

## Eftirlitsnefnd fasteignasala

Reykjavík, 21. mars 2017.

**Efni: Afgreiðsla eftirlitsnefndar í tengslum við sölu á fasteign að [X] (mál nr. K-014-16).**

### 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] og [B], á fasteignasölunni [C].

### B. Málsmeðferð eftirlitsnefndar og gagnaöflun.

Eftirlitsnefnd fasteignasala móttók kvörtun [D] (hér eftir nefnd „kvartandi“), hinn 6. maí 2016 og var málinu gefið númerið K-014-16 í málaskrá nefndarinnar. Kvörtunin lýtur að starfsháttum fasteignasölnnar [C] við milligöngu um sölu fasteignar að [X], er kvartandi er tilgreind sem seljandi fasteignarinnar.

Í erindinu eru meðal annars gerðar athugasemdir við störf starfsmanna fasteignasölnnar en samkvæmt fyrirbyggjandi gögnum önnuðust þó nokkrir milligöngu um söluna en gögn bera með sér að [B] lfs. hafi annast að mestu samskipti við kvartanda ásamt því að undirrita flest skjöl er varða milligönguna. [A] lfs. fékk söluumboð frá kvartanda. Er máli þessu því beint að þeim báðum.

Samkvæmt erindi kvartanda er í fyrsta lagi gerð athugasemd við að [E] sölufulltrúi hafi að mestu leyti annast söluna en ekki löggiltur fasteignasali. Í öðru lagi er gerð athugasemd við það að hvorki hafi verið gerð grein fyrir þinglýstum leigusamningi í sölufirliti né í kauptilboði. Í þriðja lagi telur kvartandi að hagsmunir hennar hafi ekki verið hafðir að leiðar ljósi við sölu fasteignarinnar, nánar tiltekið að henni hafi verið gert að greiða afborganir af eigninni eftir afhendingu og orðið af leigutekjum. Í fjórða lagi gerir kvartandi athugasemdir við að hafa greitt fulla sölubóknun vegna milligöngu um sölu fasteignarinnar.

Meðfylgjandi kvörtun var að finna samskipti lögmanns kvartanda við hlutaðeigandi fasteignasala og lögmann kaupenda, uppgjör vegna sölubóknunar, kauptilboð dags. 29. mars 2016, sölufirlit og söluumboð, dags. 3. nóvember 2015, en með því var [A] lfs. veitt umboð til að annast sölu á fasteigninni að [X], sem fyrir segir.

Hinn 13. júní 2016 óskaði eftirlitsnefnd eftir andmælum og frekari gögnum frá hlutaðeigandi fasteignasöllum, [B] og [A]. Andmæli [B] lfs., bárust eftirlitsnefndinni hinn 28. júní 2016.

Meðfylgjandi andmælum voru m.a. tölvupóstsamskipti, kaupsamningur dags. 29. apríl 2016, kaupsamningsuppgjör, dags. 29. apríl 2016 og verðmat. Í ljósi andmæla veitti eftirlitsnefnd

## Eftirlitsnefnd fasteignasala

kvartanda kost á að koma á framfæri frekari athugasemdum vegna málsins. Nefndinni bárust frekari athugasemdir og gögn frá kvartanda hinn 1. ágúst 2016.

Þá aflaði eftirlitsnefnd einnig opinberra gagna, auk þess sem nefndin móttók uppgjör við kaupsamning og afsalsuppgjör af hálfu [B] lfs. hinn 17. febrúar 2017.

Að lokinni yfirferð fyrirbyggjandi gagna taldi eftirlitsnefnd málið nægilega upplýst og lýsti gagnaöflum lokið.

### C. Málavextir. Fyrirliggjandi gögn, umkvörtunarefni o.fl.

Með hliðsjón af kvörtun, fyrirbyggjandi andmælum og öðrum gögnum málsins eru málavextir þeir að kvartandi fól fasteignasölu [C] að annast sölu á fasteign sinni að [X]. Samkvæmt erindi kvartanda sá [E], sölufulltrúi, um upphafsáðgerðir svo sem að útbúa söluumboð og sýna hugsanlegum kaupendum fasteignina. Söluumboðið er dagsett hinn 3. nóvember 2015, og veitt til [A] lfs., sem kvartandi kveðst ekki hafa hitt.

Kauptilboð, dags. 29. mars 2016, kveðst kvartandi hafa undirritað á fundi með [E] einum en fengið það sent til sín daginn eftir með undirritun [F] lfs., sem kvartandi kveðst heldur ekki hafa hitt.

Samkvæmt erindinu barst kauptilboð í eignina áður en að fasteignin hafi verið skoðuð fyllilega og áður en myndir voru teknar. Samkvæmt kvartanda var söluyfirlit einnig útbúið án þess að löggiltur fasteignasali hafi skoðað fasteignina. Samkvæmt fyrirbyggjandi söluyfirliti er skoðunarmaður tilgreindur [E]. Af erindi kvartanda virðist mega ráða að sú skoðun hafi farið fram samhliða því að hann sýndi hugsanlegum kaupendum eignina en í kvörtun kemur fram að [E] hafi sýnt fasteignina hinn 20. mars 2016 og haft samband við kvartanda þar sem tilboð barst í eignina hinn 21. mars 2016.

Í undirrituðu kauptilboði, dags. 29. mars 2016, er afhendingardagur fasteignar tilgreindur hinn 1. maí 2016 og útgáfudagur afsals tilgreindur hinn 4. ágúst 2016. Þá er gerður fyrirvari af hálfu kaupenda um að sala á eign þeirra að [Y] gangi eftir fyrir 20. apríl 2016. Kaupverð samkvæmt kauptilboði var kr. 42.000.000. Mælt er fyrir um greiðslutilhögun í framangreindu kauptilboði með svohljóðandi hætti:

„A. Greiðslutilhögun útborgunar

1. Greitt með peningum við kaupsamning kr. 18.000.000
2. Greitt með peningum eftir sem greiðslur berast fyrir eign okkar [Y], fastanr. [...] þó eigi síðar en 1. júní 2016 kr. 22.500.000
3. Greitt með peningum við afsal 4. ágúst 2016 kr. 1.500.000“

Á fasteigninni að [X] var þinglýstur leigusamningur en hans var hvorki getið á söluyfirliti né undirrituðu kauptilboði.

Í kaupsamningi, dags. 29. apríl 2016, er hinsvegar svohljóðandi ákvæði:

„Húsaleigusamningur: [...] Seljandi skal láta aflétta framangreindum þinglýstum leigusamningum fyrir útgáfu afsals.

## Eftirlitsnefnd fasteignasala

*Húsaleigusamningur: [...] Kaupandi yfirtekur framangreindan leigusamning. Samningi var sagt upp hinn 30. mars 2016 á grundvelli sérstakra forsenda sbr. ákvæði samningsins. Tryggingafé að upphæð kr. 460.000,- er afhent kaupanda við kaupsamning. “*

Framangreindur kaupsamningur var undirritaður af kaupendum og seljanda hinn 29. apríl 2016. Í kauptilboði var hins vegar að finna fyrirvara um sölu á eign kaupanda fyrir 20. apríl 2016. Samkvæmt erindi kvartanda hafði hún samband við hlutaðeigandi fasteignasala, [B] lfs., hinn 22. apríl 2016. Samkvæmt erindinu mun kvartandi hafa spurt hlutaðeigandi fasteignasala hvort unnt væri að rifta kauptilboðinu í ljósi þess að undirritun kaupsamnings hafði seinkað og fyrirvari kauptilboðsins liðinn. Samkvæmt erindi kvartanda var henni við það tilefni tjáð að riftun væri ekki möguleg. Greiðslutilhögun var sú sama í kauptilboði og í hinum þinglýsta kaupsamningi.

Í erindi kvartanda kemur fram að daginn eftir, hinn 23. apríl 2016, hafi kvartanda borist bréf frá [B] lfs. vegna kaupsamnings um [X]. Þar komi fram að salan á fasteigninni sé loka salan í fjögurra eigna keðju og að í tilvikum sem slíkum geti þótt nauðsynlegt að endursemjja um greiðsluflæði. Þar segir enn fremur að fasteignasalan komi til með að taka á sig allt beint tjón sem yrði vegna tafa. Í bréfinu kemur einnig eftirfarandi fram:

*„Þegar tilboðið var gert lögðu kaupendur upp með ákveðnar forsendur um að fá greiðslur úr sölunni á eigninni sinni að [Y]. Af ófyrirsjáanlegum ástæðum þá munu þær greiðslur ekki berast með þeim hætti sem gert var ráð fyrir.*

*Kaupendur óska því eftir að fá að breyta greiðslufyrirkomulagi kauptilboðsins með eftirfarandi hætti:*

|                               |                         |
|-------------------------------|-------------------------|
| <i>Greitt við kaupsamning</i> | <i>kr. 5.000.000,-</i>  |
| <i>Greitt þann 1.6.2016</i>   | <i>kr. 3.500.000,-</i>  |
| <i>Greitt þann 15.6.2016</i>  | <i>kr. 32.000.000,-</i> |
| <i>Greitt við afsal</i>       | <i>kr. 1.500.000,-,</i> |

Samkvæmt þessu var leitast eftir að breyta greiðslufyrirkomulaginu, upphafsgreiðsla sem greiða átti við kaupsamningsgerð var upphaflega kr. 18.000.000, en með breytingunni hefði hún orðið kr. 5.000.000.

Samkvæmt erindi kvartanda féllst hún ekki á breytingarnar og var það í samráði við lögmann. Samkvæmt kvörtun reyndust kaupendur svo færir um að standa í skilum við upphaflegt kauptilboð frá 29. mars 2016. Var kaupsamningur líkt og áður segir undirritaður af hálfu kaupenda og seljanda hinn 29. apríl 2016. Um þessa tillögu til breytingar á greiðslutilhögun segir í andmælum hlutaðeigandi fasteignasala, sem eftirlitsnefnd móttók hinn 28. júní 2016:

*„Áður en gengið var til kaupsamnings varð ljóst að tilboðsgjafar myndu þurfa að fjármagna þá greiðslu með yfirdráttarláni, sem olli auknu flækjustigi vegna kröfu um veð í kaupsamningsgreiðslum frá banka kaupanda. Á fundi með kvartanda lagði undirritaður fram tillögu um með hvaða hætti þyrfti að breyta greiðsluflæði kaupsamningsins til hagræðingar fyrir kaupanda en án kostnaðar fyrir kvartanda. Þessu tilboði var hafnað af kvartanda og var því greiðsluflæði samningsins óbreytt. “*

## Eftirlitsnefnd fasteignasala

Í erindi kvartanda er gerðar ýmsar athugasemdir við starfshætti hlutaðeigandi fasteignasölu, þar á meðal er gerð athugasemd vegna aðkomu sölufulltrúa að milligöngu um sölu fasteignarinnar, þar kemur eftirfarandi fram:

*„[E] er ekki löggiltur fasteignasali og með því mátti hann ekki koma á neinn hátt að þessari sölu.“*

Í andmælum hlutaðeigandi fasteignasala kemur eftirfarandi fram um þetta atriði:

*„Kvartandi var frá upphafi upplýstur um að [E] er aðstoðarmaður fasteignasala og starfar á grundvelli undanþágu skv. lögum um fasteignasölu. [E] sinnir þannig störfum sem undirritaður felur honum, m.a. við tilboðsgerð.“*

Þá má ráða af erindi kvartanda að gerðar séu athugasemdir við að þinglýst leigusamnings sé ekki getið á söluyfirliti né kautilboði, heldur sé hans einungis getið á kaupsamningi. Þá segir einnig í kvörtun að kvartandi hafi haldið áfram að greiða af íbúðarlánnum sem hvíla á fasteigninni eftir afhendingu á meðan nýir eigendur fá leigutekjur af eigninni. Eftirlitsnefndin tekur fram að skv. fyrirbyggjandi kaupsamningi yfirtóku kaupendur ekki áhvílandi lán kvartanda og bar henni að aflétta þeim eigi síðar en hinn 1. júní 2016. Í andmælum hlutaðeigandi fasteignasala kemur eftirfarandi fram:

*„Kaupendur eignarinnar voru upplýst um að leigjandi væri í eigninni og jafnframt var það skilningur fasteignasölnunnar að samkomulag væri á milli kvartanda og leigjandans um að hann myndi flytja út úr íbúðinni fyrir settan afhendingardag eignarinnar. Engar upplýsingar hafi borist um annað.“*

Þá segir einnig um þetta í andmælum hlutaðeigandi fasteignasala:

*„Það var því ekki upplýst að hálfu kvartanda fyrr en á fundi, þar sem kaupsamningur var undirritaður, að leigjandinn væri enn í íbúðinni. Kaupandi samþykkti þá að yfirtaka leigusamninginn. Kaupandi hefur ekki gert neina athugasemd um það að leigusamningurinn var ekki skráður í kautilboði enda var kaupandi upplýstur um samninginn.“*

Þá kemur fram í andmælum hlutaðeigandi fasteignasala í tengslum við áframhaldandi afborganir kvartanda að kostnaðarskiptareglur hafi verið útskýrðar fyrir kvartanda og að afborganir af lánnum og vextir teljist ekki til kostnaðar af eigninni. Legið hafi fyrir í upphafi hvernig og á hvaða hátt lán kvartanda skyldu greidd upp og greiðslutilhögun hafi verið tilgreind í kautilboði og kaupsamningi. Í andmælum segir ennfremur:

*„Kaupendur eru að hafa leigutekjur af eigninni eingöngu vegna þess að leigjandinn var ekki búinn að yfirgefa húsnæðið þegar komið var að afhendingu þess. Á móti kemur að kaupendur eru að verða fyrir kostnaði við það að útvega sér húsnæði í því millibilsástandi sem skapaðist þegar þau gátu ekki flutt inn í eignina fyrr en mánuði eftir að þau fengu hana afhenda.“*

Í fyrirbyggjandi söluumboði, dags. 3. nóvember 2015, er kveðið á um tilhögun sölubókunnar á eftirfarandi hátt:

## Eftirlitsnefnd fasteignasala

*„Umsamin sölubóknun er 1.5% af söluverði eignar og greiðist við undirritun kaupsamnings auk vsk. Öll þjónusta fasteignasala er virðisaukaskattskyld.“*

Í málinu liggur fyrir tilkynning frá Íslandsbanka, dags. 29. apríl 2016, um millifærslu að fjárhæð kr. 897.190, með þeirri textaskýringu að um sé að ræða sölukostnað og umsýslugjald til hlutaðeigandi fasteignasölu. Greiðandi fjárhæðarinnar er kvartandi. Samkvæmt kvartanda greiddi hún full sölulaun til fasteignasölunar en fram kemur í kvörtun að kvartandi telji að eignin hafi ekki verið skoðuð af fasteignasala, gerir kvartandi einnig athugasemdir um hvort verðmat fasteignarinnar geti talist rétt í því tilliti. Um það segir í andmælum hlutaðeigandi fasteignasala, ásamt því sem meðfylgjandi andmælum var að finna skjal þar sem sjá má verðþróun eignarinnar með vísan til opinberra upplýsinga:

*„Undirritaður hafnar því að fasteignin hafi aldrei verið skoðuð eða metin rétt. Verðmatið byggist á opinberum upplýsingum, upplýsingum kvartanda og skoðun fasteignarsölnunar og er það mat undirritaðs að um eðlilegt verð sé að ræða.“*

Þá kemur einnig fram í kvörtun að trygging fyrri leigjanda, að fjárhæð kr. 460.000, hafi tapast en samkvæmt kvartanda hafði hún afhent fasteignasölnunni þá fjárhæð. Líkt og rakið hefur verið hér að ofan er að finna ákvæði í kaupsamningi, dags. 29. apríl 2016, þar sem fram kemur að tryggingafé vegna leigusamnings að upphæð kr. 460.000, verði afhent kaupanda við kaupsamnings. Um þetta atriði segir í andmælum hlutaðeigandi fasteignasala:

*„Í kaupsamningi komust kaupendur og kvartandi að samkomulagi um að draga tryggingu vegna leigjanda að upphæð kr. 460.000,- frá greiðslu við kaupsamning. Leigjandi skilaði íbúðinni mánuði eftir kaupsamning og fékk þá umrædda tryggingu endurgreidda frá kaupanda.“*

Í ljósi fyrirliggjandi andmæla voru þau send til kvartanda til upplýsinga og eftir atvikum frekari athugasemda, með bréfi eftirlitsnefndar hinn 21. júlí 2016. Frekari athugasemdir kvartanda bárust hinn 1. ágúst 2016, eru þar ítrekaðar fyrrum athugasemdir. Kemur þar ennfremur fram að kvartandi hafi vitað að [E] hafi ekki verið löggiltur fasteignasali en kvartandi hafi aftur á móti verið í þeirri trú að löggiltur fasteignasali færi með yfirumsjón með sölunni. Það sé hins vegar mat kvartanda að svo hafi ekki verið. Ennfremur staðfestir kvartandi í viðbótarathugasemdum sínum að óumdeilt sé að kaupendur eignarinnar hafi verið upplýstir um að leigjandi hafi verið í húsnæðinu. Það sé hins vegar hennar mat að þinglýstur leigusamningur hafi átt að koma fram á söluyfirliti og kauptilboði, sérstaklega þar sem í samningnum hafi verið kveðið á um 3 mánaða uppsagnarfrest. Kvartandi kveðst hafa sagt leigjanda sínum upp við undirritun kauptilboðs, hinn 29. mars 2016, og þá hafi sá frestur byrjað að líða. Eftirlitsnefndin tekur fram að ekki er gerður ágreiningur um það að kaupandi hafi afhent leigjendum umrædda tryggingu, samtals að fjárhæð rk 460.000.-, sem dregin var frá kaupverði þeirra til lækkunar við uppgjör aðila.

Samkvæmt opinberum gögnum sem eftirlitsnefnd aflaði var afsal, sem þinglýst var hinn 14. nóvember 2016.

## Eftirlitsnefnd fasteignasala

### D. Lagareglur.

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 2. gr. laganna segir að þeim einum sé heimilt að hafa milligöngu fyrir aðra um kaup, sölu eða skipti á fasteignum eða skráningarskyldum skipum sem hafa til þess löggildingum sýslumanns.

Í 2. mgr. 8. gr. fsl. kemur fram að fasteignasala beri sjálfum að sinna þeim verkefnum sem löggilding hans nær til og ákvæði II. kafla laganna taka til. Honum er þó heimilt að fela einstaklingum sem starfa hjá honum eða félagi hans um fasteignasölu einstök afmörkuð verkefni. Honum er þó aldrei heimilt að fela öðrum eftirfarandi verkefni: alla meginskjalagerð, svo sem samningu söluumboð, gerð sölufirlits, tilboðsgerð, kaupsamningsgerð og afsalsgerð, ráðgjöf til kaupanda og seljanda, setu á fundi þar sem kaupandi eða seljandi undirritar skjöl, gerð verðmats, skoðun fasteignar og fjárhagslegt uppgjör.

Í 2. mgr. ákvæðis til bráðabirgða II segir að þrátt fyrir ákvæði 3. málsl. 2. mgr. 8. gr. getur sölumaður, sem hafði verið í fullu starfi hjá fasteignasala í meira en eitt ár fyrir 20. júlí 2015 og sem skráir sig í nám til löggildingar fasteigna- og skipasala eigi síðar en 1. september 2016, sótt um unanþágu til eftirlitsnefndar fasteignasala til að sinna ákveðnum verkefnum hjá löggiltum fasteignasala fram til 1. febrúar 2017. Verkefnin eru útlistuð í ákvæðinu og eru; að aðstoða fasteignasala við gerð sölufirlits, að aðstoða fasteignasala við gerð kauptilboðs, að sýna fasteign enda liggja fyrir samþykki seljanda þar að lútandi, að aðstoða fasteignasala við gerð fjárhagslegs uppgjör.

Samkvæmt 1. mgr. 11. gr. fsl. skal fasteignasali gæta þess vandlega að á sölufirliti komi fram öll grundvallaratriði um eiginleika og ástand eignarinnar sem, ásamt skoðun kaupanda á eign þegar við á, má ætla að geti verið grundvöllur ákvörðunar hans um hvort hann kaupir eignina og hvaða verð hann er tilbúinn að greiða fyrir hana. Fram kemur í d-lið 2. mgr. 11. gr. að auk almennrar lýsingar á fasteign skuli koma fram á sölufirliti m.a. kvaðir og önnur eignarhöft.

Í 12. gr. laganna segir í 1. mgr. að fasteignasali skuli afla upplýsinga sem fram eiga að koma í sölufirliti. Skal hann sækja upplýsingar í opinberar skrár og skýrslur ef unnt er, en ástand fasteignar, gerð hennar og búnað sem fylgja á við sölu skal hann kynna sér af eigin raun. Í 2. mgr. laganna segir að fasteignasali beri ábyrgð á því ef upplýsingar í sölufirliti reynast rangar eða ófullnægjandi, enda sé um að kenna gáleysi hans eða þeirra er starfa í hans þágu.

Í 15. gr. laganna segir að fasteignasali skuli í hvívetna leysa af hendi störf sín svo sem góðar viðskiptavenjur og síðareglur 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. laganna 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. mgr. sömu greinar segir að öll skjalagerð og samningsgerð skuli 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.

## Eftirlitsnefnd fasteignasala

Í 19. gr. laganna er fjallað um hlutverk eftirlitsnefndar og segir að eftirlitsnefnd fasteignasala skuli 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.

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. laganna segir að eftirlitsnefnd fasteignasala skuli 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.

### E. Niðurstaða.

Eins og kvörtun er úr garði gerð og með hliðsjón af fyrirliggjandi gögnum, eru það fyrst og fremst fjögur atriði í sölumeðferð eignarinnar að [X] sem umkvörtunarefnið lýtur að, sbr. framangreind umfjöllun.

Kvörtun lýtur í fyrsta lagi að því að er gerð athugasemd við það að ekki hafi verið gerð grein fyrir þinglýstum leigusamningi í söluyfirliti og kauptilboði. Í andmælum hlutaðeigandi fasteignasala kemur fram að kaupendur að eigninni hafi verið meðvitaðir um að leigjandi var í húsnæðinu og fær það stuðning í viðbótarathugasemdum frá kvartanda. Þá var í kaupsamningi, dags. 29. apríl 2016, að finna ákvæðis þess efnis að kaupandi yfirtæki umræddan leigusamning.

Í ljósi ákvæða 15. og 16. gr. fsl. telur eftirlitsnefnd rétt að taka það fram að það er til samræmis við góðar viðskiptavenjur og góðar venjur í fasteignasölu, að gæta að því að skjalagerð taki ávallt mið af þeim aðstæðum sem eru fyrir hendi hverju sinni. Í máli þessu var leigjandi í hlutaðeigandi fasteign og var leigusamningi þinglýst sem kvöð af þeim sökum. Til samræmis við framangreint hefði skjalagerð vegna milligöngu um sölu fasteignarinnar átt að taka mið af því tilgreina framangreindan þinglýstan leigusamning, ekki bara í kaupsamningi heldur einnig í söluyfirliti og kauptilboði, sbr. m.a. d liður 2. mgr. 11. gr. fsl. Telur eftirlitsnefndin það aðfinnsluvert að slíkt hafi ekki verið gert og í andstöðu við framangreind ákvæði laga nr. 70/2015.

Hins vegar verður ekki hjá því litið að óumdeilt er í málinu að kaupendur voru frá upphafi meðvitaðir um framangreindan leigusamning og tóku samkvæmt kaupsamningi yfir leigusamninginn og þeim skyldum sem honum fylgdu, enda ljóst að uppsagnarfrestur er samkvæmt samningi tilgreindur þrjú mánuðir. Verður því ekki séð að fyrrnefnt ósamræmi milli kauptilboðs og kaupsamnings hafi verið þess eðlis að valdið hafi kvartanda tjóni, sbr. 4. mgr. 19. gr. og 1. mgr. 20. gr. fsl.

## Eftirlitsnefnd fasteignasala

Í öðru lagi telur kvartandi að hagsmunir hennar hafi ekki verið hafðir að leiðarljósi við sölu fasteignarinnar, nánar tiltekið að henni hafi verið gert að greiða afborganir af eigninni eftir afhendingu og orðið af leigutekjum. Fram kemur í andmælum hlutaðeigandi fasteignasala að kostnaðarskiptareglur hafi vandlega verið útskýrðar fyrir kvartanda við sölumeðferðina ásamt því að greiðslutilhögun er útlistuð í kautilboði og undirrituðum kaupsamningi. Þá hefur eftirlitsnefndin skoðað fyrirbyggjandi uppgjör vegna milligöngunnar, bæði við undirritun kaupsamnings og afsals (lögskilauppgjör). Gerir eftirlitsnefndin ekki athugasemdir við þá skjalagerð, enda uppgjör til samræmis við fyrirbyggjandi samninga og það sem aðilar sömdu um sín á milli. Hvað varðar leigusamning kemur fram í andmælum að aðilar hafi samið í ljósi þess að leigjandi var enn í eigninni við afhendingu hennar, en kaupsamningur tilgreinir afhendingardag hinn 1. maí 2016 og eru aðilar sammála um að leigusamningi hafi verið sagt upp við undirritun kautilboðs hinn 29. mars 2016 með þriggja mánaða fyrirvara, sbr. og framangreind umfjöllun. Fær þetta stoð í fyrirbyggjandi kaupsamningi. Þá verður lagt til grundvallar að kaupendur hafi endurgreitt leigjendum umrædda tryggingu tilbaka, samtals að fjárhæð kr. 460.000, sem ekki hefur verið andmælt af hálfu kvartanda.

Í þriðja lagi gerir kvartandi athugasemdir við verðmat fasteignarinnar. Meðal gagna sem eftirlitsnefndin móttók frá hlutaðeigandi fasteignasali er skjal byggt á opinberum upplýsingum sem sýnir verðþróun eignarinnar. Samkvæmt því verður ekki annað ráðið en að sambærilegar eignir af sambærilegri stærð séu verðmetnar á svipaðan hátt. Í málinu liggur fyrir söluýfirlit sem tilgreinir ásett verð að fjárhæð kr. 42.000.000, undirritað af báðum aðilum hinn 21. mars 2016. Einnig liggur fyrir samþykkt kautilboð, dags. 29. mars 2016, þar sem kaupverð er tilgreint að fjárhæð kr. 42.000.000. Gerir eftirlitsnefnd ekki athugasemdir hvað varðar þennan þátt kvörtunar.

Hvað varðar þann þátt kvörtunar að [E], sölufulltrúi hjá fasteignasölnunni [C], hafi við sölu fasteignarinnar annast störf sem löggiltum fasteignasöllum er einum heimilt að sinna samkvæmt lögum, er rétt að samkvæmt fyrirbyggjandi gögnum var honum veitt starfsheimild á grundvelli 2. mgr. ákvæðis til bráðabirgða II hinn 23. mars 2016. Það er fyrst á því tímamarki sem hann hefur formlegar heimildir að lögum til að sinna mjög afmörkuðum verkefnum að lögum á ábyrgð fasteignasalans, sbr. framangreind umfjöllun. Við afgreiðslu á þessu máli verður þessi þáttur ekki tekinn til frekari skoðunar, enda snýr álit þetta eingöngu að því hvort fasteignasali hafi með brotum á starfsskyldum sínum valdið kaupanda eða seljanda tjóni og/eða fengið greidda þóknun sem hann átti ekki rétt á. Tekin hefur verið afstaða til hvort tveggja í álit þessu.

Eftirlitsnefnd telur þó rétt að taka fram að það er litið alvarlegum augum af hálfu eftirlitsnefndar ef starfsemi fasteignasala reynist með þeim hætti að sölufulltrúum séu falin verkefni sem löggiltum fasteignasöllum einum er heimilt að inna að hendi samkvæmt lögum. Vísbendingar um slíkt kunna jafnframt að gefa ástæðu til frumkvæðiseftirlits af hálfu nefndarinnar á grundvelli 4. mgr. 21. gr. fsl.

### F. Álit eftirlitsnefndar.

Leggja verður til grundvallar í máli þessu, bæði út frá fyrirbyggjandi gögnum og andmælum beggja aðila, að þeir hafi við sölu á hlutaðeigandi fasteign verið upplýstir um að í hinni seldu fasteign hafi verið leigjendur og að segja þyrfti upp þeim samningi. Gerðu kaupendur kautilboð vitandi um þá forsendu, sbr. kautilboð dags. 29. mars 2015 ásamt því að seljandi greip strax til ráðstafana til þess að segja upp umræddum leigusamningi hinn 30. mars 2015, eða strax í kjölfar undirritunar á kautilboðinu. Um það er fjallað í kaupsamningi á milli aðila



## Eftirlitsnefnd fasteignasala

ásamt því að uppgjör þeirra á milli vegna sölu fasteignarinnar tók mið af skyldum og réttindum leigutaka samkvæmt umræddum leigusamningi. Ekki verður séð að fyrirkomulag greiðslna né ákvæði í kaupsamningi hafi valdi kvartanda tjóni.

Hins vegar gerir eftirlitsnefndin athugasemdir við það að umræddur leigusamningur, sem þinglýst var sem kvöð á fasteigninni, hafi hvorki verið tilgreindur í sölufirliti né kauptilboði líkt og lög kveða á um, sbr. m.a. d liður 1. mgr. 11. gr. fsl. Með vísan til 1. mgr. 22. gr. laga nr. 70/2015 skorar eftirlitsnefndin á [B] lfs. og [A] lfs. hjá fasteignasölunni [C] að gæta að því framvegis að tilgreina um þinglýstar kvaðir, bæði í sölufirliti og kauptilboði. Úrlausn í máli þessu lýtur að því að kanna hvort hvort fasteignasali hafi valdið kvartanda tjóni með brotum á starfsskyldum sínum og/eða krafist eða fengið greidda þóknun sem hann átti ekki rétt á. Ekki verður séð að framangreindur annmarki á skjalagerð, og athugasemdir eftirlitsnefndar lúta að, hafi valdið kvartanda tjóni sem rekja má til brota fasteignasala á starfsskyldum sínum, sbr. m.a. fyrirliggjandi kaupsamningur og uppgjör.

Í ljósi alls framangreinds tilkynnist því hér með að eftirlitsnefndin mun ekki aðhafast frekar vegna málsins, sbr. 4. mgr. 19. gr. og 20. gr. laga nr. 70/2015.

Niðurstöðum eftirlitsnefndar í kvörtunarmálum felur ekki í sér bindandi álit og verður 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

