdir við skjalagerð vegna milligöngu um fasteignina að [X] og getur hlutaðeigandi fasteignasali ekki borið ábyrgð á greiðsludrætti sem kann að hafa orðið á greiðslum kvartenda vegna kaupa sinna á fasteign að [Y].

Hvað varðar hið síðarnefnda umkvörtunarefni þá ber að líta til þess að fram kemur í andmælum hlutaðeigandi fasteignasala að hann hafi ekki verið í aðstöðu til þess að aflýsa

Eftirlitsnefnd fasteignasala

áhvílandi láni kvartenda af fasteigninni, enda hafi hann ekki haft frumrit skuldabréfsins undir höndum. Umrætt skuldabréf hafi verið hjá Arion banka. Jafnframt kemur fram í andmælum að hlutaðeigandi fasteignasala hafi óskað eftir því við Arion banka að láninu yrði aflýst. Framangreindum fullyrðingum hefur ekki verið andmælt af hálfu kvartenda. Með vísan til framangreinds verður því ekki annað ráðið að hlutaðeigandi fasteignasala hafi gert það sem í hennar valdi stóð til að gæta hagsmuna seljanda við framangreinda ráðstöfun. Með vísan til framangreinds telur eftirlitsnefnd ekki tilefni til þess að gera athugasemdir við störf hlutaðeigandi fasteignasala að þessu leyti.

Í ljósi alls framangreinds og með hliðsjón af umkvörtunarefni, atvika í máli þessu og fyrirbyggjandi gagna, tilkynnist með bréfi þessu að það er mat eftirlitsnefndarinnar að ekki sé tilefni til þess að gera athugasemdir við störf hlutaðeigandi fasteignasala vegna málsins. Tilkynnist því að eftirlitsnefndin mun ekki aðhafast frekar vegna málsins, sbr. 19. og 20. gr. laga nr. 70/2015.

Niðurstöðum eftirlitsnefndar í kvörtunarmálum verður ekki skotið til annarra stjórnvalda en aðilar geta lagt ágreining sinn fyrir dómstóla með venjulegum hætti, sbr. 4. mgr. 20. gr. fsl.

F.h. eftirlitsnefndar fasteignasala

Þórður Bogason hrl., form.

Kristín Ólafsdóttir hdl.,
starfsmaður nefndar

