

Reykjavík, 9. mars 2016.

**Efni: Afgreiðsla eftirlitsnefndar í tengslum við sölu á fasteignum að [X] og [Y] (mál nr. K-012-16).**

### **A. Inngangur.**

Í 4. mgr. 19. gr. laga um sölu fasteigna og skipa, nr. 70/2015, sbr. og 20. gr. laganna, er afmarkað með skýrum hætti hvaða þætti eftirlitsnefnd er heimilt að taka til skoðunar þegar kemur að kvörtunarmálum. Nánar tiltekið skal eftirlitsnefndin 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. Það er hlutaðeigandi fasteignasali/ar og kvartandi sem eiga aðild að kvörtunarmáli þessu, í þessu tilviki eru það fasteignasalarnir [A], [B] og [C], líkt og rakið verður.

### **B. Málsmeðferð eftirlitsnefndar og gagnaöflun.**

Eftirlitsnefnd fasteignasala móttók kvörtun [D] og [E] (hér eftir nefnd „kvartendur“), hinn 28. apríl 2016 og var málinu gefið númerið K-012-16 í málaskrá nefndarinnar. Hinn 12. maí 2016 óskaði eftirlitsnefnd eftir því að kvartendur gerðu nánar grein fyrir umkvörtunarefni. Bárust umbeðnar skýringar af þeirra hálfu í þeim sama mánuði.

Kvörtunin lýtur nánar tiltekið að starfsháttum fasteignasala á fasteignasölunni [F] og fasteignasölunni [G] vegna milligöngu um sölu fasteigna að [X] og [Y] í Hafnarfirði. Í erindinu eru annars vegar gerðar athugasemdir við störf [A] lfs. hjá fasteignasölunni [G], sem annaðist sölu fasteignarinnar að [Y] og hins vegar við störf starfsmanna fasteignasölnnar [F], nánar til tekið við störf [B] lfs. og [C], er önnuðust um milligöngu um sölu fasteignar kvartenda að [X]. Meðfylgjandi kvörtun var m.a. að finna bréfasamskipti lögmanns fyrir hönd kvartenda.

Er máli þessu beint að framangreindum aðilum enda bera fyrirliggjandi gögn með sér að þessir aðilar hafi annast um samskipti og skjalagerð vegna milligöngu um sölu umræddra fasteigna.

Hinn 9. júní 2016 óskaði eftirlitsnefnd eftir andmælum og frekari gögnum frá hlutaðeigandi fasteignasölum, [A] lfs. hjá fasteignasölunni [G], og [B] lfs. og [C] hjá fasteignasölunni [F].

Andmæli bárust frá [A] lfs. hjá fasteignasölunni [G] hinn 23. júní 2016. Meðfylgjandi andmælum bárust m.a. samskipti [A] lfs. og lögmanns kvartenda og tölvupóst-samskipti milli [A] lfs. og [C], starfsmanns fasteignasölnnar [G]. Andmæli fasteignasölnnar [F] bárust hins vegar ekki og var erindið því ítrekað af hálfu eftirlitsnefndar með bréfi, dags. 21. júlí 2016 og aftur hinn 8. september 2016. Andmæli frá hlutaðeigandi fasteignasölum hjá fasteignasölunni [F] bárust hins vegar ekki. Hinn 15. febrúar 2017 móttók eftirlitsnefnd frá [A] lfs. undirritað afsal, afsalsuppgjör, samkomulag og yfirlýsingu kaupenda og seljanda, ásamt kauptilboð í tengslum við sölu á fasteigninni að [Y].

Eftirlitsnefnd aflaði einnig opinberra gagna. Fyrirliggjandi gögn sýna að fasteignin að [X] var afsalað af hálfu kvartenda með undirritun afsals hinn 8. mars 2016. Var afsali þinglýst hinn 21. mars 2016. Þá var afsali vegna fasteignarinnar að [Y] þinglýst hinn 6. júní 2016.

## Eftirlitsnefnd fasteignasala

Hvað varðar aðild hlutaðeigandi starfsmanna á fasteignasölunni [F] skal tekið fram að málinu er beint bæði að [B] lfs. og [C] þar sem báðir áttu þeir aðkomu að skjalagerð vegna milligöngu um sölu á fasteigninni að [X], sbr. fyrirleggjandi skjöl. Eftirlitsnefndin tekur einnig fram að hinn 1. febrúar 2017 tók Atvinnuvega- og nýsköpunarráðuneytið þá ákvörðun að svipta [C] ótímabundið löggildingu sinni til þess að annast um milligöngu fasteigna og skipa.

### C. Fyrirliggjandi gögn.

Með hliðsjón af kvörtun, fyrirleggjandi andmælum sem hafa borist nefndinni og öðrum gögnum málsins eru málavextir þeir að kvartendur seldu fasteign sína að [X], með milligöngu fasteignasölnnar [F], og festu í kjölfarið kaup á annarri fasteign að [Y], með milligöngu fasteignasölnnar [G].

Engin gögn hafa borist eftirlitsnefnd frá fasteignasölunni [F] vegna sölu á fasteigninni að [X]. Eftirlitsnefndin aflaði þinglýstra heimilda og liggur fyrir í málinu þinglýstur kaupsamningur um [X] sem var undirritaður hinn 28. maí 2015. Er kaupverð tilgreint að fjárhæð kr. 37.700.000. Í kaupsamningi er greiðslutilhögun tilgreind m.a. með þeim hætti að kaupandi þar að greiða kvartendum kaupverð með peningum, annars vegar að fjárhæð kr. 15.550.000, samhliða veðflutningi á láni (nr. [...]) frá Íslandsbanka á 1. veðrétt á fasteignina að [X], og hins vegar fjárhæð kr. 10.700.000 og kr. 6.450.000 með peningum með útgáfu tveggja nýrra lána frá Íslandsbanka (nr. [...] og [...]) sem þurfti að þinglýsa á fasteignina að [X] einnig. Þá aflaði nefndin opinberra gagna, þ.á.m. skjal sem ber heitið veðflutningur og er dagsett hinn 28. maí 2015, eða sama dag og kaupsamningur er undirritaður. Samkvæmt því skjali samþykkir Íslandsbanki að [X] verði framvegis nýtt veð til tryggingar skuld samkvæmt áður nefndu veðbréfi, nr. [...]. [B] lfs. vottar undirskriftir skjalsins.

Af ákvæðum kaupsamningsins er ljóst að kvartendur í máli þessu voru skuldbundin til þess að aflétta áhvílandi lánum á [X] fyrir hinn 15. júlí 2015, enda ekki unnt fyrir kaupendur að greiða kaupverð með nýjum lánum nema veðflutningur á lánum kvartenda eigi sér stað/ og eða veðleyfi. Nánar tiltekið var um að ræða tvö lán frá Landsbankanum, bæði upphaflega að fjárhæð kr. 13.000.000 (lán nr. [...] og [...]).

Í málinu liggja ekki fyrir skjöl er varða ráðstöfun umræddra lána frá Landsbankanum, svo sem beiðni um veðflutning, skilyrt veðleyfi og/eða eftir atvikum veðbandalausn frá Landsbankanum, svo unnt væri að framfylgja skýrum ákvæðum kaupsamningsins. En ljóst er að samkvæmt tilhögun á greiðslu kaupverðs hefðu kvartendur fengið fjárhæð kr. 36.200.000 á tímabilinu frá undirritun kaupsamnings (28. maí 2015) og fram að undirritun afsals (tilgreint hinn 18. ágúst 2015). Afsalsgreiðslan er tilgreind að fjárhæð kr. 1.500.000.

Í málinu er einnig fyrirleggjandi skjal sem ber heitið „Yfirlýsing um ráðstöfun“, sem er dagsett sama dag og kaupsamningur eða hinn 28. maí 2015. Er skjalið merkt [F] og undirritað af [B] lfs. Af efni skjalsins má ráða að kvartendur í máli þessu veita kaupanda sínum heimild til að veðsetja [X] með þremur lánum frá Íslandsbanka, gegn því ófrjávikanlega skilyrði að Íslandsbanki ráðstafi andvirði hinna nýju lána beint inn á reikning kvartenda.

Hvað varðar hina fasteignina að [Y], sem kvartendur keyptu, að þá liggur fyrir kautilboð vegna fasteignarinnar, dags. 24. apríl 2015. Er kaupverð tilgreint að fjárhæð kr. 45.500.000. Í greiðslutilhögun var m.a. tilgreint að kaupendur, kvartendur í máli þessu, myndu greiða kaupverð með nýju láni frá Landsbankanum, samtals að fjárhæð kr. 8.000.000 auk greiðslu að

## Eftirlitsnefnd fasteignasala

fjárhæð kr. 24.600.000 samhliða veðflutningi á lánum frá Landsbankanum sem hvíldu á 1. og 2. veðrétti fasteignar þeirrar að [X].

Einnig liggur fyrir kaupsamningur um fasteign að [Y] sem var undirritaður af kvartendum hinn 9. júní 2016. Eru kvartendur tilgreind sem kaupendur þeirrar fasteignar. Kaupverð er tilgreint að fjárhæð kr. 45.500.000, sbr. og fyrrnefnt kauptilboð vegna sömu fasteignar. Greiðslufyrirkomulag kaupenda var til samræmis við fyrirkomulag greiðslna vegna sölu þeirra á fasteigninni að [X]. Nánar tiltekið voru þau m.a. skuldbundin til þess að greiða með peningum við undirritun kaupsamnings hinn 9. júní 2015 eða síðar, annars vegar fjárhæð kr. 36.000.000, sem skyldi greitt samhliða veðflutningi á 1. og 2. veðrétti frá Landsbankanum í kringum 20. júní 2015. Og hins vegar fjárhæð kr. 7.300.000 með nýju láni frá Landsbankanum. Gegn greiðslu kaupverðs bar seljanda að aflýsa áhvílandi þremur lánum frá Arion banka fyrir 21. júlí 2015. Afsalsgreiðsla er tilgreind að fjárhæð kr. 2.200.000 og bar að greiða hinn 22. júlí 2015. Skjöl er varða milligöngun um sölu fasteignarinnar að [Y] voru gerð af hálfu [G] fasteignasölu.

### D. Umkvörtunarefni og andmæli.

Í málinu liggur fyrir erindi frá kvartendum, dags. 28. apríl 2016, ásamt viðbótarupplýsingum sem sendar voru með tölvuskeyti hinn 12. maí 2016. Umkvörtunarefni snýr að dráttarvaxtakröfu seljenda að fasteigninni að [Y] á hendur kvartendum. Af gögnum verður ráðið að kvartendur leituðu sér aðstoðar lögmanns. Liggja fyrir bréfaskriftir frá lögmanni kvartenda og hlutaðeigandi fasteignasala auk upplýsingar um önnur samskipti hlutaðeigandi aðila. Þá voru einnig haldnir fundir með öllum hlutaðeigandi aðilum, lögmonnum og fasteignasölum í þeim tilgangi að finna lausn á deilum á milli aðila.

Nánar tiltekið lýtur umkvörtunarefni að því að seljendur [Y] hafa haft uppi dráttarvaxtakröfu á hendur þeim vegna tafa á greiðslum þeirra til seljenda fasteignarinnar. Telja kvartendur að umræddar tafir eigi rætur sínar að rekja til tafa sem urðu á því að afla nauðsynlegra veðleyfa til að unnt væri að flytja lán af fasteigninni [X], sem kvartendur seldu, yfir á fasteignina að [Y], sem þau keyptu. Telja kvartendur m.a. að skjalagerð og samskipti hlutaðeigandi fasteignasala hafi orðið til þess að heimild til veðflutninga fékkst ekki fyrr en hinn 23. nóvember 2015, eða um 5 mánuðum eftir að greiðslur samkvæmt kaupsamningi um [Y] áttu að berast.

Í málinu liggur fyrir skilyrt veðleyfi frá Landsbankanum, dags. 13. október 2015. Eftirlitsnefnd tekur fram að af gögnum málsins verður ekki séð að slíkt skjal hafi legið fyrir hjá fasteignasölnni [F] við undirritun kvartenda á kaupsamning hinn 28. maí 2015, sbr. fyrri umfjöllun. Samkvæmt skjalinu samþykkir Landsbankinn, til samræmis við beiðni kaupanda að [X], að tilteknum ófrávíkjanlegum skilyrðum uppfylltum, að þoka fyrir nýjum veðréttinum frá Íslandsbanka þannig að lán Landsbankans verði á 4. og 5. veðrétti, með uppfærslurétti. Undir skjalið skrifa kvartendur, kaupandi fasteignar þeirra að [X], Íslandsbanki og Landsbankinn. Athygli vekur að [C] vottar skjalið.

Eftirlitsnefnd tekur fram að í málinu liggja hvorki fyrir upplýsingar né skjöl er sýna fram á að hlutaðeigandi fasteignasalar á fasteignasölnni [F] hafi hlutast til um það að láta útbúa viðeigandi skjöl í tengslum við ráðstöfun lána frá Landsbankanum, sbr. fyrri umfjöllun, í kjölfar á undirritun kvartenda á kaupsamning um [X] hinn 28. maí 2015. Telur eftirlitsnefndin það verulega ámælisvert, enda ljóst að seljandi/kvartendur hafi með þeim sama kaupsamningi undirgengist þá skyldu að flytja áhvílandi lán af hinni seldu fasteign fyrir 15. júlí 2015, sbr. 28. liður í kaupsamningi aðila. Hafði þessi annmarki á skjalagerð áhrif á frágang lána í tengslum

## Eftirlitsnefnd fasteignasala

við kaup kvartenda á fasteign að [Y], þar sem samþykki Landsbankans þurfti einnig á það veðleyfi, sem ekki fékkst í ljósi atvika málsins.

Ennfremur tekur eftirlitsnefndin fram í þessu sambandi, og þá með vísan til fyrirbyggjandi kaupsamnings um sölu á fasteigninni að [Y], að óumflýjanleg er að draga þá ályktun að upplýsingar um nýtt mögulegt veð hafi legið fyrir við undirritun fyrrnefnds kaupsamnings um [X] þar sem kaupsamningur um kaup á [Y] er dagsett hinn 24. apríl 2015 eða um mánuði áður en undirritun á kaupsamning vegna [X] fór fram. Hvorki [B] lfs. né [C] hafa skilað umbeðnum gögnum og/eða andmælum til eftirlitsnefndar og bera þeir hallan af því.

Í kvörtun kemur nánar tiltekið eftirfarandi fram:

*„Fasteignasalan [F] klúðraði því að senda inn skilyrt veðleyfi hjá okkur sem leiddi til þess að ekkert gerðist eftir að verkfall leystis og síðustu pappírar frá fasteignasölum fara í þinglýsingu í lok nóvember [2015]“*

*„Við erum búin að fara á fundi með báðum aðilum og þar viðurkennir [F] sinn þátt að hluta og vill koma til móts við [G] en þar harðneitar fasteignasalinn“*

*„Í kaupsamningi sem gerður var um eignina [Y] voru lögð fram skjöl sem áttu að tryggja veðflutning í samræmi við skilyrði 3. tl. í kaupsamningnum. Annars vegar veðflutningur vegna láns [...] og hins vegar vegna láns [...]. [lán sem voru áhvílandi á [X]] Einnig fengu við í hendur skilyrt veðleyfi frá Arion banka hf. “*

*„Þinglýsingarbann var á veðleyfinu nema Landsbankinn hf. myndi rita samþykki sitt á veðleyfið. Eftir því sem við komust næst var það samþykki ekki veitt þegar [A] hjá [G] leitaðist við að fá það hjá Landsbankanum.“*

*„Óumdeilt er meðal aðila að úr þessu var reynt að bæta með öflun skilyrts veðleyfis frá Landsbankanum vegna [X] sem [A] fól [C] að útvega svo skilyrði veðflutninga í kaupsamningi vegna [Y] gætu gengið í gegn“*

*„Samskipti [A] við [C] benda til þess að [A] hafi sent [C] tölvupósta og fundað með honum til þess að tryggja að veðflutningurinn gengi í gegn í samræmi við skilyrðin í kaupsamningnum um [Y]. Í einum þessara tölvupósta lýsir [A] jafnframt yfir verulegum áhyggjum að stöðu mála vegna dráttar sem er á greiðslum vegna fasteignaviðskiptanna“*

*„[C] hjá [F] leitaði í kjölfarið til Landsbankans og fól honum að útvega veðleyfi. Þau samskipti eiga sér stað á tímabilinu 23. júlí 2015 til 30. september 2015. Samskiptin bera með sér að störf [F] hafi ekki verið leyst af hendi í samræmi við það sem góðar viðskiptavenjur og síðareglur bjóða. Endanlegar upplýsingar um skilyrði veðleyfisins voru ekki sendar á Landsbankann fyrr en með tölvupósti 30. september 2015. Skilyrta veðleyfið sem vantaði frá Landsbankanum vegna [X] var ekki móttikið til þinglýsingar fyrr en 14. október 2015 eða um fjórum mánuðum frá 20. júní 2015.“*

*„Þær tafir sem urðu á öflun skilyrts veðleyfis frá Landsbankanum bera með sér að störf [F] hafi ekki verið leyst af hendi í samræmi við það sem góðar viðskiptavenjur og síðareglur bjóða sem skýrir þær að mestu leiti þær tafir sem urðu á veðflutningum. Þó er ljóst að aðkoma Landsbankans var nauðsynleg svo skilyrði beggja kaupsamninganna gætu gengið í gegn.“*

Í málinu liggur fyrir bréf lögmanns kvartenda þar sem framangreint umkvörtunarefni kvartenda er útlitað. Bréfið er dagsett hinn 24. febrúar 2016 og var sent til allra þriggja hlutaðeigandi

## Eftirlitsnefnd fasteignasala

fasteignasala. Er um að ræða sömu sjónarmið og koma fram í kvörtun kvartenda ásamt viðbótar upplýsingum þeirra, sbr. framangreint.

Samkvæmt bréfi lögmanns kvartenda telja kvartendur að dregist hafi mjög að útvega veðleyfi og það hafi verið í verkahring [C] hjá [F]. Þá hafi endanlegar upplýsingar um skilyrði veðleyfisins ekki verið sendar til Landsbankans fyrr en 30. september 2015. Skilyrta veðleyfið hafi svo ekki verið mótttekið til þinglýsingar fyrr en hinn 14. október 2015. Þá hafi veðleyfi seljanda að [Y] ekki verið mótttekið til þinglýsingar fyrr en 20. nóvember 2015 en það veðleyfi hafi heimilað kvartendum að veðsetja [Y] með veðfluttum skuldabréfum frá Landsbankanum á 1. og 2. veðrétt. Það skjal hafi ekki verið innfært fyrr en 23. nóvember 2015.

Í andmælum [A] lfs. hjá fasteignasölunni [G], dags. 23. júní 2016, kemur fram að málið snúist um mistök sem hafi átt sér stað við skjalagerð og undirbúning kaupsamnings um [X] sem hafi verið á ábyrgð starfsmanna fasteignasölnnar [F]. Þá mótmælir [A] því alfarið að fasteignasalan [G] beri ábyrgð á þeim tölum sem áttu sér stað við veðflutning.

Í andmælum [A] lfs. kemur fram að ítrekaðar tilraunir hafi verið gerðar af hálfu fasteignasölnnar [G] um að fá fullnægjandi upplýsingar frá fasteignasölunni [F] um það hvernig greiðslur af sölu [X] bærust. Þá hafi hann verið upplýstur um það af starfsmönnum fasteignasölnnar [F] um að greiðslur vegna sölu [X] myndu berast inn á tékkareikning Landsbankans í nafni seljanda eignarinnar. Fá andmæli fasteignasalans stoð í fyrirliggjandi gögnum.

Í andmælum [A] kemur einnig fram að fljótlega eftir kaupsamningsgerð á [Y] hafi starfsmenn fasteignasölnnar [G] farið að ókyrrast. Kemur það fram að hann telji að [C], sem að mati [A] var óreyndur við samningsgerð, hafi einn síns liðs undirbúið og samið skjöl málsins og setið einn kaupsamningsfundinn. Í andmælum [A] kemur fram að vegna þessa hafi fasteignasalan [G] lagst í frekari vinnu við að afla gagna frá fasteignasölunni [F] sem aldrei hafi borist. Fram kemur að eftir tilraunir til frekari gagnaöflunar hafi lendingin orðið sú að funda með starfsmönnum fasteignasölnnar [F], þeim [C] og [H]. Hafi þá komið í ljós að gögn málsins hafi ekki verið unnin rétt og að framangreindur tékkareikningur sem greiðslur vegna [X] áttu að berast á hafi ekki verið handveðsreikningur og ekki hafi verið haft samráð við Landsbankann sem hafði enga vitneskju um ráðstöfun greiðslna vegna sölnnar á [X]. Þá hafi einnig komið í ljós að [B] lfs. hafi ekki vitað um málið og ekki samið gögn málsins af hálfu fasteignasölnnar [F].

Samkvæmt andmælum [A] voru öll skjöl sem útbúin voru af hálfu fasteignasölnnar [G] útbúin í samræmi við upplýsingar frá fasteignasölunni [F]. Fram kemur að fasteignasalan [G] hafi einungis borið ábyrgð á þeim skjölum sem samin voru og lágu fyrir á kaupsamningsfundi vegna [Y] en að [A] telji ekkert í málflutningi kvartenda og lögmanns þeirra beri með sér að þau skjöl hafi verið ófullnægjandi.

Fram kemur í andmælum [A] að vantað hafi veðleyfi frá Landsbankanum um að hleypa nýjum Íslandsbankalánum kaupenda [X] fram fyrir Landsbankalán sem á [X] hvíldu en þau skjöl hafi átt að liggja fyrir við undirritun á kaupsamningi á [X] en ekki síðla haust 2015 líkt og gerðist.

Líkt og fram hefur komið bærust eftirlitsnefnd hvorki andmæli [B] lfs. né [C] þrátt fyrir ítrekaðar beiðnir eftirlitsnefndar þar um. Telur eftirlitsnefnd að skortur á gögnum og/eða andmælum frá hlutaðeigandi fasteignasala komi ekki í veg fyrir afgreiðslu málsins, enda eru atvik máls að fullu upplýst að mati nefndar.

## Eftirlitsnefnd fasteignasala

### E. Lagareglur.

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 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, 70/2015, en þau ákvæði sem vísað er til hér að neðan eru sambærileg í hinum eldri og yngri lögum.

Í 15. gr. 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 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.

### F. Niðurstaða.

Í málinu liggja fyrir skjöl sem merkt eru fasteignasölunni [F] og undirrituð eru af starfsmönnum hennar í tengslum við milligöngu um sölu fasteignarinnar að [X], svo sem kaupsamningur um sölu á fasteigninni, sem var undirritaður hinn 28. maí 2015, afsal o.fl. Er vísað til framangreindrar umfjöllunar um fyrirliggjandi gögn í máli þessu vegna [X], en áréttað skal hvorki gögn né andmæli bárust frá fasteignasölunni [F].

Af fyrirliggjandi gögnum telur eftirlitsnefndin ljóst að skjalavinnslu vegna milligöngu um sölu fasteignarinnar að [X] hafi verið verulega ábótavant þar sem ekki var gætt að því að útbúa viðeigandi lánaskjöl í tengslum við milligönguna, þ.e.a.s. skjöl í tengslum við ráðstöfun á áhvilandi lánum frá Landsbankanum, til samræmis við skýr ákvæði kaupsamningsins. Þegar af

## Eftirlitsnefnd fasteignasala

Þeim sökum var hagsmunum aðila, bæði kaupanda og seljanda, ekki gætt líkt og lög skylda. Það er niðurstaða eftirlitsnefndar að hlutaðeigandi fasteignasalar á fasteignasölunni [F], [B] og [C], hafi brotið gegn ákvæðum 15. og 16. gr. laga nr. 70/2015, sbr. sömu ákvæði þágildandi laga nr. 99/2004.

Af gögnum málsins er ljóst að annmarki þessi hafði áhrif á skjalavinnslu og efnidir samninga vegna milligöngu um sölu fasteignar að [Y], sem kvartendur keyptu með aðstoð fasteignasölnnar [G], er vísað til frekari umfjöllunar í kafla D. Sökum þessa varð greiðsludráttur af hálfu kvartenda þegar kom að greiðslu kaupverðs til seljenda þeirrar fasteignar, enda reyndist ekki unnt að þinglýsa lánnum á fasteignina að [X] og því ekki unnt að greiða fjármuni til kvartenda. Kröfðust seljendur að [Y] greiðslu dráttarvaxta af hálfu kvartenda með vísan til greiðsludráttar af þeirra hálfu.

Af gögnum málsins má sjá að afsal vegna fasteignarinnar að [Y] var þinglýst hinn 6. júní 2016, en afalið er móttekið til þinglýsingar hinn 26. maí 2016, en dagsett hinn 3. febrúar 2016. Þá liggur einnig fyrir að við undirritun afsals hinn 9. maí 2016 gerðu kvartandi og seljendur [Y] með sér samkomulag, er kvað m.a. á um samkomulag vegna dráttarvaxtakröfu seljenda. Hefur uppgjör því farið fram á milli þeirra aðila, hvort sem litið er til krafna seljenda í tilefni af greiðsludrætti kaupanda, sem e.t.v. er að hluta til að rekja til verkfalls sýslumannsins, og/eða kröfu kaupanda í tilefni af galla fasteignarinnar.

Eftir skoðun á skjölum í tengslum við milligöngu um sölu fasteignarinnar að [Y] verður ekki séð að hún sé haldin neinum annmörkum þannig að hlutaðeigandi fasteignasalar á fasteignasölunni [G] hafi brotið gegn ákvæðum laga nr. 70/2015. Það er niðurstaða eftirlitsnefndar að aðhafast ekki frekar gagnvart [A] lfs. hjá [G]. Það tilkynnist með bréfi þessu.

### G. Álit eftirlitsnefndar.

Í ljósi alls framangreinds, og eins og atvikum er háttað í máli þessu, er það mat eftirlitsnefndarinnar að hlutaðeigandi fasteignasalar, [B] og [C], hafi brotið gegn starfsskyldum sínum eins og þær eru skilgreindar að lögum þar sem skjalagerð vegna milligöngu um sölu fasteignarinnar að [X] var ábótavant, líkt og að framan er lýst. Er skjalavinnsla og frágangur í andstöðu við 15. og 16. gr. fsl. sem hefur valdið kvartendum í máli þessu tjóni.

Að því virtu telur eftirlitsnefnd að hlutaðeigandi fasteignasalar hafi fengið greidda þóknun sem þeir hafi ekki átt rétt á, sbr. 4. mgr. 19. gr., sbr. 1. mgr. 20. gr. fsl. Í kvörtun kemur fram að kvartendur telji að þeir hafi orðið fyrir tjóni sem m.a. megi rekja til greiðslu þeirra á dráttarvöxtum til seljenda að [Y]. Í málinu liggur m.a. fyrir samkomulag sem kvartendur skrifuðu undir ásamt seljendum að [Y], sbr. fyrri umfjöllun. Felur það samkomulag í sér afstöðu til krafna af hálfu beggja aðila. Eftirlitsnefnd hefur ekki söluumboð frá [F] undir höndum, né aðrar upplýsingar um greiðslur kvartenda til fasteignasölnnar.

Á grundvelli þeirra gagna sem liggja fyrir er það enn fremur niðurstaða eftirlitsnefndar að ekki sé unnt að taka afstöðu til fjárhæðar tjóns.

Með bréfi þessu skorar eftirlitsnefnd á þá [B] lfs. og [C], sem störfuðu hjá fasteignasölunni [F] þegar atvik máls gerðust, að gæta að framangreindum atriðum framvegis, sbr. 1. mgr. 22. gr. fsl.

## Eftirlitsnefnd fasteignasala

Álit eftirlitsnefndar í máli þessu er ekki bindandi og verður niðurstöðum nefndar í kvörtunarmálum ekki skotið til annarra stjórnvalda. 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