

Eftirlitsnefnd fasteignasala

Reykjavík, 24. október 2016

Efni: Milliganga um sölu fasteignar að [X], [...]. Mál eftirlitsnefndar nr. K-003-16.

I

Eftirlitsnefnd fasteignasala móttók erindi frá [A] (hér eftir nefndur „kvartandi“) hinn 19. nóvember 2015. Í erindinu til nefndarinnar var gerð grein fyrir því að kvartandi hefði selt fasteign sína að [X] og fasteignasalan [B] hefði haft milligöngu um sölu fasteignarinnar. Þá var einnig greint frá kaupum kvartanda á fasteign að [Y] og tilgreint að fasteignasalan [C] hafi haft milligöngu um sölu þeirrar fasteignar. Í erindinu segir m.a. orðrétt:

„Ég leita til eftirlitsnefndar fasteignasala þar sem ég virðist hafa lent á milli tveggja fasteignasala við framkvæmd leiðbeininga vegna verkfalls starfsmanna sýslumanns í vor og sumar.“

Eftirlitsnefnd fór yfir erindi kvartanda og aflaði opinberra gagna í tengslum við umkvörtunarefnið. Var það niðurstaða eftirlitsnefndar, í ljósi fyrirbyggjandi gagna, að leggja málið fyrir eftirlitsnefnd sem kvörtun á grundvelli 4. mgr. 19. gr. laga um sölu fasteigna og skipa, nr. 7/2015 (fsl.) að því er varðar þann þátt umkvörtunarefnisins er laut að milligöngu um sölu fasteignarinnar að [X], sem fasteignasalan [B] hafði milligöngu um. Var kvartanda tilkynnt um framangreint með tölvuskeyti nefndar hinn 25. febrúar 2016. Nánar tiltekið var tekinn til skoðunar sá þáttur kvörtunar er laut að því hvort hlutaðeigandi fasteignasali hafi hlutast til um að kynna kvartanda áhrif verkfalls lögfræðinga er störfuðu hjá embætti sýslumannsins á höfuðborgarsvæðinu og eftir atvikum mögulegan rétt hans til þess að gera kröfu um vexti úr hendi kaupenda, sökum tafa þar sem verkfallinu var nýlega lokið er kaupsamningur um fasteignina var undirritaður.

Eftirlitsnefnd óskaði eftir því við hlutaðeigandi löggiltan fasteignasala, [D] lfs., að nefndinni yrðu send andmæli við kvörtuninni, auk gagna er andmælin og umkvörtunarefnið varða. Eftirlitsnefnd móttók umbeðin gögn hinn 9. mars 2015. Voru andmælin og meðfylgjandi gögn send til umsagnar kvartanda. Bárust frekari athugasemdir vegna málsins frá kvartanda hinn 29. mars 2016 og 25. apríl 2016. Frekari athugasemdir bárust frá hlutaðeigandi fasteignasala hinn 11. apríl 2016 og 9. maí 2016. Gagnaöflun vegna málsins lauk af hálfu eftirlitsnefndar í maí 2016.

Fyrirliggjandi í málinu eru ýmis gögn er umkvörtunarefnið varða, s.s. kaupsamningur um fasteignina að [X], dags. 10. júlí 2015, sem þinglýst var hinn 12. ágúst 2015 og afsal fasteignarinnar, dags. 20. október 2016, sem þinglýst var hinn 2. nóvember 2015. Þá eru einnig fyrirbyggjandi fjögur veðskuldabréf, útgefin af kaupendum fasteignarinnar, dags. 10. júlí 2015, þinglýst hinn 12. ágúst 2015. Einnig er fyrirbyggjandi uppgjörskvittun frá Íslandsbanka hf., vegna greiðslu úr framangreindum lánum frá kaupendum fasteignarinnar til kvartanda, dags. 17. ágúst 2015.

Eftirlitsnefnd fasteignasala

II

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

Kaupsamningur um fasteignina að [X] var undirritaður hinn 10. júlí 2015. Í kaupsamningi er kaupverð fasteignarinnar tilgreint að fjárhæð kr. 24.000.000. Greiðslutilhögun kaupverðs er tilgreind með þeim hætti að fjárhæð kr. 2.800.000 skyldu greiðast við undirritun kaupsamnings og fjárhæð kr. 1.000.000 skyldu greiðast gegn afsali, tveimur mánuðum eftir afhendingu fasteignarinnar. Eftirstöðvar kaupverðs áttu að greiðast með fjórum veðbréfum og er fyrsti gjalddagi þeirra tilgreindur hinn 10. október 2015. Samkvæmt fyrirbyggjandi gögnum voru skuldabréfin undirrituð af hálfu kaupenda sama dag og kaupsamningurinn, eða hinn 10. júlí 2015. Þá voru bréfin móttækin til þinglýsingar hinn 13. júlí 2015 og þeim þinglýst hinn 12. ágúst 2015. Afhending fasteignarinnar er tilgreind hinn 20. ágúst 2015 samkvæmt kaupsamningi.

Tekið skal fram að á tímabilinu 7. apríl 2015 til 13. júní 2015 stóð yfir verkfall lögfræðinga er starfa hjá embætti sýslumannsins á höfuðborgarsvæðinu. Á tímabilinu voru skjöl einungis móttækin og dagbókarfærð, en engum skjölum var þinglýst. Þá er einnig ljóst að á þeim tíma er kvartendur seldu fasteign sína að [X] gætti enn áhrifa verkfallsins að því leyti að lengri tíma en ella tók að fá skjölum þinglýst hjá embætti sýslumanns.

Í ljósi erindis kvartanda og þeirra gagna sem því fylgdu óskaði eftirlitsnefnd eftir því við hlutaðeigandi fasteignasala, [D] lfs. að hann upplýsti nefndina um hvort og þá með hvaða hætti upplýst hefði verið um áhrif verkfalls lögfræðinga er starfa hjá embætti sýslumanns við milligöngu um sölu fasteignar kvartanda að [X]. Þá var óskað eftir andmælum og gögnum er umkvörtunarefnið varðaði.

Hinn 9. mars 2015 bárust eftirlitsnefnd andmæli [D] lfs. og kemur m.a. orðrétt fram:

„Þegar kaupsamningurinn var haldinn lá fyrir hver afgreiðslufresturinn yrði á þinglýsingu kaupsamnings og veðskuldabréfa og þar með hvað langur tími liði þar til andvirði skuldabréfanna skiluðu sér til kvartanda. Sýslumaðurinn á höfuðborgarsvæðinu auglýsti á vefsvæði sínu daglega hver staðan væri á óþinglýstum skjölum miðað við móttökudagsetningu skjala. Á þessum tíma tóku bankarnir upp þá reglu að ákveða 2. gjalddaga nýrra skuldabréfa með það í huga að þinglýsing og þar með afgreiðsla lána tæki rúmlega mánuð. Í tilvik [X] var 1. gjalddagi bréfanna ákveðinn 1. október 2015 þar sem út frá því var gengið að bréfin kæmu ekki til afgreiðslu fyrr en um miðjan ágúst það ár í fyrsta lagi.

Seljandi og kaupandi eignarinnar [X] voru að fullu upplýstir um áætlaðan þinglýsingardag kaupsamnings og veðskuldabréfa miðað við stöðu þinglýsingar hjá sýslumanni, en síðan átti eftir að afgreiða lánin hjá viðkomandi bankastofnun.

Á kaupsamningsfundinum var því ekki spurning um hvort greiðsludráttur yrði, heldur lá fyrir á fundinum með nokkurri vissu hve langan tíma tæki að fá skuldabréfin greidd út. Þá lá

Eftirlitsnefnd fasteignasala

jafnframt fyrir að kaupverðið yrði að öllu óbreyttu að fullu greitt fyrir afhendingardag eignar fyrir utan afsalsgreiðsluna kr. 1 millj. Það gekk eftir því skuldabréfin voru greidd út 17. ágúst sl. en afhendingardagur eignar var 20. ágúst sl. [...]

Kvörtuninni er að öllu öðru leyti einnig andmælt, að því marki sem hún beinist að fasteignasölunni [B], enda var allra leiðbeininga gætt á grundvelli þeirra laga sem í gildi voru á þeim tíma sem sölufarlið stóð yfir, auk þeirra gagna og upplýsinga sem lágu fyrir við kaupsamning og afsalsuppgjör.

Andmæli hlutaðeigandi fasteignasala voru send kvartanda til upplýsingar og / eða til frekari andmæla. Í bréfi kvartanda, dags. 29. mars 2015 segir m.a. orðrétt:

„Aðilar voru meðvitaðir um tafir á afgreiðslu, það er rétt hjá [D] en það breytir ekki þeirri staðreynd, enn og aftur, að við vissum einfaldlega ekki okkar rétt þar sem okkur var ekki kynntur þessi réttur til að krefjast bóta vegna þessa.“

Þá kemur fram í athugasemdum hlutaðeigandi fasteignasala, dags. 11. apríl 2015:

„Samningsbundnar greiðslur kaupenda að [X] voru þrjár. Kaupsamningsgreiðslan, greiðsla úr nýjum lánum og afsalsgreiðslan. 1. og 3. greiðslan voru á ákveðnum dagsetningum og stóðust. Við undirritun kaupsamnings um [X] lá fyrir með nokkurri vissu hvenær greitt yrði úr nýjum lánum, þ.e. um það bil mánuð eftir að skjöl væru móttækin af sýslumanni. Verkfallinu hafði lokið tæpum mánuði áður og allir áttu þess kost að fylgjast með á heimasíðu sýslumanns, hvenær skjölum yrði þinglýst og lánaskjöl í framhaldi afgreidd hjá viðkomandi lánastofnun. [...]

Ekki verður með nokkru móti hægt að staðhæfa að kaupendur að [X] hafi ekki greitt kaupsamningsgreiðslur á gjalddaga miðað við þær forsendur sem fyrir lágu við undirritun kaupsamnings. [...]

Ólíkt því sem vikið er að í þessum kafla í bréfi FF þá voru lánaskjöl kaupenda að [X] þinglýst og í framhaldi afgreidd af viðkomandi lánastofnun fyrir afhendingu eignarinnar. Áhvílandi lán seljenda voru að fullu uppgreidd og kaupendur farnir að bera vaxtakostnað af nýjum lánum áhvílandi á eigninni áður en þeir fengu eignina afhenta. Er eitthvað er þá hallar á kaupendur sú grunnregla í lögum um fasteignakaup að seljandi á rétt á arði af fasteign fram að afhendingu og ábyrgist kostnað af henni til sama tíma, sbr. 13. gr. laganna.“

III

Í lögum um sölu fasteigna, fyrirtækja og skipa, nr. 99/2004, (fsl.), sem í gildi voru á þeim tíma er hluti atvika máls þessa áttu sér stað, sbr. og reglugerðir settar með stöð í þeim, er fjallað um réttarstöðu fasteignasala, störf og starfshætti. Hinn 20. júlí 2015 tóku í gildi ný lög um sölu fasteigna og skipa, 70/2015, en þau ákvæði sem vísað er til hér að neðan eru sambærileg í hinum eldri og yngri lögum.

Eftirlitsnefnd fasteignasala

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 ólögmatir, 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 söluyfirliti, 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 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. sömu laga kemur fram að eftirlitsnefnd fasteignasala skuli 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.

Í 11. gr. fasteignakaupalaga nr. 40/2002, segir að ef ekki er samið um afhendingartíma fasteignar, sé seljanda ekki skylt að afhenda hana nema kaupverðið sé greitt samtímis. Sé samið um að afhending geti farið fram á tilgreindu tímabili má seljandi velja hvenær innan þess afhending fer fram. Þá segir í 2. mgr. 11. gr. laganna að þegar kaupandi hefur efnt skyldur sínar samkvæmt kaupsamningi eigi hann rétt á afsali úr hendi seljanda.

IV

Líkt og greinir að framan tók eftirlitsnefnd til skoðunar í máli þessu, í ljósi fyrirbyggjandi erindis og gagna, hvort hlutaðeigandi fasteignasali hefði gætt að skyldum sínum skv. lögum nr. 70/2015, sbr. og þágildandi lög nr. 99/2004, við milligöngu um sölu fasteignarinnar að [X]. Í ljósi þess að ekki var að finna umfjöllun um nýlokið verkfall í kaupsamningi eða öðrum fyrirbyggjandi gögnum vegna sölu fasteignarinnar, óskaði eftirlitsnefnd sérstaklega eftir því við hlutaðeigandi fasteignasala, að upplýst yrði um hvort og með hvaða hætti kvartanda hefði verið gerð grein fyrir mögulegum áhrifum af nýloknu verkfalli lögfræðinga er starfa hjá embætti sýslumannsins á höfuðborgarsvæðinu.

Í andmælum hlutaðeigandi fasteignasala kemur fram að seljandi og kaupandi fasteignarinnar að [X] hefðu verið upplýstir um áætlaðan þinglýsingardag kaupsamnings og veðskuldabréfa miðað við stöðu þinglýsinga hjá embætti sýslumanns. Þá kemur einnig fram að á kaupsamningsfundi hafi legið fyrir með nokkurri vissu hve langan tíma tæki að fá skuldabréfin

Eftirlitsnefnd fasteignasala

greidd út. Þá hafi einnig legið fyrir að kaupverðið yrði að öllu óbreyttu að fullu greitt fyrir afhendingardag fasteignarinnar, fyrir utan þá greiðslu sem greiðast átti til seljanda við afsal. Í athugasemdum kvartanda er fallist á það með hlutaðeigandi fasteignasala að aðilar hafi verið meðvitaðir um tafir er kynnu að verða á greiðslu kaupverðsins.

Í máli þessu er ljóst að þegar milliganga um sölu fasteignarinnar átti sér stað voru fyrir hendi afar sérstakar aðstæður, þar sem verkfalli félagsmanna í Stéttarfélagi lögfræðinga sem starfa hjá embætti sýslumannsins á höfuðborgarsvæðinu var nýlega lokið. Þá er óumdeilt að kaupanda og seljanda var kunnugt um þær aðstæður sem voru fyrir hendi við samningsgerðina. Þá er einnig ljóst, samkvæmt fyrirliggjandi gögnum málsins, að kvartanda var kunnugt um hvenær hann fengi greiddan þann hluta kaupverðs, sem greiðast átti með lánum. Þá er til þess að líta að kaupverð fasteignarinnar var að fullu greitt, að frátaldri greiðslu sem átti að greiðast við afsal fasteignarinnar, við afhendingu hennar. Í því sambandi skal tekið fram að almennt er slíkt samhengi milli greiðslna í fasteignakaupum að greiðsluskylda annars aðilans er háð því að hinn efni einnig skyldur sínar. Í máli þessu er því ljóst að tafir á þinglýsingu ollu því ekki að framangreindu samhengi milli greiðslna frá kaupendum til seljanda væri raskað.

Eftirlitsnefndin tekur fram að hvorugur samningsaðila né hlutaðeigandi fasteignasali fékk ráðið við þær aðstæður sem voru fyrir hendi við samningsgerð. Þá liggur fyrir að kaupandi og seljandi voru upplýstir um að tafir yrðu á greiðslu kaupanda með lánum, til seljanda. Með vísan til framangreinds telur eftirlitsnefnd að hlutaðeigandi fasteignasali hafi gætt að því að liðsinna báðum aðilum, seljanda og kaupanda og gæta réttmætra hagsmuna þeirra, sbr. 15. og 16. gr. fsl, þar sem gögn sýn að hann upplýsti bæði seljanda og kaupanda um þær aðstæður sem voru fyrir hendi og fyrirsjáanlegan greiðsludrátt við undirritun kaupsamnings. Telur eftirlitsnefnd því, með vísan til fyrirliggjandi gagna og þeirra sérstöku aðstæðna sem fyrir hendi voru við samningsgerð, að ekki verði litið svo á að hlutaðeigandi fasteignasali hafi brotið gegn starfsskyldum sínum og þannig valdið kvartanda tjóni, sbr. 4. mgr. 19. gr. fsl. Þá er einnig til þess að líta í því sambandi að greiðsla með lánum barst seljanda áður en hann afhenti fasteignina til kaupanda, sbr. framangreint.

Eftirlitsnefnd telur þó rétt að taka fram að það er til samræmis við góðar venjur í fasteignasölu og vandaða skjalagerð að gæta að því að skjöl vegna milligöngu um sölu fasteigna taki ávallt mið af þeim aðstæðum sem uppi eru og endurspegli þau sjónarmið er liggja til grundvallar samningum aðila. Í ljósi þess hefði fasteignasalanum því verið í lófa lagið að tilgreina í kaupsamningi að kaupandi og seljandi hefðu verið upplýstir um að tafir yrðu á þinglýsingu skjala vegna nýlokens verkfalls lögfræðinga er starfa hjá embætti sýslumannsins á höfuðborgarsvæðinu, en í málinu er þó óumdeilt að kvartandi var upplýstur um tafir á þinglýsingu og aðstæður sem voru við samningsgerð.

Verður ekki litið svo á að hlutaðeigandi fasteignasali hafi brotið gegn starfsskyldum sínum á þann hátt að það hafi valdið kvartanda tjóni, sbr. 4. mgr. 19. gr. og 1. mgr. 20. gr. fsl., enda bærust greiðslur frá kaupanda til seljanda fyrir afhendingu fasteignarinnar skv. kaupsamningi.

Eftirlitsnefnd fasteignasala

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.

F.h. eftirlitsnefndar fasteignasala

Þórður Bogason hrl., form.

Kristín Ólafsdóttir hdl.,
starfsmaður nefndar