

# Eftirlitsnefnd fasteignasala

Reykjavík, 21. desember 2016.

**Efni: Erindi vegna sölu fasteignar að [X] (K-006-16).**

## I

Hinn 9. mars 2016 móttók eftirlitsnefnd fasteignasala kvörtun frá [A] og [B] f.h. [C] ehf. og var málinu gefið númerið K-006-16 í málaskrá nefndarinnar. Í erindi kvartenda voru gerðar athugasemdir við sölumeðferð fasteignasölnunnar [D] á fasteign sem þeir gerðu kauptilboð í. Nánar tiltekið var um að ræða tvö atvinnubil í atvinnuhúsnæði að [X]. Seljandi fasteignarinnar er tilgreindur [E] ehf., kt. [...]. Meðfylgjandi kvörtun var bréf [F] hrl., f.h. kvartenda, til fasteignasölnunnar [D] og [G], fyrirsvarsmann [E].

Hinn 16. mars 2016 óskaði eftirlitsnefnd eftir því við þá löggiltu fasteignasala, sem starfa á fasteignasölnunni [D], þ.e.a.s [H] lfs., [I] lfs. og [J] lfs., að nefndinni yrðu send andmæli við kvörtuninni auk gagna sem andmælin og umkvörtunarefnið varða.

Hinn 30. mars 2016 bárust eftirlitsnefndinni andmæli hlutaðeigandi fasteignasala. Meðfylgjandi andmælum voru helstu skjöl er varða kauptilboðsgerð vegna umræddrar eignar, þ.e. söluumboð, undirritað af [H] lfs. dags. 1. febrúar 2014, söluyfirlit, dags. 24. febrúar 2015, kauptilboð, dags. 21. mars 2015 og gagntilboð, dags. 22. mars 2015. Jafnframt var meðfylgjandi yfirlýsing um sölu með fyrirvara um að sátt náist um verksamninga, undirritað af kvartendum hinn 21. mars 2015, auk bréfs [K] hdl., f.h. seljenda, til [F] hrl., lögmanns kvartenda, dags. 11. mars 2016.

Hinn 6. apríl 2016 sendi eftirlitsnefnd kvartendum bréf þar sem kvartendum var gefinn kostur á að koma að frekari athugasemdum vegna málsins, í ljósi andmæla og gagna hlutaðeigandi fasteignasala. Frestur var veittur til 22. apríl 2016. Eftirlitsnefndin móttók ekki frekari athugasemdir af hálfu kvartenda. Var málið tekið til afgreiðslu á grundvelli fyrirbyggjandi gagna.

## II

Með hliðsjón af kvörtun, andmælum og meðfylgjandi gögnum eru málavextir þeir að kvartendur gerðu hinn 21. mars 2015 kauptilboð í umrædda fasteign að [X]. Í málinu liggur fyrir gagntilboð af hálfu seljanda, undirritað af sömu aðilum, dags. 22. mars 2015. Gagntilboðið gerir ráð fyrir því að hluti kaupverðs verði greitt til seljanda með vinnuframlagi kvartenda sem nemur samtals að fjárhæð kr. 13.800.000. Ennfremur kemur fram í gagntilboði að kauptilboðið sé gert fyrir hönd óstofnaðs hlutafélags og með fyrirvara um fjármögnun til 27. mars 2015. Í samþykktu tilboði segir einnig að húsnæðinu verði skilað í núverandi ástandi sem kaupandi hafi kynnt sér.

Greiðsla kaupverðs skv. gagnkauptilboði, er nánar tiltekið með þeim hætti að fjárhæð kr. 5.000.000 áttu að greiðast við kaupsamning með vinnuframlagi, kr. 36.000.000 áttu að greiðast með láni frá lánastofnun, þá bar kvartendum að greiða fjárhæð kr. 6.300.000 hinn 8. maí 2015 með vinnuframlagi og kr. 2.500.000 við afsal hinn 8. júní 2015 í formi vinnuframlags.

## Eftirlitsnefnd fasteignasala

Í málinu liggur ennfremur fyrir yfirlýsing, dags. 21. mars 2015, þess efnis að [E] ehf. samþykki að selja fasteignina að [X] og kaupendurnir [A] og [B] samþykki að kaupa húsnæðið með fyrirvara um að sátt náist um verksamninga þeirra á milli. Skyldi verksamningurinn samþykktur og undirritaður af ofangreindum aðilum fyrir endanlegan kaupsamning vegna fasteignarinnar. Yfirlýsingin er undirrituð af kvartendum og vottuð, en er ekki undirrituð af hálfu seljanda. Eftirlitsnefndin tekur fram að í málinu virðist ekki hafa verið gerður kaupsamningur á milli kvartenda og seljanda. Þá liggur ekki fyrir undirritaður verksamningur á milli þessara aðila.

Í kvörtun kemur fram að [L], starfsmaður [D] fasteignasölu, hafi afhent kvartendum lykla að fasteigninni og í kjölfarið hafi þeir hafið framkvæmdir á iðnaðarbilunum. Þá segir jafnframt að meðan unnið var að því að fjármagna kaupin hafi þeir unnið tiltekin verkefni í tengslum við fasteignir í eigu seljanda ásamt öðru. Tekið skal fram að ekki kemur fram í kvörtun hvenær hafi legið fyrir að fjármögnun hafi fengist frá bankanum, en fram kemur að kvartendum hafi verið vikið úr fasteigninni hinn 18. febrúar 2016 af mönnum sem höfðu undir höndum samþykkt kauptilboð í fasteignina sem þeir hefðu látið dagbókarfæra hjá sýslumanni. Í fyrirliggjandi bréfi frá lögmanni kvartenda til fasteignasölnunnar og seljanda fasteignarinnar, dags. 25. febrúar 2016 kemur fram að fjármögnun hafi legið fyrir í september 2015.

Nánar tiltekið kemur eftirfarandi orðrétt fram:

*„Fyrirvarinn var framlengdur af seljanda til 30.4.2015 með tölvubréfi þann 9. apríl. Kaupendur féllu frá fyrirvaranum um fjármögnun og komu þau tilmæli frá eiganda [E] ehf og einnig sölumanni fasteignasölnunnar [D] um talsverð byggingaverkefni að [X] sem mundu renna til að kaupa eignina. Þess vegna var samin yfirlýsing um samþykki seljanda um verksamninga fyrir endanlega kaupsamninga um iðnaðarbilin.“*

*„Afhending hins selda fór fram við samþykki kauptilboðsins og kaupendur hófust handa um að leggja til vinnuframlag í samræmi við samning aðila og er framlagið allt komið til skila kr 13.800.000. Í september hafði [M] samband við [L] og [G] um að gera hlutauppgjör um að kaupendur hafi greitt rúmlega 16 milljónir inn á kaupverðið með vinnuframlagi og hafi [G] ekkert haft á móti að skrifa undir þannig hlutauppgjör.“*

*Af þessu má ráða að bindandi kaupsamningur hafi stofnast á milli aðila í mars 2015 og hann hafi verið í fullu gildi í september og þá lá einnig fyrir fjármögnun við kaupendur og það væri undir seljanda komið að ljúka málinu þegar honum hentaði.“*

Í andmælum hlutaðeigandi fasteignasala, dags. 30. mars 2016, kemur fram að fjármögnun hafi ekki fengist staðfest fyrir tímamarkið 27. mars 2015. Kemur eftirfarandi orðrétt fram:

*„Þar sem fjármögnun var ekki staðfest fyrir umsamið tímamark og seljandi undirritaði ekki skjöl þess efnis hjá fasteignasölnunni að hann framlengi frestinn eða félli frá fyrirvara um fjármögnun féll samningurinn niður í heild sinni sbr. 8. gr. laga um fasteignakaup nr. 40/2002.“*

## Eftirlitsnefnd fasteignasala

Líkt og fram hefur komið segir í kvörtun að [L], starfsmaður fasteignasölnunnar, hafi afhent kvartendum lykla að fasteigninni. Í framangreindum andmælum hlutaðeigandi fasteignasala er fjallað um afhendingu á húsnæðinu en þar segir orðrétt:

*„Varðandi afhendingu á húsnæðinu hafði Fasteignasalan [D] ehf. ekki aðkomu að afhendingu þess en í ofangreindu gagntilboði var kveðið á um að afhending færi fram við undirritun kaupsamnings. Þar sem kaupsamningur komst ekki á milli aðila er það afstaða Fasteignasölnunnar [D] að afhending byggð á samningi sem fasteignasalan kom að hafi ekki farið fram. Ekki voru afhentir lykklar af húsnæðinu á fasteignasölnunni.“*

Í framangreindum andmælum hlutaðeigandi fasteignasala er einnig vísað til bréfs lögmans seljanda, sem sent var til kvartenda hinn 11. mars 2016. Í því bréfi kemur fram sú afstaða seljanda að samningur milli aðila hafi fallið niður í heild sinni þar sem fjármögnun hafi ekki fengist fyrir umsamið tímamark. Þar kemur enn fremur fram að seljandi kannist ekki við að hafa framlengt fyrirvara til fjármögnunar og að réttaráhrif gagntilboðsins væri fallin niður. Kemur meðal annars eftirfarandi orðrétt fram:

*„Umbjóðandi minn kannast ekki við neinar efndir af hálfu umbjóðanda þinna hvað varðar vinnuframlag, hvað þá fyrir kr. 13.800.000 og hefur aldrei beðið þá um að vinna eitt né neitt. Kauptilboð aðila gengu út frá að umrædd iðnaðarbil yrðu afhend í þáverandi ástandi og ef umbjóðendur þínir hafa lagt vinnu í umrædd iðnaðarbil þá var það á þeirra áhættu.“*

Samkvæmt framangreindu telja kvartendur að bindandi kaupsamningur hafi stofnast milli aðila hinn 22. mars 2015 og að sá samningur hafi verið í fullu gildi á þeim tíma er seljandi fasteignar samþykkti kauptilboð frá þriðja aðila í febrúar 2016. Þá telja kvartendur að starfsmenn fasteignasölnunnar [D] hafi ekki gætt hagsmuna kaupenda og valdið þeim tjóni með háttsemi sinni. Tekið skal fram að með bréfi eftirlitsnefndar fasteignasala frá 6. apríl 2016 var kvartendum veitt færi á að afhenda frekari upplýsingar eða athugasemdir við andmæli hlutaðeigandi fasteignasala. Frekari upplýsingar eða gögn hafa hins vegar ekki borist eftirlitsnefnd.

### III

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

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. 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.

## Eftirlitsnefnd fasteignasala

Í 2. mg. 16. gr. segir að öll skjalagerð og sammingsgerð skuli 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, 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. kemur fram það nýmæli 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.

Hinn 26. október 2016 tók í gildi reglugerð nr. 931/2016 um eftirlitsnefnd fasteignasala. Samkvæmt 3. mgr. 12. gr. reglugerðarinnar er skoðun eftirlitsnefndar bundin við störf fasteignasala og leysir hún því ekki úr ágreiningi sem kann að vera milli kaupenda og seljenda fasteignar.

### IV

Af því sem hér að ofan hefur verið rakið snýr ágreiningur málsins fyrst og fremst að því hvort kauptilboðið hafi fallið úr gildi vegna þess að fjármögnun fékkst ekki fyrir tilgreint tímamark sem fyrirvari kauptilboðsins kvað á um.

Eftirlitsnefnd hefur yfirfarið gögn málsins, þ.m.t. andmæli hlutaðeigandi fasteignasala og bréfaskriftir á milli kaupanda og seljanda. Eins og að framan greinir telja kvartendur að [E] ehf. hafi framlengt fyrirvarann með tölvupósti hinn 9. apríl 2015. Eftirlitsnefnd tekur fram í því sambandi að umrætt tölvuskeyti hefur ekki verið mótttekið af hálfu eftirlitsnefndar. Þá telja kvartendur einnig að seljandi hafi síðar fallið frá fyrirvara um fjármögnun. Er fullyrðing þessi ekki studd gögnum.

Tekið skal fram að kvartendum var veitt færi á að afhenda eftirlitsnefnd frekari gögn sem umkvörtunarefnið varðar og koma að sjónarmiðum sínum vegna andmæla hlutaðeigandi fasteignasala, en frekari upplýsingar bárust ekki eftirlitsnefnd frá kvartendum.

Samkvæmt 3. mgr. 12. gr. reglugerðar nr. 931/2016 fellur það utan valdssviðs eftirlitsnefndar að taka afstöðu til einkaréttarlega ágreinings milli kaupenda og seljenda svo sem varðandi mögulegan ágreining um það hvort aðili hafi greitt hinum greiðslur fyrir vinnuframlag. Í öllu falli er ljóst að í málinu liggja ekki fyrir upplýsingar sem staðfesta að fjármögnun hafi tekist af hálfu kvartenda innan þeirra tímamarka sem gagntilboð gerir ráð fyrir né liggja fyrir gögn sem sýna fram á að frestur hafi verið framlengdur af hálfu seljanda, en því hefur verið mótmælt. Af bréfasamskiptum leiðir að seljandi hefur með bréfi sínu til kvartenda mótmælt því að hann hafi framlengt frest í tengslum við fyrirvara um fjármögnun. Er einnig tekið fram að í júlí 2015 hafi fjármögnun ekki verið komin af hálfu kvartenda. Fær sú fullyrðing stoð í fyrirbyggjandi bréfi lögmanns kvartenda.

## Eftirlitsnefnd fasteignasala

Var kvartendum með bréfi eftirlitsefndar, dags. 6. apríl 2016, veittur andmælaréttur við framangreindu, en engin mótmæli bárust af hálfu kvartenda vegna þessara gagna. Þá liggur fyrir að seljandi samþykkti nýtt kauptilboð í fasteignina hinn 8. febrúar 2016, eða tæpu ári frá því að hið umdeilda gagntilboð var undirritað.

Með vísan til framangreinds verður ekki annað ráðið en að hlutaðeigandi fasteignasalar hafi útbúið og vottað hið síðara kauptilboð, dags. 8. febrúar 2016, í góðri trú um að fyrra kauptilboð væri niður fallið vegna fyrrnefnds fyrirvara um fjármögnun. Er það mat eftirlitsnefndar að fyrirliggjandi kauptilboð fari ekki gegn ákvæðum laga um sölu fasteigna, fyrirtækja og skipa nr. 99/2004, sbr. lög nr. 70/2015, né reglugerða settra samkvæmt þeim.

Í ljósi alls framangreinds og með hliðsjón af umkvörtunarefni, atvika í máli þessu og fyrirliggjandi gagna, tilkynnist með bréfi þessu að það er mat eftirlitsnefndarinnar að ekki sé tilefni til að gera athugasemdir við störf hlutaðeigandi fasteignasala vegna málsins. Tilkynnist því að eftirlitsnefndin mun ekki aðhafast vegna málsins, sbr. 4. mgr. 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.

