

Eftirlitsnefnd fasteignasala

Reykjavík, 29. september 2016

Efni: Erindi eftirlitsnefndar í tengslum við kaup á fasteign að [X].(Mál nr. K-011-16)

I

Eftirlitsnefnd móttók kvörtun [A] og [B] (hér eftir nefnd „kvartendur“) vegna sölu fasteignarinnar að [X], hinn 28. apríl 2016. Var málinu gefið númerið **K-011-16** í málaskrá nefndarinnar.

Í kjölfar móttöku kvörtunar aflaði eftirlitsnefnd opinberra gagna er varða hina seldu fasteign, s.s. veðbandayfirlits og þinglýsts afsals um fasteignina, dags. 6. maí 2016. Jafnframt óskaði eftirlitsnefnd eftir því við hlutaðeigandi fasteignasala, [C] lfs., að nefndinni yrðu send andmæli við kvörtuninni auk gagna sem umkvörtunarefnið varða. Andmæli auk umbeðinna gagna bárust nefndinni hinn 3. júní 2016. Meðal gagna er bárust eftirlitsnefnd var öll meginskjalagerð vegna sölu fasteignarinnar, s.s. gagntilboð dags. 11. nóvember 2015, undirritað af kaupendum og seljendum og vottað af [C] lfs. og [D], kaupsamningur um fasteignina, dags. 3. desember 2015, undirritaður af kaupendum og seljendum og vottaður af [E] lfs., þinglýst hinn 11. desember 2015 og afsal um fasteignina, dags. 11. apríl 2016, undirritað af kaupendum og seljendum og vottað af [E] lfs. Þá voru einnig meðfylgjandi önnur skjöl er varða milligöngu umræddrar fasteignar, s.s. söluyfirlit um fasteignina, yfirlýsing húsfélags, söluumboð og þjónustusamningur vegna sölu fasteignarinnar. Þá voru meðfylgjandi ýmis tölvupóstsamskipti er varða umkvörtunarefnið. Var það fasteignasalinn [E] hrl., f.h. fasteignasölnnar [F], sem annaðist um samskipti vegna málsins við kvartendur. Í ljósi andmæla og fyrirliggjandi gagna telur eftirlitsnefndin rétt að kvörtun beinist gegn [E] lfs., en ekki öðrum fasteignasölum sem að málinu koma.

Auk framangreindra gagna voru einnig meðfylgjandi andmælum hlutaðeigandi fasteignasala, afrit tveggja veðskuldabréfa, útgefin af kvartendum vegna kaupa á fasteigninni, annars vegar vegna láns kvartenda hjá Íslandsbanka og hins vegar vegna láns hjá Lífeyrissjóði Verzlunarmanna (hér eftir nefndur „LIVE“).

Í ljósi andmæla og meðfylgjandi gagna frá hlutaðeigandi fasteignasala sendi eftirlitsnefnd kvartendum bréf þar sem þeim var gefinn kostur á að koma að frekari athugasemdum vegna málsins. Nefndinni bárust frekari athugasemdir og gögn frá kvartendum hinn 20. júní 2016. Meðfylgjandi athugasemdum kvartenda voru tölvupóstsamskipti kvartenda við starfsmenn [F] fasteignasölu og starfsmann LIVE og afrit kaupsamnings um fasteignina.

Þar sem uppgjör voru ekki meðal gagna frá fasteignasalanum óskaði eftirlitsnefndin á ný eftir því að þau yrðu send. Móttók eftirlitsnefndin þau gögn hinn 27. september 2016. Gáfu fyrirliggjandi gögn eftirlitsnefnd einnig tilefni til þess að afla upplýsinga frá Lífeyrissjóði Verzlunarmanna.

Eftirlitsnefnd fasteignasala

Í ljósi andmæla kvartenda, meðfylgjandi gagna og annarra fyrirbyggjandi gagna taldi eftirlitsnefnd málið nægilega upplýst. Taldi eftirlitsnefnd því ekki ástæðu til að óska eftir frekari andmælum hlutaðeigandi fasteignasala, m.a. með tilliti til málshraðareglu 9. gr. stjórnsýslulaga, nr. 37/1993. Lauk gagnaöflun eftirlitsnefndar hinn 27. september 2016.

II

Með hliðsjón af kvörtun, fyrirbyggjandi andmælum og öðrum gögnum málsins eru málavextir þeir að kvartendur keyptu fasteign að [X]. Hafði fasteignasalan [F] milligöngu um sölu fasteignarinnar. [C] lfs. annaðist í fyrstu skjalagerð vegna sölu fasteignarinnar og vottaði m.a. gagntilboð, dags. 11. nóvember 2015, sem samþykkt var af kvartendum. Samkvæmt fyrirbyggjandi gögnum tók [E] lfs. við af starfsskyldum [C] lfs. við umrædd fasteignaviðskipti, hinn 3. desember 2015, þegar kaupsamningur var undirritaður. Þá annaðist [E] lfs. jafnframt gerð afsals, sem var undirritað hinn 11. apríl 2016.

Samkvæmt fyrirbyggjandi kaupsamningi um sölu fasteignarinnar var greiðslutilhögun kaupverðs með þeim hætti að hluti af kaupverði fasteignarinnar átti að greiðast með töku tveggja lána. Í kaupsamningi var greiðslutilhögun nánar tiltekið tilgreind með þeim hætti að kvartendur áttu að greiða kr. 7.250.000 með láni frá lánastofnun hinn 1 febrúar 2016, gegn skilyrtu veðleyfi á 2. veðrétti. Samkvæmt kaupsamningi átti fyrsti gjalddagi lánsins að vera hinn 1. mars 2016. Þá áttu kvartendur að greiða kr. 29.250.000 við afhendingu fasteignarinnar hinn 28. febrúar 2016, gegn skilyrtu veðleyfi á 1. veðrétti og fyrsti gjalddagi átti að vera hinn 1. apríl 2016.

Í kvörtun kemur fram að kaupendur hafi tryggt sér lán að fjárhæð kr. 29.250.000 frá Lífeyrissjóði Verzlunarmanna („LIVE“), vegna greiðslu sem átti að fara fram hinn 28. febrúar 2016, sem tryggja átti með 1. veðrétti í fasteigninni að [X]. Kvartendur telja sig hafa orðið fyrir tjóni vegna þess að [F] fasteignasala hafi farið með viðeigandi lánaskjöl of snemma til þinglýsingar og í framhaldi af því afhent lífeyrissjóðnum hin þinglýstu skjöl sem afgreiddi lánið til samræmis við fyrirmæli í skilyrtu veðleyfi. Orðrétt segir í kvörtun:

„Kaupendur afhentu [F] fasteignasölu lánasamning frá LIVE þann 19.01.2016. Við móttöku lánasamnings gerði [F] fasteignasala kröfu til þess að kaupendum greiddu seljendum þá þegar greiðslu sem samsvaraði lántökugjaldi að upphæð kr. 364,000. [F] fasteignasala fór í beinu framhaldi með undirritaðan lánasamning til þinglýsingar. Afhenti LIVE þinglýstan lánasamning sem lagði lánsupphæð að frádreginni lántökukostnaði, inná reikning seljanda 32 dögum fyrr en kaupsamningur sagði til um. Um leið skapaði [F] fasteignasala kaupendum afborgunar og vaxtakostnað sem nemur kr. 126.916 kr. fyrr en þau gerðu ráð fyrir. Þar af nema vextir kr 100.000 kr. Til að Kaupendur gætu greitt þessa upphæð fyrr en þau gerðu ráð fyrir, þurftu kaupendur að taka lán fyrir heildarupphæðinni með 13,5% vöxtum.“

Eftirlitsnefndin tekur fram í þessu sambandi að meðal skjala liggur fyrir þinglýst skilyrt veðleyfi frá seljendum til kaupenda þar sem heimiluð er veðsetning á hina seldu eign, [X] á nýjum lánum frá kaupendum. Er því þinglýst hinn 26. janúar 2016. Einnig liggur fyrir þinglýst veðskuldabréf frá Lífeyrissjóði Verzlunarmanna, höfuðstóll samtals að fjárhæð kr.

Eftirlitsnefnd fasteignasala

29.250.000. Bréfinu var þinglýst hinn 26. janúar 2016. Voru skjölin afhent af hálfu fasteignasölnunnar og móttækin hjá lífeyrissjóðnum hinn 27. janúar 2016.

Í andmælum hlutaðeigandi fasteignasala er því fyrst og fremst mótmælt að það sé á ábyrgð fasteignasölnunnar að lánveitandi greiði lánið út fyrir en greiðsla átti að fara fram samkvæmt kaupsamningi. Fyrirliggjandi eru tölvupóstsamskipti kvartenda við lífeyrissjóðinn þar sem fram kemur að við afgreiðslu lána hjá lífeyrissjóðnum sé ekki horft til kaupsamnings, heldur séu lán greidd út þegar þinglýst skjöl hafa borist sjóðnum. Þá segir orðrétt í andmælum hlutaðeigandi fasteignasala:

„Það sem enn styður þá vissu mína að LIVE hafi verið ljóst að greiða ætti lánið út 28 febrúar 2016 og að mistökin liggi hjá þeim er að í tölvupósti [A], annars kærenda, til m.a. starfsmanna [F], dags. 25. febrúar 2016, segir orðrétt: „Sem betur fer hef ég tölvupóst sem sýnir fram á að ég óska eftir því við LIVE að við viljum að fyrsti gjalddagi sé ekki fyrir en 1. apríl og lánið sé greitt út eins og kemur fram í kauptilboðinu.“ Klúður LIVE kemur svo sem fram í fleiri atriðum og má þar til nefna að um leið og gögnin berast fasteignasölnunni um áramótin 2015/2016 er skráður fyrsti gjalddagi láns LIVE 3. janúar 2016 !!“

Þess skal getið að eftirlitsnefnd hefur ekki borist tölvuskeyti það sem vísað er til í andmælum hlutaðeigandi fasteignasala, þar sem kvartandi óskar eftir því við LIVE að fyrsti gjalddagi lánsins skuli vera 1. apríl 2016 og að lánið skuli greitt út til samræmis við kauptilboð. Hins vegar hefur eftirlitsnefnd móttækið tölvuskeyti þar sem kvartandi greinir hlutaðeigandi fasteignasala frá því að hún hafi óskað eftir því við LIVE að greiðslu lánsins yrði hagað á framangreindan hátt. Þá skal tekið fram að í fyrirliggjandi veðskuldabréfi vegna láns kvartenda hjá LIVE, kemur fram að fyrsti gjalddagi skuli vera hinn 3. janúar 2016. Er veðskuldabréfið dagsett hinn 30. nóvember 2015 og undirritað af kvartendum. Í kaupsamningi um fasteignina kemur fram að greiðsla með umræddu láni skuli fara fram hinn 28. febrúar 2016 og fyrsti gjalddagi tilgreindur 1. apríl 2016.

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, þ.á.m. þau verkefni sem fasteignasala ber að sinna lögum samkvæmt.

Í 15. gr. fsl. kemur fram að fasteignasali skuli gæta hagsmuna kaupanda og seljanda. Fasteignasali skal í hvívetna leysa af hendi störf sín svo sem góðar viðskiptavenjur og siðareglur 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 16. gr. fsl. kemur m.a. fram 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. Fasteignasala ber að staðfesta með undirritun sinni samþykkt kauptilboð. Fasteignasala ber að halda og sitja fundi seljanda og kaupanda við gerð kauptilboðs og kaupsamnings og

Eftirlitsnefnd fasteignasala

staðfesta skjölin með undirritun sinni. Vottun fasteignasala á undirritun seljanda og kaupanda á kauptilboði eða kaupsamningi telst nægileg staðfesting viðkomandi skjala af hans hálfu.

Í 19. gr. fsl. er fjallað um hlutverk eftirlitsnefndar. Eftirlitsnefnd fasteignasala skal 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. Skal eftirlitsnefnd m.a. hafa sérstakt eftirlit með því að fasteignasalar geri þau skjöl er lög þessi og góðar venjur í fasteignasölu bjóða, að skjöl séu gerð á réttum tíma og árituð af þeim sem skylt er, að fasteignasalar hagi skjalagerð efnislega í samræmi við ákvæði laganna og góðar venjur í fasteignasölu, að hagsmunir aðila að samningum séu ekki fyrir borð bornir o.fl., sbr. nánar í 2. mgr. 19. gr. fsl.

Þá kemur fram í 4. mgr. 19. gr. fsl. 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.

Samkvæmt 1. mgr. 20. gr. fsl. skal eftirlitsnefnd fasteignasala skal 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.

IV

Líkt og að framan hefur verið rakið snýr mál þetta fyrst og fremst að því að kvartendur telja sig hafa orðið fyrir tjóni vegna þess að greiðsla samkvæmt kaupsamningi með andvirði láns frá Lífeyrissjóði Verzlunarmanna fór fram um fjórum vikum fyrir umsaminn greiðsludag samkvæmt kaupsamningi, auk þess sem gerðar eru athugasemdir við að fyrsti gjalddagi lánsins hafi verið hinn 3. mars 2016, en í kaupsamningi er gjalddagi tilgreindur hinn 1. apríl 2016. Telja kvartendur framangreint vera á ábyrgð hlutaðeigandi fasteignasölu, þar sem farið var með lánaskjöl í þinglýsingu of snemma sem leiddi til þess að sjóðurinn greiddi út lánið fyrr, eða hinn 29. janúar 2016, sem leitt hafi til aukins vaxtakostnaðar.

Eftirlitsnefnd hefur yfirfarið fyrirbyggjandi gögn málsins, einkum með tilliti til skjalagerðar hlutaðeigandi fasteignasala.

Í gagntilboði um sölu fasteignarinnar, dags. 11. nóvember 2015, sem undirritað er af kvartendum og seljanda kemur fram að kaupverð skuli m.a. greitt með umræddu láni frá Lífeyrissjóði Verzlunarmanna við afhendingu fasteignarinnar, hinn 28. febrúar 2016. Þá

Eftirlitsnefnd fasteignasala

kemur fram í kauptilboði að fyrsti gjalddagi lánsins skuli vera 1. apríl 2016. Í kaupsamningi er greiðslutilhögun kaupverðs tilgreind á sama hátt og í gagntilboðinu.

Í gagntilboðinu er sérstaklega tekið fram að peningagreiðsla úr lánum geti tekið allt að 15 virkum dögum að berast til seljanda frá þinglýsingardegi. Í því sambandi tekur eftirlitsnefndin fram að þinglýsing lánaskjala getur, undir venjulegum kringumstæðum tekið allt að fimm virka daga, ef ekki lengur.

Í andmælum fasteignasalans kemur fram að í tilvikum þegar ekki á að greiða úr nýjum lánum fyrr en nokkuð löngu eftir undirritun kaupsamnings, líkt og í þessu máli, leggi hann á það ríka áherslu að lánappírar liggi fyrir á fasteignasöluinni eigi síðar en 10-15 dögum fyrir umsaminn greiðsludag, svo tími gefist til þess að gera viðeigandi pappíra, þinglýsa og koma þinglýstum lánappírurum til kaups hjá viðkomandi lánastofnun.

Fá framangreind andmæli fasteignasalans stoð í kvörtun kaupanda, dags. 28. apríl 2016, þar sem m.a. eftirfarandi kemur fram:

„Við undirritun kaupsamnings [innsk. hinn 3. desember 2015] lagði [E] lfs áherslu á það við kaupendur að þeir afhentu fasteignasöluinni lánasamninga með góðum fyrirvara þar sem þinglýsing gæti tekið nokkurn tíma. Jafnframt upplýsti hann kaupendur um að það væri hlutverk [F] fasteignasölu að fara með lánasamning til þinglýsingar, í framhaldi að afhenda þinglýstan lánssamning til lánveitenda, til að greiða lánið á tilsettum tíma í samræmi við kaupsamning.“

Þá telja kvartendur sig hafa orðið fyrir tjóni og gera kröfu um greiðslu af hálfu fasteignasalans, sbr. eftirfarandi ummæli í kvörtun:

„Kaupendur óska eftir úrskurði eftirlitsnefndar fasteignasala um hvort tilgreindir löggiltir fasteignasalar [F] fasteignasölu, hafi með athöfnum sínum valdið kaupendum fjártjóni með því að ráðstafa umsaminni kaupsamnings greiðslu 32 dögum fyrr en kaupsamningur sagði til um.“

Kaupendur hafa ítrekað farið þess á leit við [E] löggiltan fasteignasala, hrl, [F] fasteignasölu, að kaupendum væri bættur sá skaði sem þau sannanlega haf orðið fyrir með því að [F] fasteignasala greiddi kaupendum, sem næmi vaxtakostnaði þess tíma er umrædd greiðsla bars seljendum fyrr en kaupsamningur kvað á um.“

Í málinu liggur fyrir fyrsti greiðsluseðill vegna afborgunar af láni því sem mál þetta snýst um frá Lífeyrissjóði Verzlunarmanna. Gjalddagi afborgunar er hinn 3. mars 2016. Af greiðsluseðlinum má ráða að fjárhæð afborgunar er samtals kr. 126.913, þar af eru vextir tilgreindir að fjárhæð kr. 99.450. Vaxtatímabilið er tilgreint frá 29. janúar 2016 - 3. mars 2016, eða frá kaupdegi bréfsins og fram að gjalddaga afborgunar. Samkvæmt fyrirlieggjandi upplýsingum miðar Lífeyrissjóður Verzlunarmanna upphafsdag vaxta við þann dag þegar lán er keypt og andvirði þess ráðstafað, í þessu tilviki hinn 29. janúar 2016. Þess ber að geta að ólíkar reglur eru á milli lánastofnana, þ.m.t. lífeyrissjóða, um hver skuli vera

Eftirlitsnefnd fasteignasala

upphafsdagur vaxta. Algengt er að upphafsdagur sé sá dagur sem veðskuldabréf er undirritað og gefið út, eða síðar í lánaferlinu svo sem við greiðslu á andvirði lánsins.

Samkvæmt fyrirliggjandi upplýsingum miðar Lífeyrissjóður Verzlunarmanna upphafstíma vaxta við þann dag þegar lánið er keypt og andvirði þess ráðstafað, sem í máli þessu var hinn 29. janúar 2016. Í máli þessu liggur fyrir að á þeim degi var andvirði lánsins varið til uppgreiðslu á áhvilandi láni seljenda og eftirstöðvar millifærðar beint inn á reikning í eigu seljanda, sbr. fyrirliggjandi þinglýst skilyrt veðleyfi, dags. 12. janúar 2016.

Samkvæmt upplýsingum frá Lífeyrissjóði Verzlunarmanna ræður ekki tilgreindur gjalddagi í kaupsamningi hvenær fyrsti gjalddagi láns er gefin út af hálfu sjóðsins heldur hvenær lán er greitt út, sbr. m.a. fyrirliggjandi tölvuskeyti frá [...], deildarstjóra lánadeildar sjóðsins, dags. 23. mars 2016. Til skýringar á þessu hefur lífeyrissjóðurinn gefið þær upplýsingar að strax við móttöku þinglýstra skjala eru lánaumsóknir settar í greiðsluferli og andvirði greitt út innan sama mánaðar, sem hefur alla jafna þær afleiðingar að fyrsti gjalddagi er næstu mánaðarmót. Einu undantekningarnar frá því er ef þinglýst skjöl berast 2-3 dögum fyrir mánaðarmót þá næst ekki að keyra út gjalddagann fyrr en þar næstu mánaðarmót, eftir að lán er greitt, líkt og á við í máli þessu.

Með vísan til alls framangreinds, og með hliðsjón af fyrirliggjandi gögnum, er ljóst að það hefði litlu skipt, fyrir tímamark fyrsta gjalddaga, enda þótt fasteignasali hefði farið með þinglýst skjöl til lífeyrissjóðsins síðar en raun bar vitni, eða a.m.k. 10-15 dögum fyrir umsaminn greiðsludag sem var hinn 28. febrúar 2016. Fyrsti gjalddagi lánsins hefði engu að síður orðið hinn 3. mars 2016.

Hvað varðar vaxtakostnað í tengslum við fyrsta gjalddaga lánsins, og mögulegt tjón kaupanda í því sambandi, tekur eftirlitsnefndin fram að hún telji ljóst að ekki væri uppi ágreiningur um mögulegt tjón ef upphafsdagur vaxta hefði verið við útgáfudag lánsins, hinn 30. nóvember 2015. Að sama skapi er ljóst að ef afgreiðslu sjóðsins og útborgun láns hefði orðið síðar, líkt og kaupandi telur að rétt hefði verið að gera, hefði það óumflýjanlega haft í för með sér að uppgreiðslustaða á láni seljenda (ILS lán nr. [...]), sem sem var greitt upp með andvirði lánsins frá Lífeyrissjóði Verzlunarmanna, hefði verið önnur og hærrí en hún var hinn 29. janúar 2016. Eðli málsins samkvæmt hefði það haft í för með sér að lægri fjárhæð verið ráðstafað beint til seljanda upp í greiðslu kaupverðs og lögskilauppgjör hefði orðið annað á milli aðila.

Af fyrirliggjandi lögskilauppgjöri, dags. 11. apríl 2016, má ráða að við afsal greiddi kaupandi fjárhæð kr. 252.174, eftir að búið var að draga frá álögð fasteignagjöld sem seljanda bar að greiða að fjárhæð kr. 7.115. Kaupsamningur kvað hins vegar á um greiðslu við afsal fjárhæð kr. 300.000.

Með vísan til þessa verður ekki dregin önnur ályktun en sú að uppgjör og greiðsla kaupverðs hafi í raun ekki leitt af sér tjón fyrir kaupanda, kvartanda í máli þessu. Í ljósi alls framangreinds, og með vísan til fyrirliggjandi gagna, er það niðurstaða eftirlitsnefndar að

Eftirlitsnefnd fasteignasala

kaupandi hafi ekki orðið fyrir tjóni sem rekja má til brota fasteignasalans á starfsskyldum sínum, né hafi hann fengið þóknun greidda sem hann átti ekki rétt á.

Ennfremur er það niðurstaða eftirlitsnefndar að skjalagerð hlutaðeigandi fasteignasala hafi verið til samræmis við ákvæði laga nr. 70/2015. Er það mat eftirlitsnefndar að það misræmi sem er á tilgreiningu á gjalddaga lána, annars vegar samkvæmt samþykktu gagntilboði og kaupsamningi, og hins vegar á útgefnu skuldabréfi, verði ekki rakið til hlutaðeigandi fasteignasala, enda var skuldabréfið útbúið af lánveitanda í samráði við lántaka. Með vísan til framangreinds er það niðurstaða eftirlitsnefndarinnar að ekki sé tilefni til þess að gera athugasemdir við skjalagerð hlutaðeigandi fasteignasala að þessu leyti, né starfshætti að öðru leyti.

Telur eftirlitsnefnd ljóst að hlutaðeigandi fasteignasali gætti að því að viðhlítandi gögnum er varða milligöngu um sölu fasteignarinnar að [X], þ.e.a.s. lánaskjölum og kaupsamningi hafi verið þinglýst á réttum tíma og þau afhent hlutaðeigandi lánastofnun til samræmis við hagsmuni kaupanda og seljanda. Hefur hlutaðeigandi fasteignasali þannig gætt að því að öll nauðsynleg gögn hafi borist lánastofnun þannig unnt væri að greiða út lánið á umsömdum tíma.

Er það mat eftirlitsnefndar að hlutaðeigandi fasteignasali hafi gætt hagsmuna kvartenda til samræmis við 15. og 16. gr. fsl. 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. 4. mgr. 19. og 20. gr. laga nr. 70/2015

F.h. eftirlitsnefndar fasteignasala

Þórður Bogason hrl., form.

Kristín Ólafsdóttir hdl.,
starfsmaður eftirlitsnefndar

