

## Eftirlitsnefnd fasteignasala

Reykjavík, 24. apríl 2018.

**Efni: Afgreiðsla eftirlitsnefndar í tengslum við milligöngu um sölu á fasteign að [X]. (mál nr. K-021-17)**

### 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 er það auk kvartanda, [A] lfs. hjá [B].

### B. Málsmeðferð eftirlitsnefndar og gagnaöflun.

Eftirlitsnefnd fasteignasala móttók kvörtun frá [C] og [D] (hér eftir nefnd „kvartendur“), hinn 20. október 2017 og var málinu gefið númerið K-021-17 í málaskrá nefndarinnar. Kvörtunin lýtur að starfsháttum fasteignasalans [A] hjá [B] í tengslum við milligöngu um sölu fasteignar að [X], þar sem kvartendur eru tilgreindir kaupendur eignarinnar.

Meðfylgjandi kvörtun var greiðslukvittun, dags. 20. október 2017, vegna greiðslu kvörtunargjalds til eftirlitsnefndar, sbr. 3. mgr. 20. gr. laga nr. 70/2015, sbr. 14. gr. reglugerðar um eftirlitsnefnd fasteignasala, nr. 931/2016.

Af fyrirbyggjandi kvörtun má ráða að [A] lfs. hafi annast sölumeðferðina en hún vottar fyrirbyggjandi gagntilboð, dags. 29. júní 2017 og fyrirbyggjandi kaupsamning, dags. 26. júlí 2017. Afmarkast aðild í málinu að framangreindum aðila.

Meðfylgjandi kvörtun var að finna húsaleigusamning, dags. 1. apríl 2015, húsaleigusamning dags. 1. júlí 2017, söluyfirlit, óvottaðan kaupsamning, dags. 19. júlí 2017 og tölvupóstsamskipti kvartanda við hlutaðeigandi fasteignasala. Í kvörtun eru gerðar athugasemdir við starfshætti [B]. Í kvörtun kemur fram að kvartendur telji að upplýsingar í söluyfirliti eignarinnar hafi verið ófullnægjandi og ekki hafi verið upplýst með fullnægjandi hætti um leigusamninga sem þinglýstir eru á eigninni. Þá eru gerðar athugasemdir við fyrirkomulag við útgáfu afsals og greiðslna.

Hinn 9. nóvember 2017 óskaði eftirlitsnefnd eftir andmælum og frekari gögnum frá hlutaðeigandi fasteignasala. Andmæli hlutaðeigandi fasteignasala, [A], bárust eftirlitsnefndinni hinn 17. nóvember 2017. Meðfylgjandi andmælum var skjalagerð vegna sölunnar, s.s. söluyfirlit, gagntilboð, dags. 29. júní 2017, kaupsamningur, dags. 26. júlí 2017, afsal, dags. 4. september 2017, kaupsamningsuppgjör, lögskilauppgjör og beiðni um aflýsingu húsaleigusamnings, innfært til þinglýsingar hinn 2. nóvember 2017.

Í ljósi fyrirbyggjandi andmæla voru þau send kvartanda til upplýsinga og eftir atvikum frekari athugasemda með bréfi eftirlitsnefndar, dags. 3. janúar 2018. Hinn 9. janúar 2018 bárust

eftirlitsnefnd viðbótarathugasemdir kvartanda, meðfylgjandi var að finna tölvupóstsamskipti kvartanda við hlutaðeigandi fasteignasala. Þá aflaði eftirlitsnefnd einnig opinberra gagna ásamt viðbótargagna frá fasteignasalanum, sbr. m.a. tölvuskeyti, dags. 10. og 11. apríl 2018

Að lokinni yfirferð fyrirbyggjandi gagna og öflun eftirlitsnefndar á opinberum gögnum, taldi nefndin málið nægilega upplýst.

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

Með hliðsjón af kvörtun, fyrirbyggjandi andmælum sem hafa borist nefndinni og öðrum gögnum málsins eru málavextir þeir að kvartendur festu kaup á fasteign fyrir milligöngu [B] sem annaðist sölumeðferð á fasteigninni að [X]. En um er að ræða fasteign sem samanstendur af tveimur íbúðum með sitthvoru fastanúmerinu. Samkvæmt erindi kvartenda sá [A] lfs. um sölumeðferðina, annaðist samskipti við kvartendur sem og skjalagerð vegna fasteignarinnar.

Samkvæmt erindi kvartanda er kvartað undan starfsháttum [A] lfs. við söluferli eignarinnar. Samkvæmt kvörtun var ekki upplýst um að íbúðir fasteignarinnar væru í útleigu og gerð athugasemd við að leigusamning væri ekki getið á söluyfirliti. Samkvæmt kvörtun voru kvartendur í þeim skilningi að önnur íbúðanna væri í útleigu en hin yrði laus við afhendingu. Hins vegar hafi það komið í ljós við undirritun kaupsamning að gerður hafi verið nýr leigusamningur, eftir undirritun kauptilboðs. Hafi það verið gert án vitneskju kvartenda. Þá segir í kvörtun að á eigninni hafi hvílt þinglýstur húsaleigusamningur frá árinu 2015, sem samkvæmt upplýsingum frá hlutaðeigandi fasteignasala væri ekki í gildi. Í ljós hafi svo komið að þar sem samningnum hafi ekki verið aflýst af fasteigninni hindraði það kvartendur í því að gera löglega leigusamninga um fasteignina með fastanr. [...].

Í málinu liggur fyrir söluyfirlit vegna fasteignarinnar að [X]. Þar kemur eftirfarandi fram:

*„Það athugist að seljandi hefur ekki búið í fasteigninni um langa hríð og hefur því ekki nánari upplýsingar um ástand hennar en fram kemur í söluyfirliti þessu.“*

Að öðru leyti er í söluyfirliti ekki vísað til leigusamninga er hvíla á eigninni né þess getið sérstaklega að íbúðir fasteignarinnar væru í útleigu. Í fyrirbyggjandi gagntilboði, dags. 29. júní 2017, er tekið fram að fasteignin sé í útleigu og skuli leigusali segja upp húsaleigusamningum um leið og vilyrði fyrir lánagreiðslu er komin. Þá kemur fram að vilji kaupendur ekki að leigusamningi sé sagt upp skuli greina seljanda frá því tímanlega.

Í málinu liggur einnig fyrir ótímabundinn húsaleigusamningur, dags. 1. júlí 2017, vegna íbúðar að [X], með fastanr. [...]. Er þar að finna ákvæði sem kveður á um að verði húsnaði selt á leigutíma skuli uppsagnarfrestur vera 3 mánuðir frá undirritun kaupsamnings.

Í fyrirbyggjandi kaupsamning, dags. 26. júlí 2017, segir eftirfarandi um framangreindan leigusamning:

*„Seljandi sendir leigjendum efri hæðar hússins skriflega uppsögn á leigusamningi fyrir 31. júlí 2017. Kaupendur hirða leigu frá og með afhendingardegi, þ.e. fyrir ágúst, september og október 2017. Tryggingarfé sem leigjandi hefur greitt verður lagt inn á reikning kaupenda.“*

Af kvörtun má ráða að það sé mat kvartenda að afhending samkvæmt kaupsamningi hafi dregist vegna húsaleigusamningsins en samkvæmt fyrirbyggjandi kaupsamnings, dags. 26. júlí 2017,

var afhendingardagur eignar skráður 1. ágúst 2017, en að sögn kvartend var þeim síðar tjáð að eignin yrði ekki laus við leigjendur fyrr en hinn 1. nóvember 2017.

Þá kemur fram í erindi kvartenda að upplýsingagjöf hlutaðeigandi fasteignasala hafi verið mjög misvísandi um lögmæti húsaleigusamningsins, í upphafi hafi þau talið hann lögmætan, síðar skipt um skoðun og síðar dregið það aftur tilbaka.

Af gefnu tilefni tekur eftirlitsnefndin fram að meðal gagna málsins er að finna veðbókarvottorð sem staðfestir að húsaleigusamning frá 1. apríl 2015 var þinglýst sem eignarhafti á fasteignina þegar umrætt kauptilboð var gert, og aflýst hinn 2. nóvember 2017.

Þá er í erindi kvartenda gerðar athugasemdir við fyrirkomulag afsals þar sem þau hafi ekki verið boðuð á afsalsfund heldur einungis fengið skjalið sent til sín án undirskrifta. Þau hafi í kjölfarið undirritað afsalið og fasteignasalan sent skjalið til Póllands þar sem seljendur fasteignarinnar hafi verið búsett. Þetta hafi fasteignasalan gert þrátt fyrir að hafa undir höndum umboð einstaklings hér á landi sem heimild hafði til að undirrita afsal fyrir hönd seljenda. Á sama tíma hafi kvartendur verið krafin um greiðslu án þess að þau hafi fengið í hendur undirritað afsal.

Um greiðslutilhögun kemur m.a. fram í kaupsamning, dags. 26. júlí 2017:

*„A. Greiðslutilhögun útborgunar:*

- 1. Kaupandi greiðir við undirskrift kaupsamnings 3.470.000*
- 2. Kaupendur greiða í peningum 30 dögum eftir afhendingu eignarinnar 1.000.000.“*

Þess ber að geta að í málinu liggur fyrir afsal, dags. 4. september 2017, undirritað af hálfu kvartanda sem og [...], eftir umboði. Afsal þetta var innfært til þinglýsingar hinn 2. nóvember 2017. Samkvæmt kvörtun höfðu kvartendur þó í lok september ekki fengið neinar upplýsingar um framgang mála er vörðuðu afsal og undirskrift af hálfu seljenda, þrátt fyrir að hafa verið búin að inna af hendi lokagreiðslu.

Eftirlitsnefnd móttók andmæli hlutaðeigandi fasteignasala, [A], hinn 17. nóvember 2017. Samkvæmt andmælum hlutaðeigandi fasteignasala var kvartendum á öllum stigum málsins ljóst að eignin væri öll í leigu. Þá hafi afhending fasteignarinnar, þ.e. báðum íbúðum, átt að fara fram 1. ágúst 2017.

Um leigusamninginn, dags. 1. júlí 2017, segir í andmælum hlutaðeigandi fasteignasala að sú staða hefði komið upp að leigjandi íbúðarinnar hafi flutt úr íbúðinni um mánaðarmótin júní/júlí. Seljandi eignarinnar hafi því viljað leigja íbúðina út svo hún stæði ekki tóm. Samkvæmt hlutaðeigandi fasteignasala hafi þetta verið ákveðið áður en kvartendur festu kaup á eigninni. Um hinar misvísandi upplýsingar sem veittar voru kvartendum um lögmæti samningsins segir enn fremur:

*„Í fyrstu hélt undirrituð að samningurinn hefði verið gerður eftir að kauptilboðið var gert og leitaði sér faglegrar ráðleggingar hjá félagi fasteignasala vegna þess, því ef svo hefði verið, stæðist það ekki lög og ég tjáði kaupendum það. Síðar kemur í ljós að samningur um leigu hafði verið gerður með tölvupóstsamskiptum áður en kaupferlið fór í fang og leiðrétti ég þá það sem ég hafði áður sagt og stóð bara það sem fyrr hafði komið fram, að eignin var í útleigu með 3ja mánaða uppsagnarfresti.“*

Vert er að taka fram að eftirlitsnefnd óskaði eftir gögnum sem staðfesta framangreint og bárust þau hinn 10. apríl 2018, en um er að ræða greiðsluupplýsingar, dags. 15. júní 2017, um greiðslu tryggingargjalds að fjárhæð kr. 100.000, vegna íbúðar að [X]. Er fjárhæðin í samræmi við það sem greinir um fjárhæð tryggingar í húsaleigusamningnum, dags. 1. júlí 2017.

Þá kemur fram í andmælum hlutaðeigandi fasteignasala að engin kvöð hafi verið á eigninni heldur komi fram í efnisatriðum veðbókarvottorðs ótímabundinn samningur frá árinu 2015 sem seljandi hafði aldrei aflétt. Með andmælum hlutaðeigandi fasteignasala fylgdi veðbandayfirlit, prentað út 19. júlí 2017, sem staðfestir framangreint. Í andmælum er ennfremur viðurkennt að sennilega hafi það verið yfirsjón að kanna það atriði ekki nánar en hlutaðeigandi fasteignasali hafi gert allt sem í hennar valdi stóð til að fá honum aflétt þegar þetta koma í ljós. Það hafi gengið eftir hinn 2. nóvember 2017.

Um fyrirkomulag afsalsgerðar og greiðslur segir í andmælum hlutaðeigandi fasteignasala að afsalið hafi verið sent í pósti til undirritunar líkt og gert er þegar verið er að kaupa fasteignir af bönkum og Íbúðarlánasjóði. Slík framkvæmd hafi ávallt gengið athugasemdalaust fyrir sig. Þá hafi kaupendur átt að greiða fjárhæð kr. 1.000.000, 30 dögum eftir afhendingu eignar, sem samkvæmt kaupsamningi var hinn 1. ágúst 2017. Seljandi fasteignarinnar hafi hinn 1. september 2017, ítrekað þetta og hlutaðeigandi fasteignasali því haft samband við kaupendur í kjölfarið. Er þetta greiðslufyrirkomulag í samræmi við það sem fram kemur í kaupsamnings, dags. 26. júlí 2017, en þar er útgáfudagur afsals einnig tilgreindur 1. september 2017.

Í ljósi fyrirleggjandi andmæla hlutaðeigandi fasteignasala, þar sem athugasemdum kvartanda var mótmælt, voru andmælin send kvartanda með bréfi eftirlitsnefndar, dags. 3. janúar 2018, til upplýsinga og eftir atvikum til frekari athugasemda.

Frekari athugasemdir kvartanda bárust eftirlitsnefnd hinn 9. janúar 2018, þar sem ítrekuð eru sjónarmið sem fram koma í kvörtun og tekið fram að hvergi í skjölum vegna fasteignarinnar sé tekið fram að um sé að ræða ótímabundna leigusamninga með þriggja mánaða uppsagnarfresti. Þá er tekið fram að kvartendur hafi reiknað með að fá íbúð afhenta tóma hinn 1. ágúst 2017 en þau hafi ekki haft aðgang að eigninni fyrr en leigusamningnum hafi verið fullnægt.

Eftirlitsnefnd óskaði eftir nánari skýringum varðandi fyrirkomulag afsals, þinglýsingu þess og framkvæmd lokagreiðslna. Viðbótarskýringar hlutaðeigandi fasteignasala voru móttæknar hinn 11. apríl 2018.

Samkvæmt þeim var afsal vegna fasteignarinnar ekki sent til Póllands til undirritunar. Er tekið fram að fyrirstaðan hafi legið í eldri leigusamningnum frá 1. apríl 2015, sem þinglýst var á eignina, og þurfti aðaflýsa honum svo unnt væri að þinglýsa afsali. Afsalið sjálft hafi hins vegar verið sent til viðkomandi einstaklings sem hafði umboð til að skrifa undir það, um leið og kaupendur höfðu skrifað undir afsalið. Þá var einnig meðfylgjandi viðbótarskýringum hlutaðeigandi fasteignasala að finna afrit af greiðslukvittunum vegna lokagreiðslu samkvæmt kaupsamning. Framangreindar kvittanir sýna að hinn 1. september 2017 var millifært af reikning kvartanda yfir á fjárvörslureikning hlutaðeigandi fasteignasölu, fjárhæð að kr. 1.044.172. Hinn sama dag var sama fjárhæð millifærð af fjárvörslureiknin hlutaðeigandi fasteignasölu yfir á reikning í nafni seljanda.

Með vísan til framangreinds, og með hliðsjón af 4. mgr. 19. gr., sbr. 20. gr. fsl. er úrlausnarefni máls þessa hvort hlutaðeigandi fasteignasali hafi brugðist skyldum sínum skv. lögum nr. 70/2015, þar sem kvartendur telur að hlutaðeigandi fasteignasali hafi ekki kynnt kaupanda réttar

upplýsingar um þinglýstan leigusamninga á eigninni, né hafi kvartendur verið upplýstir um gerð nýs leigusamnings um aðra íbúð fasteignarinnar, ásamt því sem gerðar eru athugasemdir við fyrirkomulag við undirritun afsals.

#### **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.

Strax og fasteignasali fær eign til sölumeðferðar, eða honum er falið að ganga frá kautilboði og/eða kaupsamningi um eign, sem ekki er til sölumeðferðar hjá öðrum fasteignasala og ekki hefur verið gert söluyfirlit um og afhent kautilboðsgjafa, skal hann semja rækilegt yfirlit um þau atriði sem skipt geta máli við sölu eignarinnar, sbr. 1. mgr. 10. gr. fsl.

Í 11. gr. fsl. er fjallað um efni söluyfirlits. Fram kemur í c-lið 2. mgr. 11. gr. að auk almennrar lýsingar á fasteign skuli koma fram á söluyfirliti, upplýsingar um ástand eignar og einstakra hluta hennar, þar á meðal um galla sem seljanda og/eða fasteignasala er kunnugt um á eign. Í d-lið 2. mgr. kemur fram að greina skuli frá föstum gjöldum af eigninni, áhvílandi veðskuldum, kvöðum og öðrum eignarhöftum.

Í 12. gr. fsl. kemur fram að fasteignasali skuli afla upplýsinga sem fram eiga að koma í söluyfirliti. 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. Fasteignasali ber ábyrgð á því ef upplýsingar í söluyfirliti reynast rangar eða ófullnægjandi, enda sé um að kenna gáleysi hans eða þeirra er starfa í hans þágu.

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 ólögmætir, ósanngjarnir eða óeðlilegir kostir í samningum.

Í 16. gr. fsl. kemur fram að fasteignasala er skylt að annast alla skjalagerð við sölu fasteigna og skal geta þess í skjölunum, þar á meðal söluyfirliti, kautilboði, kaupsamningi, afsali, veðbréfi og skuldabréfi, hver samið hafi. Skal nafn fasteignasala koma fram svo eigi verði um villst. Öll skjalagerð og samningsgerð skal 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 kautilboð. Fasteignasala ber að halda og sitja fundi seljanda við kaupanda við gerð kautilboðs og kaupsamnings og staðfesta skjölin með undirritun sinni. Vottun fasteignasala á undirritun seljanda og kaupanda á kautilboði 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 réttareglur sem þýðingu hafa fyrir störf fasteignasala og góðar venjur í fasteignasölu. 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.

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.

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.

### **E. Niðurstaða og álit eftirlitsnefndar.**

Eftirlitsnefnd hefur yfirfarið fyrirbyggjandi gögn málsins, andmæli hlutaðeigandi fasteignasala og viðbótarathugasemdir kvartanda. Líkt og rakið hefur verið lýtur úrlausn þessa máls að því að kvartandi telur að hlutaðeigandi fasteignasali hafi ekki kynnt kaupanda réttar upplýsingar er varða útleigu íbúða fasteignarinnar að [X], en eignin samanstendur af tveimur íbúðum með sitthvoru fastanúmeri. Þá kveða kvartendur að þeir hafi ekki verið upplýstir um að gerður hafi verið nýr leigusamningur sem áhrif hafði á aðgengi þeirra að annarri íbúð fasteignarinnar. Þá eru gerðar athugasemdir við fyrirkomulag við útgáfu afsals.

Vert er að taka fram að af erindi kvartanda má ráða að einungis séu gerðar athugasemdir vegna tveggja leigusamninga, annars vegar frá 1. apríl 2015, og hins vegar frá 1. júlí 2017, er varða íbúð á efri hæð fasteignarinnar með fastanúmerið [...]. Einskorðast umfjöllun eftirlitsnefndar því við það álitaefni.

Kvörtun lýtur í fyrsta lagi að því að gerð er athugasemd við það að kvartendum hafi ekki verið gerð grein fyrir þinglýstum húsaleigusamningi, dags. 1. apríl 2015. Á fyrirbyggjandi söluþingliti er hvergi tiltekið að fasteignin sé í útleigu né að á henni hvíli þinglýstur leigusamningur, þar er einungis vísað til þess að seljandi hafi ekki búið í fasteigninni í langa hríð.

Í málinu er hins vegar óumdeilt að af veðbókarvottorði, dags. 19. júlí 2017, má ráða að framangreindur leigusamningur er tilgreindur þar.

Í ljósi ákvæða 15. og 16. gr. fsl. telur eftirlitsnefnd rétt að taka það fram, hvað varðar hinn þinglýsta leigusamning frá 1. apríl 2015, 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 er óumdeilt að íbúðir í viðkomandi fasteign voru í útleigu og samkvæmt veðbókarvottorði var ótímabundnum húsaleigusamningi frá árinu 2015 þinglýst á fasteignina. Bar hlutaðeigandi fasteignasala því að tiltaka sérstaklega um mögulega útleigu íbúðanna í söluþingliti ásamt því að vísa til þinglýstra eignarhafta. Til samræmis við framangreint bar fasteignasala við milligöngu um sölu fasteignarinnar að taka mið af því og tilgreina framangreindan þinglýstan leigusamning í söluþingliti, 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.

Skorar eftirlitsnefnd fasteignasala á hlutaðeigandi fasteignasala að gæta að því framvegis að tilgreina um þinglýst eignarhöft í söluyfirliti fasteigna líkt og lög áskilja ásamt því að veita aðilum viðeigandi ráðgjöf hverju sinni svo réttarstaða sé glögg og hagsmuna gætt, sbr. 15. og 16. gr. fsl.

Hins vegar er óumdeilt í málinu að viðkomandi leigusamningur frá 1. apríl 2015 var ekki lengur í gildi og seljandi látið hjá líða að aflétta honum. Í andmælum hlutaðeigandi fasteignasala viðurkennir hún að um yfirsjón af sinni hálfu hafi verið að ræða að kanna atriði er varða leigusamninginn ekki nánar en hún hafi tekið að sér að ýta eftir því að honum yrði aflétt um leið henni varð hann ljós. Var honum aflétt hinn 2. nóvember 2017. Þá verður ekki hjá því litið að samkvæmt bæði fyrirliggjandi kauptilboði, dags. 29. júní 2017, og kaupsamning, dags. 26. júlí 2017, sem kvartendur skrifa undir, er vísað til veðbókarvottorðs er varðar kvaðir og önnur eignarbönd, þar sem umræddur húsaleigusamningur frá árinu 2015 er tilgreindur. Þá bera gögn málsins, þ.m.t. tölvupóstsamskipti hlutaðeigandi fasteignasala við kvartendur, dags. 13. október 2017, með sér að hlutaðeigandi fasteignasali hafi leitast við að fá seljanda til aflýsa samningnum af fasteigninni en það dregist vegna ástæðna er varða seljanda. Aflýsing húsaleigusamningsins var að lokum innfærð til þinglýsingar hinn 2. nóvember 2017.

Með vísan til framngreinds og með tilliti til þess að gögn málsins bera með sér að annar leigjandi hafi haft umrædda íbúð á leigu fram til lok októbers 2017 er það ennfremur niðurstaða eftirlitsnefndar að framangreindur annmarki, þ.e.a.s. skortur á að tilgreina um húsaleigusamninginn í söluyfirliti, og vinnubrögð hlutaðeigandi fasteignasala í kjölfarið hafi ekki verið þess eðlis að það hafi valdið kvartendum tjóni, sbr. 4. mgr. 19. gr. og 1. mgr. 20. gr. fsl. Mun eftirlitsnefnd því ekki aðhafast frekar hvað varðar þennan þátt kvörtunar.

Í öðru lagi lýtur kvörtun að því að gerður hafi verið nýr húsaleigusamningur, dags. 1. júlí 2017, um leigu á íbúðinni á efri hæð fasteignarinnar, en aðila greinir á um hvenær sá samningur hafi í raun verið gerður. Kauptilboð í fasteignina var undirritað hinn 29. júní 2017, en umdeildur húsaleigusamningur er dagsettur hinn 1. júlí 2017, þ.e. eftir að kauptilboð var undirritað. Í andmælum hlutaðeigandi fasteignasala kemur hins vegar fram að við nánari eftirgrennslan hafi komið í ljós að umræddur leigusamningur hafi verið gerður áður en framangreint kauptilboð var undirritað.

Eftirlitsnefnd óskaði í kjölfarið eftir upplýsingum sem staðfest gætu að leigusamningur hafi í raun verið gerður fyrir það tímamark sem hlutaðeigandi fasteignasali heldur fram í andmælum sínum og móttók eftirlitsnefnd afrit af upplýsingum sem sýna greiðslu tryggingargjalds vegna leigu fasteignarinnar að fjárhæð kr. 100.000, sem er í samræmi við þá fjárhæð sem tilgreind er í viðkomandi húsaleigusamningi. Af andmælum hlutaðeigandi fasteignasala má ráða að henni hafi ekki verið kunnugt um tilvist hins nýja húsaleigusamnings fyrr en eftir að fyrirliggjandi kauptilboð var undirritað.

Þá verður ekki hjá því litið að gögn málsins bera með sér að kaupendur voru meðvitaðir um að íbúðir eignarinnar voru í útleigu. Í undirrituðu kauptilboði, dags. 29. júní 2017, kemur fram að fasteignin sé í útleigu og seljandi skuli segja upp húsaleigusamningum um leið og vilyrði fyrir lánagreiðslum liggur fyrir. Þá segir í fyrirliggjandi kaupsamning, dags. 26. júlí 2017, að seljandi sendi leigjendum efri hæðar hússins skriflega uppsögn á leigusamningi fyrir 31. júlí 2017 og kaupendur hirði leigu frá og með afhendingardegi, þ.e. fyrir ágúst, september og október 2017. Að mati eftirlitsnefndarinnar ber skjalagerð með sér að kvartendur hafi með undirritun sinni á kaupsamning, dags. 26. júlí 2017, yfirtekið leigusamninginn og þær skyldur sem í honum felast,

enda ljóst að uppsagnarfrestur er samkvæmt húsaleigusamningi tilgreindur þrjú mánuðir, en afhending fasteignar miðast við hinn 1. ágúst 2017 samkvæmt kaupsamningnum.

Verður því ekki unnt að komast að annarri niðurstöðu en þeirri að hlutaðeigandi fasteignasali hafi brugðist við upplýsingum um húsaleigusamninginn, dags. 1. júlí 2017, þar sem framangreint ákvæði í kaupsamning ber með sér að tekið hafi verið tillit til húsaleigusamningsins og þeim aðstæðum sem uppi voru. Gerir eftirlitsnefnd því ekki athugasemdir hvað þennan þátt kvörtunar varðar.

Hvað varðar atriði er varða tímamark húsaleigusamningsins og réttarstöðu aðila innbyrðis með tilliti til þeirra skyldna sem í honum felast, tekur eftirlitsnefnd fram að álitaeftnið varðar að mestu leyti atriði er viðkoma kaupanda og seljanda fasteignar, án aðkomu fasteignasala. Samkvæmt 3. mgr. 12. gr. reglugerðar nr. 931/2016 fellur það utan valdsviðs nefndarinnar að taka afstöðu til einkaréttarlegs ágreinings milli kaupanda og seljanda. Bendir eftirlitsnefndin á að réttur aðila og úrræði í þeim efnum er verndaður af ákvæðum laga um fasteignakaup, nr. 40/2002. Er fyrrnefnt ákvæði reglugerðarinnar til samræmis við afmörkun á valdsviði eftirlitsnefndar eins og það hefur verið túlkað m.t.t. ákvæða laga nr. 70/2015.

Í þriðja lagi lýtur kvörtun að fyrirkomulagi við útgáfu afsals og lokagreiðslu en samkvæmt kvartendum var fyrirkomulagið á þann veg að þau fengu sent óundirritað afsal til undirritunar. Samkvæmt kvartendum var afsalið sent seljendum í Póllandi til undirritunar en í lok september 2017 hafi þau ekki enn fengið upplýsingar um frágang mála eða hvort undirritað afsal lægi fyrir. Þess ber að geta að í málinu liggur fyrir afsal, dags. 4. september 2017, undirritað af kvartendum og [...] sem samkvæmt gögnum málsins hafði umboð seljanda til undirritunar afsals. Af gögnum málsins verður ekki ráðið á hvaða tímapunkti afsal er undirritað af hálfu seljanda en framangreint afsal var mótttekið til þinglýsingar hinn 1. nóvember 2017 og innfært hinn 2. nóvember 2017. Í andmælum hlutaðeigandi fasteignasala segir að hún hafi haft þann háttinn á að senda afsal í pósti til undirritunar líkt og gert sé í fasteignaviðskiptum við banka og Íbúðarlánasjóð. Í andmælum er látið hjá líða að fjalla um ástæður þess að kvartendur höfðu í lok september ekki fengið í hendurnar undirritað afsal, þrátt fyrir að hafa á þeim tímapunkti verið búin að greiða lokagreiðslu samkvæmt kaupsamningi, sbr. fyrirliggjandi greiðslukvittun, dags. 1. september 2017.

Eftirlitsnefnd óskaði eftir frekari upplýsingum frá hlutaðeigandi fasteignasala um fyrirkomulag lokagreiðslu vegna fasteignakaupanna hinn 10. apríl 2018. Hinn 11. apríl 2018 bárust eftirlitsnefndinni viðbótarskýringar ásamt afritum af greiðslukvittunum vegna lokagreiðslunnar sem bera með sér að greiðslan var innt af hendi af hálfu kaupanda á fjárvörslureikning hlutaðeigandi fasteignasölu, hinn 1. september 2017, fjárhæð kr. 1.044.000. Sama dag var greiðslan millifærð af fjárvörslureikning hlutaðeigandi fasteignasala yfir á reikning seljanda. Samkvæmt viðbótarskýringum hlutaðeigandi fasteignasala, móttæknum hinn 11. apríl 2018, var umrædd afsal ekki sent til Póllands heldur hafi það verið sent til undirritunar umboðsaðila seljanda eftir að undirritun kaupanda lá fyrir. Samkvæmt viðbótarskýringum hafi hins vegar ekki verið hægt að þinglýsa afsalinu sökum þess að á eigninni hvíldi þinglýstur leigusamningur frá 1. apríl 2015. Afsalinu hafi því ekki verið þinglýst fyrr en umræddur leigusamningi var aflétt af eigninni, hinn 2. nóvember 2017.

Eftirlitsnefnd fram í þessu sambandi að kaupsamningi, dags. 19. júlí 2017, var engu að síður þinglýst á eigninna hinn 28. júlí 2017. Hafi sú verið raunin, að framangreindur húsaleigusamningur hafi staðið þinglýsingu afsals í vegi, líkt og haldið er fram í



viðbótarskýringum hlutaðeigandi fasteignasala, er í öllu falli ljóst að hlutaðeigandi fasteignasala bar, í samræmi við 15. gr. og 16. gr. fsl. að upplýsa kaupendur um slíkar hindranir og stöðu mála, eftir atvikum á afsalsfundi og áður en afsalsgreiðsla til seljanda var innt af hendi. Af fyrirliggjandi kvörtun, sem og andmælum, má ráða að slíkt hafi ekki verið gert og að afsalsfundur hafi ekki verið haldinn.

Í 1. mgr. 15. gr. fsl. segir að fasteignasali skuli í hvívetna leysa af hendi störf sín svo sem góðar viðskiptavenjur og siðareglur þjóða. Skuli hann liðsinna báðum aðilum, seljanda og kaupanda, og gæta réttmætra hagsmuna þeirra. Þá skal öll skjalagerð og samningsgerð vera vönduð og svo úr garði gerð að hagsmunir beggja aðila séu tryggðir og réttarstaða hvors um sig sé glögg, sbr. 2. mgr. 16. gr. fsl. Eftirlitsnefnd telur það ámælisvert með tilliti til framangreindra krafna að hlutaðeigandi fasteignasali hafi hagað fyrirkomulagi á þann hátt að senda óundirritað afsal til kvartanda til undirritunar, þá án undirritunar seljanda ásamt því að haga greiðslufyrirkomulagi á þann veg að lokagreiðsla fari fram af hálfu kaupenda áður en undirritað afsal af hálfu seljanda liggur fyrir. Er um að ræða brot á 15. gr. og 16. gr. fsl.

Þá telur eftirlitsnefnd rétt að taka fram að þrátt fyrir að sá hátturinn kunni að vera hafður á í fasteignaviðskiptum við banka og íbúðarlánasjóð þá eru allt aðrar aðstæður uppi þegar um er að ræða fasteignakaup einstaklinga sem oftast en ekki eru ein stærsta fjárfesting fólks á lífsleiðinni. Með tilliti til þess og með hliðsjón af markmiðum laga nr. 70/2015 um aukna neytendavernd verður að gera strangar kröfur til þess að skjalagerð og öll milliganga við fasteignaviðskipti sé vönduð og þannig úr garði gerð að hagsmunir beggja aðila séu tryggðir og réttarstaða hvors um sig glögg.

Í 19. og 20. gr. fsl. er fjallað um hlutverk eftirlitsnefndarinnar. Eftirlitsnefnd ber m.a. að hafa eftirlit með því 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 og að hagsmunir aðila að samningum séu ekki fyrir borð bornir. Í ljósi alls framangreinds, og eins og atvikum er háttað í máli þessu, er það mat eftirlitsnefndarinnar að hlutaðeigandi fasteignasali hafi brotið gegn starfsskyldum sínum eins og þær eru skilgreindar að lögum, sbr. einkum 10. gr., 15. gr. og 16. gr. fsl. líkt og að framan er rakið.

Eftirlitsnefnd telur að með hliðsjón af framangreindu broti hlutaðeigandi fasteignasala hafi hann ekki átt rétt til þóknunar vegna starfa sinna í þágu kaupanda og honum beri að endurgreiða þóknun að fjárhæð kr. 40.000, sem honum hafi verið greidd af hálfu kaupenda, sbr. 1. mgr. 20. gr. fsl. Af fyrirliggjandi kaupsamningsuppgjöri verður ráðið að kvartendur hafi greitt umsýslugjald til fasteignasölu að fjárhæð kr. 40.000.

Með vísan til framangreinds er það niðurstaða eftirlitsnefndar að samnings- og skjalagerð hlutaðeigandi fasteignasala, [A] lfs. vegna fasteignarinnar að [X], hafi verið ábótavant og fari gegn ákvæðum laga nr. 70/2015. Eftirlitsnefnd beinir þeim tilmælum til hlutaðeigandi fasteignasala að hann gæti að því framvegis að tilgreina þinglýst eignarhöft á sölufirliti ásamt því að haga upplýsingagjöf, fyrirkomulagi við útgáfu afsals og greiðslufyrirkomulagi á þann hátt að hagsmunir beggja aðila séu tryggðir og réttarstaða glögg, sbr. 10. gr., 15. gr. og 16. gr. fsl. Hins vegar verður ekki séð að annmarki þessi hafi valdið kvartendum tjóni, sbr. 4. mgr. 19. gr., sbr. 1. mgr. 20. gr. fsl.

Í ljósi þess að það er afstaða eftirlitsnefndar að fallast á kröfur kvartanda að hluta, mun kvörtunargjald vegna erindisins verða endurgreitt, sbr. 2. mgr. 14. gr. reglugerðar nr. 931/2016

um eftirlitsnefnd fasteignasala. Því beint til kvartanda að vinsamlegast senda reikningsupplýsingar á tölvupóstfang eftirlitsnefndar fasteignasala: [enf@enf.is](mailto:enf@enf.is).

Niðurstöður eftirlitsnefndar í kvörtunarmálum fela ekki í sér bindandi álit og verður ekki skotið til annarra stjórnvalda. Aðilar geta ávallt 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