

## Eftirlitsnefnd fasteignasala

Reykjavík, 22. júní 2018

**Efni: Afgreiðsla vegna milligöngu um sölu á fasteign að [X]. (Mál nr. K-002-18)**

### 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] fasteignasölu.

### B. Málsmeðferð eftirlitsnefndar og gagnaöflun.

Eftirlitsnefnd fasteignasala móttók kvörtun frá [C], f.h. [D] ehf. (hér eftir nefnt „kvartandi“), hinn 11. janúar 2018, og var málinu gefið númerið K-002-18 í málaskrá nefndarinnar. Kvörtunin lýtur að starfsháttum [B] fasteignasölu í tengslum við milligöngu um sölu fasteignar að [X], þar sem kvartandi er tilgreindur seljandi eignarinnar. Af gefnu tilefni og í ljósi kvörtunar tekur eftirlitsnefndin fram að umfjöllun nefndar afmarkast við skoðun á viðskiptum vegna fasteignar að [X], þar sem kvartandi [D] ehf., er tilgreindur sem seljandi. Er í þessu sambandi m.a. vísað til 13. gr. reglugerðar um eftirlitsnefnd fasteignasala, nr. 931/2016, sem fjallar um aðild í kvörtunarmálum.

Meðfylgjandi kvörtun var greiðslukvittun, dags. 11. janúar 2018, 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 fyrirliggjandi kvörtun má ráða að gerðar séu athugasemdir við starfshætti [B] fasteignasölu, nánar tiltekið starfshætti [A] lfs. Samkvæmt gögnum má ráða að [A] lfs. hafi annast um sölumeðferðina og samskipti við aðila vegna sölu fasteignarinnar og afmarkast aðild í málinu því að honum.

Af kvörtun verður ráðið að gerðar eru athugasemdir í fimm liðum, sem hér verða raktir.

Í fyrsta lagi eru gerðar athugasemdir við það að hlutaðeigandi fasteignasali hafi beint samskiptum sínum að aðila, [E], sem ekki var þinglýstur eigandi fasteignarinnar að [X] né hafi haft umboð til að koma fram fyrir hönd eiganda.

Í öðru lagi eru gerðar athugasemdir þar sem kvartandi telur að hlutaðeigandi fasteignasali hafi látið hjá líða að kanna stöðu lána eða skulda að baki tryggingarbréfi sem var áhvílandi á hinni seldu fasteign, [X] og að upplýsa ekki um stöðu veðskulda í söluyfirliti.

Í þriðja lagi eru gerðar athugasemdir við það að ekki hafi verið gerð grein fyrir stöðu lána á fasteigninni fyrir söluna né þeirri staðreynd að staða áhvílandi skulda gæti breyst þrátt fyrir innborgun til lánveitanda.

## Eftirlitsnefnd fasteignasala

Í fjórða lagi eru gerðar athugasemdir við að ekki hafi verið greitt upp í skuld að baki tryggingabréfinu þegar greiðsla barst frá kaupendum, líkt og áskilið er í 2. lið kaupsamnings, dags. 6. október 2016 [*innsk. sem varðar fasteignina [Y]*].

Í fimmta og síðasta lagi eru gerðar athugasemdir við það að hlutaðeigandi fasteignasali hafi fullyrt að skilyrt veðleyfi hafi verið fyrir greiðslu kaupverðs að hluta, þegar það var að mati kvartanda ekki til staðar.

Meðfylgjandi kvörtun var að finna alla helstu skjalagerð vegna fasteignarinnar að [Y] og vegna fasteignarinnar að [X], en um parhús er að ræða. Þá var einnig meðfylgjandi kvörtun að finna umboð kvartanda til [C], töluvert magn tölvupóstsamskipta og veðlánappíra.

Hinn 28. febrúar 2018 óskaði eftirlitsnefnd eftir andmælum og frekari gögnum frá hlutaðeigandi fasteignasala. Andmæli [F], hrl. fyrir hönd hlutaðeigandi fasteignasala bárust eftirlitsnefndinni hinn 20. mars 2018. Meðfylgjandi andmælum var töluvert magn fylgigagna, s.s. skjalagerð vegna fasteignanna að [Y] og [X], tölvupóstsamskipti, skilyrt veðleyfi, gögn um afléttingu veðs, o.fl.

Í ljósi fyrirliggjandi andmæla voru þau send kvartanda til upplýsinga og eftir atvikum frekari athugasemda með bréfi eftirlitsnefndar, dags. 13. apríl 2018. Frekari athugasemdir kvartanda bárust eftirlitsnefnd hinn 27. apríl 2018. Viðbótarathugasemdir kvartanda voru sendar hlutaðeigandi fasteignasala til upplýsinga og eftir atvikum frekari athugasemda með bréfi eftirlitsnefndar hinn 7. maí 2018. Frekari athugasemdir hlutaðeigandi fasteignasala bárust eftirlitsnefnd hinn 16. maí 2018. Síðastnefndu andmæli verða rekin í neðangreindri umfjöllun eftirlitsnefndar, eftir því sem við á. Taldi eftirlitsnefndin ekki þörf á því að senda þau andmæli til kvartanda þar sem efni þeirra gaf ekki tilefni til þess út frá þeim gögnum sem þegar lágu fyrir í málinu, m.a. frá kvartanda. Þá hefur eftirlitsnefnd einig aflað opinberra upplýsinga.

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

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

Með hliðsjón af kvörtun, fyrirliggjandi andmælum sem hafa borist nefndinni og öðrum gögnum málsins eru málavextir þeir að upphaflega kaupa [G] og [H] parhús við [X] og [Y] (sem voru þá á byggingarstigi) í [Z] af [I] ehf., sbr. fyrirliggjandi kaupsamningur, dags. 18. ágúst 2015. [B] fasteignasala annast um þá milligöngu. Kaupverð er tilgreint að fjárhæð kr. 24.500.000 og var kaupverð greitt með reiðufé.

Í málinu liggur fyrir skilyrt veðleyfi, dags. 28. apríl 2016, þar sem seljandi, [I] ehf., heimilar [J] ehf. að veðsetja bæði parhúsin með tryggingabréfi frá [K] banka á 1. veðrétt beggja fasteignanna. Fjárhæð tryggingabréfsins er tilgreind að fjárhæð kr. 30.000.000 og er það dagsett hinn 19. apríl 2016.

[G] skrifar undir umrætt veðleyfi, bæði sem fyrirsvarsmaður lántaka/útgefanda, og sem þinglýstur kaupsamningshafi að umræddum fasteignum að [X] og [Y] ásamt [H]. Eftirlitsnefndin tekur fram að lántakinn, og útgefandi á umræddu tryggingabréfi, er [J] ehf., sem er í 100% eigu [G], annars kaupanda að [X] og [Y]. Tryggingabréfinu er þinglýst hinn 6. maí 2016 á umræddar eignir.

Hinn 11. maí 2016 er gefið út afsal til [G] og [H] vegna [X] og [Y]. Í afsalinu kemur m.a. eftirfarandi orðrétt fram:

## Eftirlitsnefnd fasteignasala

*„Kaupandi hefur sjálfur stofnað til áhvílandi veðskuldar á 1. veðr. á báðum eignunum við [K] banka skv. tryggingabréfi, dags. 19. apríl 2016 að fjárhæð kr. 30.000.000 og er hún seljanda óviðkomandi.“*

Með kaupsamningi hinn 6. október 2016 selja [H] og [G] aðra fasteignina í parhúsinu, eða [Y], sbr. fyrirleggjandi kaupsamningur, dags. 6. október 2016 og afsal, dags. 22. desember 2017. [B] fasteignasala annast einnig um þessa milligöngu. Greiðsla kaupverðs var að hluta til með peningum og að hluta til með lántökum kaupenda frá [L] banka, sem tilgreind eru annars vegar að fjárhæð kr. 30.100.000 og hins vegar að fjárhæð kr. 8.900.000. Í málinu liggja fyrir skilyrt veðleyfi vegna nýrrar lántöku kaupenda, bæði frá [K] banka, sem átti tryggingabréf á 1. veðrétti, og frá seljendum sem heimila veðsetningu að tilteknum skilyrðum uppfylltum. Í 17. tl. kaupsamnings kemur sérstaklega fram að áhvílandi veðskuld við [K] banka (tryggingabréf), sem hvílir á báðum parhúsunum [X] og [Y] verði greidd upp með andvirði lána frá kaupendum. Afsal var gefið út hinn 22. desember 2017. Samkvæmt fyrirleggjandi lögskilauppgjöri, dagsett sama dag og afsal, kemur fram að greiðslur úr skuldabréfum kaupenda hafi verið greiddar í tveimur hlutum inn á reikning í eigu [J] ehf. skv. skilyrtu veðleyfi, sem er útgefandi umrædds tryggingarbréfs frá [K] banka sem þinglýst var á 1. veðrétt fasteignarinnar. Samkvæmt fyrirleggjandi þinglýstri veðbandslausn að hluta var umræddu tryggingabréfi aflétt af fasteigninni hinn 10. febrúar 2017 en veðið hvíldi áfram á [X].

Hvað varðar [X], fasteign þá er mál þetta snýst um, þá var sú fasteign fyrst seld hinn 6. júní 2016. Fór sú milliganga fram hjá fasteignasölunni [M] á ábyrgð [N] lfs. Samkvæmt fyrirleggjandi kaupsamningi eru seljendur tilgreindir [G] og [H] og kaupandi félagið [D] ehf., sem er kvartandi í máli þessu. Kaupverð er samkvæmt kaupsamningi tilgreint að fjárhæð kr. 26.000.000 og kemur m.a. orðrétt fram:

*„Áhvílandi veðskuldir eru kaupanda óviðkomandi og verður aflýst eigi síðar en samhliða greiðslu og útgáfu afsals þann 01.10.2016.“*

Hvað varðar greiðslufyrirkomulag að þá kemur eftirfarandi orðrétt fram í kaupsamningi:

*„Greitt með peningum og/eða skilyrtu veðleyfi við afsal þó eigi síðar en 1. okt 2016“*

Þá er á bakhlið kaupsamnings áréttað að áhvílandi veðskuldir væru kaupanda óviðkomandi og að seljandi skuli aflýsa þeim svo fljótt sem verða má og eigi síðar en 01.10.2016. Er umrætt tryggingarbréf frá [K] banka sérstaklega tilgreint í því sambandi.

Hinn 30. ágúst 2016 er afsal undirritað á fasteignasölunni [M]. Er afsalshafi [D] ehf. Í afsalinu kemur eftirfarandi orðrétt fram:

*„Umsamið kaupverð er að fullu greitt, m.a. með yfirtöku áhvílandi láns tr.bréf frá [K] banka að fjárhæð upphl. kr. 30.000.000 dags. 19.04.2016 sem kaupandi yfirtekur, greiðir upp eða endurfjármagnar, kaupandi sér um yfirtökuheimildir.“*

Tekur eftirlitsnefndin fram að við skoðun á skjölum er varða þessa milligöngu, þegar kvartandi kaupir fasteignina að [X], virðist sem greiðslufyrirkomulagi hafi verið breytt frá því sem kom fram í kaupsamningi. Með útgáfu umrædds afsals, dags. 30. ágúst 2016, var samið svo um að kaupandi, sem jafnframt er kvartandi í máli þessu, myndi yfirtaka áhvílandi lán, sem er hið umdeilda tryggingabréf, að fjárhæð kr. 30.000.000, sem þá hvíldi á tveimur fasteignum, þ.e.a.s bæði að [Y] og fasteigninni sem kvartandi festi kaup á að [X].

Samkvæmt opinberum upplýsingum varð kvartandi í máli þessu þinglýstur afsalshafi að fasteigninni að [X] hinn 20. september 2016.

## Eftirlitsnefnd fasteignasala

Fyrir útgáfu afsalsins, eða hinn 3. ágúst 2016, undirritar kvartandi kauptilboð fyrir [X]. Það er [B] fasteignasala sem annast um milligöngu þessa á ábyrgð [A] lfs. Samkvæmt kauptilboðinu er [D] ehf. tilgreint sem seljandi og umsamið kaupverð er að fjárhæð kr. 47.000.000. Kauptilboðið tilgreinir sérstaklega að seljandi sé ekki afsalshafi. Eftirlitsnefndin áréttar að kvörtun lýtur að þessari milligöngu, en umkvörtunarefni snýr ekki að milligöngu þeirri þegar kvartandi kaupir umrædda fasteign á [O] fasteignasölu, sbr. fyrri umfjöllun.

Kaupsamningur er svo undirritaður á milli sömu aðila hinn 29. september 2016, þar sem seljandi er tilgreindur [D] ehf. Í 17. tl. kaupsamnings kemur eftirfarandi orðrétt fram:

*„Áhvílandi veðskuld við [K] banka, sem hvílir á báðum parhúsnunum nr. [X] og [Y] verður greidd upp með andvirði skuldabréfa sem kaupendur gefa út.“*

Samkvæmt greiðslufyrirkomulagi í kaupsamningi hugðust kaupendur fjármagna kaupverð m.a. með lántöku, samtals að fjárhæð kr. 35.750.000, sem skyldi greiðast annars vegar við fohheldi fasteignarinnar, hinn 15. nóvember 2016, og hins vegar við afhendingu fasteignarinnar hinn 1. desember 2016.

Einnig er tekið fram að eftirfarandi áhvílandi veðskuldir séu kaupanda óviðkomandi og að seljandi skuli aflýsa þeim svo fljótt sem verða má. Er í því sambandi sérstaklega vísað til áhvílandi tryggingabréfs frá [K] banka sem hvíldi á 1. veðrétti fasteignarinnar. Í málinu liggur fyrir útprentað veðbókarvottorð, dagsett hinn 29. september 2016, sem sýnir að engin önnur lán voru áhvílandi á fasteigninni, annað en framangreint tryggingarbréf. Í málinu liggur fyrir afsal, útgefið af hálfu [D] ehf. til kaupenda, dags. 22. september 2017.

### **D. Athugasemdir í kvörtun og andmæli hlutaðeigandi fasteignasala m.t.t. þeirra.**

Eftirlitsnefndin tekur fram, líkt og að framan er rakið, að kvörtun samanstandur af athugasemdum sem skipta má í fimm þætti. Tekur umfjöllun eftirlitsnefndar mið af því. Verður kvörtun nú rakin m.t.t. þess ásamt andmælum.

Hvað varðar **fyrsta þátt kvörtunar**, eru gerðar athugasemdir við samskipti hlutaðeigandi fasteignasala gagnvart [E]. Kemur fram að hlutaðeigandi fasteignasali hafi verið í sambandi við einstakling að nafni [E], sem ekki hafi verið eigandi eignanna og ekki haft umboð kvartanda til að koma fram fyrir hans hönd. Að mati kvartanda hafi það falið í sér brot á trúnaðarskyldu hlutaðeigandi fasteignasala og er vísað til 1. mgr. 8. gr. fsl. ásamt 1., 4. og 11. gr. siðareglna Félags fasteignasala.

Í andmælum hlutaðeigandi fasteignasala er m.a. tekið fram hvað þennan þátt kvörtunar varðar að [E] sé faðir annars seljenda að eigninni að [X], [H]. [E] hafi frá því eignirnar að [X] og [Y] komu til sölumeðferðar hjá fasteignasölnunni séð að mestu um samskipti við starfsfólk fasteignasölnunnar þótt þáverandi seljendur sjálfir hafi undirritað skjöl o.s.frv. [E] hafi verið skráður tengiliður þáverandi seljenda og símanúmer hans hafi verið gefið upp á sölufirlitum eignanna.

Hlutaðeigandi fasteignasali bendir þá á að honum hafi ekki verið kunnugt um söluna á [X] til kvartanda fyrr en um mánaðarmótin júlí-ágúst 2016 og það hafi verið skilningur hans að kvartandi væri í samstarfi með seljendum og [E] vegna byggingarframkvæmdanna við [X] og [Y]. [E] hafi annast samskipti við fyrirsvarsmann kvartanda. Þá er tekið fram í andmælum hlutaðeigandi fasteignasala að á þessum tímamarki hafi öll samskipti fasteignasölnunnar við eigendur [Y] og kvartanda farið fram fyrir milligöngu [E] án þess að nokkrar athugasemdir

## Eftirlitsnefnd fasteignasala

kæmu fram við það af hálfu kvartanda né annarra. Boðun kvartanda í kaupsamning hafi t.a.m. alfarið farið fram fyrir milligöngu [E].

Í viðbótarandmælum hlutaðeigandi fasteignasala, dags. 16. maí 2018, er framangreint áréttað og m.a. tekið fram að [E] væri sá sem upphaflega kom á sambandi og annaðist samskipti á milli fyrirvarsmanna [D] ehf. og fasteignasölnunar og aldrei hafi verið gerðar athugasemdir þar að lútandi af hálfu fyrirvarsmanna [D] ehf.

Eftirlitsnefndin tekur fram að samkvæmt opinberum upplýsingum úr hlutafélagaskrá er stjórnarmaður kvartanda, [D] ehf., skráður [P], sem einnig er skráður framkvæmdastjóri og prókúruhafi. Firmað ritar stjórnarmaður. Við skoðun gagna er varða milligöngu um sölu fasteignarinnar að [X] er ljóst að skjöl eru undirrituð af hálfu fyrirvarsmanns kvartanda, [P], m.a. söluyfirlit, dags. 2. ágúst 2016, kauptilboð, dags. 3. ágúst 2016, kaupsamningur, dags. 29. september 2016, uppgjör við kaupsamning, dags. 29. september 2016, og afsal, dags. 22. september 2017. Áðurnefndur [E] hefur hins vegar vottað undirskrift [P] á áðurnefnt kauptilboð.

Eftirlitsnefndin tekur einnig fram að meðal gagna málsins er að finna tölvuskeyti, dags. 20. desember 2016, frá hlutaðeigandi fasteignasala til [E] þar sem óskað er eftir umboði frá [D] ehf., enda þótt hann hafi ekki skrifað undir skjöl er varða milligöngu um fasteignina að [X], fyrir utan vottun undirskrifta.

Hvað varðar **annan og þriðja þátt kvörtunar** tekur kvartandi fram að hann telji að hlutaðeigandi fasteignasali hafi látið hjá líða að afla fullnægjandi upplýsinga um stöðu skuldarinnar sem bjó að baki framangreindu tryggingarbréfi við gerð söluyfirlits og kaupsamning og að hlutaðeigandi fasteignasali hafi ekki upplýst kvartanda um stöðu lánsins eða þá staðreynd að það kynni að taka breytingum vegna ádráttar þriðja aðila.

Í málinu liggja fyrir tölvupóstsamskipti milli starfsmanns [B] fasteignasölu og starfsmanns [K] banka, dags. 29. september 2016, þar sem könnuð er staða lánsins á [Y], en kvartandi gerir athugasemdir við að það hafi ekki verið gert með sjálfstæðum hætti vegna fasteignarinnar að [X]. Eftirlitsnefndin tekur fram að kaupsamningur vegna [X] er undirritaður sama dag og staða umrædd tryggingarbréfs er könnuð. Eftirlitsnefndin tekur einnig fram í því sambandi að um er að ræða sama lánið, þ.e.a.s. tryggingabréf sem hvíldi á báðum eignum og var yfirtekið af hálfu kvartanda við kaup hans á [X], sbr. og neðangreint.

Hvað þessa þætti varðar, merkt sem 2. og 3. tl. í kvörtun, er í andmælum hlutaðeigandi fasteignasala fjallað um sölu á fasteigninni að [X] frá fyrri eigendum til kvartanda, [D] ehf., en sú milliganga fór fram á [M] fasteignasölu. Er efni kaupsamnings og afsal rakið og kemur eftirfarandi orðrétt fram:

*„Skv. þessu lá fyrir á þessum tímapunkti [innsk. útgáfa afsals til [D] ehf. sem kaupanda að fasteigninni að [X], sem er dags. 30. ágúst 2016 ] að kvartandi hafði yfirtekið hina umþrættu skuldbindingu við [K] banka sem tryggð var með áhvílandi tryggingabréfi. Og ekki einasta það, heldur skyldi kvartandi sjálfur sjá um yfirtökuheimildir hjá [K] banka. Með þessu ákvæði virðist einnig staðfest, að engin greiðsla önnur hafi komið frá kvartanda vegna viðskiptanna með [X], enda liggur fyrir að staða veðskuldarinnar á þessum tíma var nokkru hærri en sem nam hinu 26 milljóna kaupverði eignarinnar skv. kaupsamningi.“*

Því næst fjallar lögmaður hlutaðeigandi fasteignasala í andmælum hans um kaupsamninginn þar sem kvartandi selur fasteignina að [X] með kaupsamningi hinn 29. september 2016. Kemur eftirfarandi orðrétt fram í andmælum:

## Eftirlitsnefnd fasteignasala

„...gengið var frá kaupsamningi hjá umbj. mínum hinn 29.09.16. Þar er sérstaklega vísað til eignarheimildar kvartanda sem hluta af þeim skjölum sem aðilar kynntu sér gaumgæfilega við samningsgerðina og skoðist sem hluti af kaupsamningi og/eða séu honum til fyllingar og skýringar um samningsforsendur. Tekið er fram að aðilar hafi engar athugasemdir gert við gögnin og jafnframt móttakið þau í ljósriti. Í samningnum skrifar kvartandi svo undir eftirfarandi ákvæði varðandi greiðslu kaupverðs og afléttingu hinnar umþrættu veðskuldar. Sjá nánar í A-lið:“

2. Greitt er við fokheldi eignarinnar þann 15.11., skv. skilyrtu veðleyfi að hluta. – 27.000.000 kr.

3. Greitt er við afhendingu eignarinnar þann 1.12.2016, skv. skilyrtu veðleyfi að hluta. 8.750.000 kr.

Í andmælum er einnig vísað til 17. tölulið kaupsamningsins þar sem orðrétt kemur fram:

Áhvílandi veðskuld við [K] banka, sem hvílir á báðum parhúsunum nr. [X] og [Y] verður greidd upp með andvirði skuldarbréfa, sem kaupendur gefa út.

Og til 20. tölulið kaupsamningsins þar sem eftirfarandi kemur fram:

Eftirfarandi áhvílandi veðskuldir eru kaupanda óviðkomandi og skal seljandi aflýsa þeim svo fljótt sem verða má og eigi síðar en sjá 17. tl. á bakhlið.

Veðr. Skuldareigandi Útgáfudagur Grunnvísitala Upphafl. fjárhæð Áætl. eftirst. láns

1.	[K] banki	19.04.2016	431,2	30.000.000	0
----	-----------	------------	-------	------------	---

Í andmælum hlutaðeigandi fasteignasala kemur eftirfarandi einnig orðrétt fram:

„Skv. þessu var skilningur aðila klárlega sá að kvartandi hefði yfirtekið skuldir á bakvið hið umþrætta tryggingabréf í viðskiptum sínum við [G] og [H] á fasteignasölu [M] skv. þinglýstu afsali sem fyrir lá við kaupsamning aðila. Með sama hætti virðist algerlega ómögulegt að lesa í framangreind ákvæði um greiðslu kaupverðs og ráðstöfun hluta þess til uppgreiðslu og aflýsingar veðskuldarinnar, en að kvartandi hafi í samræmi við framangreint talið sér skylt að greiða upp skuldina að baki tryggingabréfinu, enda í skýru samræmi við ákvæði í afsalsbréfi hans frá [G] og [H]....“

Í andmælum hlutaðeigandi fasteignasala kemur fram að við kaupsamningsgerðina hinn 29. september 2016 hafi legið fyrir tölvupóstur sem dagsettur er sama dag þar sem fram kemur að [R] lfs. hjá [B] fasteignasölu hafi óskað eftir að fá upplýsingar um stöðu á láni að [Y] hjá starfsmanni [K] banka. Í svörum starfsmanns [K] banka kemur fram að staða áhvílandi láns á [Y] væri á þeim degi kr. 30.672.125 og að bankinn muni hleypa nýjum lánum/tryggingarbréfum fram fyrir sig í veðröð gegn vilyrði um uppgreiðslu lánsins. Því liggi það fyrir að hlutaðeigandi fasteignasali hafi í raun kannað stöðu skuldarinnar að baki tryggingarbréfinu við undirritun kaupsamnings. Hlutaðeigandi fasteignasali bendir þá á að kvartanda hafi verið það fullljóst að hið umrædda tryggingarbréf væri tryggt með veði í báðum fasteignum [X] og [Y] sameiginlega því sé ljóst að staða láns á tryggingarbréfi vegna [Y] sé sú sama og staða láns á tryggingarbréfi vegna [X].

Eftirlitsnefndin tekur fram að framangreind tölvupóstsamskipti á milli fasteignasölu og [K] banka liggja fyrir meðal gagna málsins, dags. 29. september 2017. Kemur þar m.a. orðrétt fram af hálfu starfsmanna [K] banka:

## Eftirlitsnefnd fasteignasala

„Sæl, staða láns sem áhvílandi er á [Y] er í dag kr. 30.672.125.- Bankinn hleypir nýjum lánum/tryggingabréfum fram fyrir sig í veðröð gegn vilyrði um uppgreiðslu lánsins“.

Í andmælum hlutaðeigandi fasteignasala kemur ennfremur orðrétt fram í tengslum við sölufirlit:

„...Staða skuldarinnar var því breytileg frá degi til dags., sem ekki er raunin, þegar t.a.m. um veðskuldabréf eða tryggingabréf sem einvörðungu tryggja tiltekna lánasamninga er að ræða. Umbj. mínum var því í reynd ómögulegt að upplýsa nokkuð um stöðu skuldanna að baki tryggingarréfinu frá degi til dags, nema að afla um það sérstakrar staðfestingar frá lánveitandanum [K] banka.

Vegna þessa lét umbj. [innsk. [A] lfs.] þær bestu upplýsingar sem hann gat í raun veitt um veðsetninguna inn í sölufirlit eignarinnar. Þannig má sjá á sölufirlit því sem kvartandi sjálfur staðfesti með áritun sinni og dagsett er hinn 2. ágúst 2016, að á 1. veðrétti eignarinnar hvílir kr. 30.000.000 tryggingabréf frá [K] banka, dags. 19.04.2016 með gvt. 431,2 stig. Þannig liggja þá í reynd fyrir ytri mörk og hámark þeirrar veðtryggingar í krónum talið, sem hið umþrætta tryggingabréf gat tryggt. Með staðfestingu samdægurs á kaupsamningsdegi, aflaði umbj. minn sér svo staðfestingar um stöðu útlána að baki tryggingabréfinu dags. dato. ásamt því að lánveitandinn staðfesti með hvaða hætti skyldi staðið að uppgreiðslu og aflýsingu tryggingabréfsins. Ákvæði um þetta rötudu svo skýrlega inn í samninginn sjálfan eins og áður er rakið.“

Í andmælum hlutaðeigandi fasteignasala er þeirri fullyrðingu kvartanda mótmælt að hann hafi sýnt af sér vanrækslu með því að gera kvartanda hvorki grein fyrir stöðu skuldarinnar fyrir söluna né þeirri staðreynd að staða hennar gæti breyst þrátt fyrri að greitt væri inn á lánið, vegna ádráttar þriðja aðila, [J] ehf.

Í andmælum er tekið fram að hlutaðeigandi fasteignasali hafi ekki vitað annað við gerð samningsins en að kvartandi hefði sjálfur yfirtekið skuldbindingar við [K] banka, sbr. afsal og eignarheimild kvartanda, dags. 30. ágúst 2016. Þá er ennfremur tekið fram í andmælum hlutaðeigandi fasteignasala að hann hafi talið það vera á ábyrgð kvartanda sjálfs að ákvarða um frekari ádrátt á þá skuld sem hann hafði yfirtekið.

**Í fjórða lagi** er í erindi kvartanda gerðar athugasemdir við sölu á fasteigninni að [Y] og því haldið fram að aðeins hafi verið greidd fjárhæð kr. 20.000.000 á skuld að baki tryggingabréfinu í stað kr. 30.100.000, líkt og kaupsamningum um [Y] kvað á um. Eftirlitsnefndin áréttar af því tilefni að þær athugasemdir lúta að milligöngu um sölu fasteignar sem kvartandi er hvorki kaupandi né seljandi að. Bendir eftirlitsnefndin m.a. á í því sambandi áður nefnda 12. gr. reglugerðar, nr. 931/2016 um eftirlitsnefnd fasteignasala. Afmarkast umfjöllun eftirlitsnefndar og skoðun við milligöngu um sölu fasteignarinnar að [X], enda þótt vísað sé til einstaka atvika við sölu á [Y] eftir því sem þurfa þykir við rannsókn og umfjöllun málsins.

Í andmælum hlutaðeigandi fasteignasala er hins vegar orðrétt tekið fram hvað þennan þátt varðar:

„Það er einfaldlega rangt að umbj. minn hafi ekki greitt kr. 30.100.000 inn á skuldina að baki tryggingabréfinu skv. kaupsamningi 06.10.2016 um [Y]. Hið rétta er að úr þeirri sölu rataði sú fjárhæð, nánar tiltekið kr. 30.099.800, - eins og þegar hefur verið rækilega útlistað fyrir kvartanda.

Jafnvel þótt undirritaður og lögmáður kvartanda séu ekki sammála um skyldur umbj. míns gagnvart kvartanda, liggur engu að síður fyrir, að aflað var stöðu á láni að baki

## Eftirlitsnefnd fasteignasala

tryggingarbréfsins á [X], sama dag og kaupsamningur aðila var gerður og kvartanda kynnt sérstaklega sú staða.“

Áréttar svo hlutaðeigandi fasteignasali að þetta hafi þegar verið útlistað í bréfi til lögmanns kvartanda, dags. 23. mars 2017. Þá er og áréttað að tryggingarbréfið er það sama á báðum fasteignum og tryggir sömu skuldir.

Eftirlitsnefndin tekur fram að meðal gagna málsins er að finna umrætt bréf frá lögmanni hlutaðeigandi fasteignasala, dags. 23. mars 2017, og kemur þar m.a. fram að kr. 20.000.000 hafi verið greiddar til [K] banka samkvæmt því sem fram kom í skilyrtu veðleyfi seljenda og eftirstöðvar skyldu millifærðar á fjárvörslureikning seljenda þeirrar eignar, reikningur í eigu [J] ehf. og skyldi þeirri greiðslu einnig ráðstafað inn á lánið hjá [K] banka sem á eignunum hvíldu.

Hinn 26. október 2016 hafi hlutaðeigandi fasteignasali greitt kr. 20.000.000 til [K] banka og kr. 10.099.800 inn á reikning [J] ehf. og var starfsmanni [K] banka tilkynnt um greiðslurnar. Hlutaðeigandi fasteignasali tekur þá fram að hann hafi því talið að búið væri með þessu að greiða inn á skuldina að baki tryggingarbréfinu samtals kr. 30.099.800 og stæðu þá eftir um kr. 600.000. Kemur einnig orðrétt fram:

*„Eftir að erindi þitt barst [innsk. bréf lögmanns kvartanda til lögmanns hlutaðeigandi fasteignasala, dags. 15 mars 2017] fór umbj. minn á fund [K] banka hf. til að leita svara við því hvernig á því stæði að þrátt fyrir greiðslum að fjárhæð 30.099.000 hafði verið ráðstafað til bankans, en var neitað um upplýsingar í því efni með vísan til trúnaðar við viðskiptavini. Rétt er að umbj. þinn leiti svara hjá sínum seljendum og/eða bankanum hvað þetta varðar, ef hann vill fá frekari upplýsingar hvað þetta varðar, enda ætlar umbj. minn að hann hafi þegar yfirtekið umræddar skuldbindingar, sbr. fyrrnefnt.“*

Hinn 23. maí 2017 sendir lögmaður hlutaðeigandi fasteignasala tölvupóst til starfsmanns [K] banka þar sem bankinn er beðinn um að staðfesta þær upplýsingar sem þar koma fram, eða nánar tiltekið:.

Í ljósi stöðu málsins, bið ég ykkur að staðfesta eftirfarandi, svo það liggi fyrir:

- A. Greiðslur kr. 20.000.000 og kr. 10.099.000 skiluðu sér að fullu til bankans 26. og 27. okt, inn á skuld [J] ehf. vegna sölu á [Y].
- B. Eftir að greiðslurnar skiluðu sér, var skuld á reikningi [J] ehf., sem tryggð var með tryggingarbréfi í bæði [X] og [Y] tæpar kr. 920.000,-
- C. Bankinn heimilaði frekari ádrátt á reikning [J] ehf. í framhaldinu, skv. beiðni [G], án tilkynningar til [A] lfs. eða [B] fasteignasölu þ.a.l.
- D. Þar sem bankinn hefur þegar móttengið framsal á kr. 8,9 millj, greiðslu sem greidd verður við afhendingu á [Y], mun bankinn, þrátt fyrir ákvæði í skilyrtu veðleyfi [D] ehf. til [S], dags. 04.05.2017, láta þar við sitja að taka kr. 12,1 millj. af andvirði kr. 27.000.000 greiðslu í kjölfar veðflutningsins, inn á skuld [J] ehf., en ekki allt að kr. 21.000.000 eins og fram kemur í skilyrta veðleyfinu, þannig að [D] ehf. fái þá kr. 14.900.000,- til sín af greiðslu kaupenda.
- E. Í kjölfar móttöku á veðflutningsskjölum og innágreiðslu skuldar [J] ehf. kr. 12,1 mun [K] banki aflétta tryggingarbréfinu af [X].



## Eftirlitsnefnd fasteignasala

Með tölvuskeyti sama dag, eða hinn 23. maí 2017, eru framangreindar upplýsingar staðfestar af hálfu starfsmanns [K] banka. Eftirlitsnefndin tekur fram að framangreind tölvuskeyti liggja fyrir í máli þessu.

Þá eru í **fimmta lagi** í kvörtun gerðar athugasemdir að í kaupsamningi, dags. 29. september 2016, sé fullyrt að skilyrt veðleyfi sé fyrir greiðslu kaupverðs að hluta, þegar skilyrt veðleyfi var ekki til staðar að sögn kvartanda. Er vísað til greiðslufyrirkomulags sem tilgreint er í A hluta kaupsamningsins, sbr. 2. og 3. tl. í greiðslufyrirkomulagi.

2. Greitt er við fokheldi eignarinnar þann 15.11., skv. skilyrtu veðleyfi að hluta. – 27.000.000 kr.

3. Greitt er við afhendingu eignarinnar þann 1.12.2016, skv. skilyrtu veðleyfi að hluta. – 8.750.000 kr.

Þá er og tekið fram að ekki hafi verið gengið frá skilyrtu veðleyfi fyrr en í maí 2017.

Telur kvartandi að ef fullyrðingar kaupsamningsins hefðu verið sannar, hefði staða hans verið mun álitlegri í dag þar sem í því hefði falist að könnuð yrði nákvæm staða skuldarinnar og fastsettar yrðu greiðslur til afléttingar tryggingarbréfsins. Með því að fullyrða um veðleyfi sem ekki var fyrir hendi hafi fasteignasalinn gerst brotlegur við starfskyldur sínar en kvartandi telur að hlutaðeigandi fasteignasali hafi með framangreindri háttsemi sem rakin hefur verið gerst brotlegur gagnvart 15. og 16. gr. fsl.

Í viðbótarandmælum hlutaðeigandi fasteignasala, dags. 16. maí 2018, kemur eftirfarandi fram:

*„Þá er rétt að geta þess, að sérlega er ánægjulegt að sjá yfirlýsingu kvartanda þess efnis, að óumdeilt er að hann yfirtók í þeim samningi þá skuld/tryggingarbréf sem hér er til umfjöllunar.*

*Enn hefur ekki verið upplýst neitt annað, en að kvartandi hafi þá greitt fyrir eignina í þeim viðskiptum, með yfirtöku hinnar umþrættu veðskuldar, sbr. skýr yfirlýsing þ.a.l. í eignarheimild hans.*

*Hér er því algerlega mótmælt að óeðlilegt hafi verið að vísa til skilyrts veðleyfis í kauptilboði og kaupsamningi aðila, þrátt fyrir að þau veðleyfi hafi ekki legið frammi við gerð kaupsamnings. Í reynd er það svo, að eignin var ekki hæf til veðsetningar við kaupsamning, þar sem hún var enn á byggingarstigi og ekki orðin fokheld, en gert var ráð fyrir því við undirritun kaupsamningsins hinn 29.09.16, að hún yrði fokheld hinn 15.11 það ár og þá yrði gefið út skilyrt veðleyfi vegna lántöku kaupenda. Það átti reyndar eftir að dragast talsvert vegna vanefnda kvartanda á samningnum. Þá er óskiljanlegt hvernig kvartandinn fær það út að einhverju hefði breytt í þessu efni, þótt skilyrt veðleyfi hefðu legið frammi við samningsgerðina, þar sem skv. efni samningsins átti ekki að stofna til lántöku af hálfu kaupenda fyrr en við fokheldi. Þá er vakin athygli á því uppgreiðsla hinnar umþrættu veðskuldar fór að lokum fram skv. skilyrtu veðleyfi sem lögmaður kvartanda áritaði skv. umboði frá honum, án fyrirvara.“*

Eftirlitsnefndin tekur fram að meðal gagna málsins er að finna samkomulag á milli aðila sökum afhendingardráttar á fasteigninni, dagsett hinn 19. maí 2017, undirritað af hálfu [P] f.h. [D] ehf. Kemur þar fram að eignin hafi ekki verið afhent í samræmi við kaupsamnings. Miðar samkomulagið m.a. við að greiðsla bóta vegna afhendingardráttar miðist við að fasteign verði afhent eigi síðar en 31.05.17.

Einnig kemur orðrétt fram í viðbótarandmælum hlutaðeigandi fasteignasala:

## Eftirlitsnefnd fasteignasala

„Þá er því mótmælt að [A] eða [B] fasteignasala hafi brugðist starfsskyldum sínum með því að fastsetja ekki greiðslur til þess að tryggja aflýsingu tryggingarbréfsins áður en það hækkaði. Hér er enn vísað til þess, að hið umþrætta lán var skuld sem kvartandi hafði yfirtekið skv. skýrri yfirlýsingu í eignarheimild sinni sem fyrir lá. Þá hafði [B] fasteignasala ekkert um það að segja, hvort kvartandi drægi frekar á lánið eftir gerð kaupsamningsins, en kvartandi óskaði aldrei eftir því, né veitti fasteignasölunni umboð til þess að fara að hlutast til um sín bankaviðskipti eða koma fram fyrir sína hönd í þeim efnum.

Einhvern mat hefði kvartandi væntanlega gert sér úr því, ef fasteignasalan eða einstakir starfsmenn hennar hefðu án umboðs farið að skipta sér af samskiptum kvartanda við lánveitendur sína

Kvartandi, sem er fyrirtæki, sem hefur það að tilgangi sínum að kaupa og selja fasteignir, getur vart ætlast til þess, að fasteignasala sem annast sölu á fasteign í þess umboði, upplýsi slíkan aðila sérstaklega um að veðskuldir sem hann hefur sjálfur stofnað til, kunni að hækka eða lækka, enda hefur fasteignasali ekki umboð til annars en að kalla eftir upplýsingum um veðskuldir frá lánveitendum. Því er alfarið hafnað að framganga [B] fasteignasala hafi verið á einhvern hátt ábótavant varðandi meðferð upplýsinga um stöðu áhvílandi veðskuldar. Þá er að lokum áréttað, að veðskuldarinnar er rækilega getið í söluyfirliti sem kvartandi áritaði sjálfur og staðfesti að hann hefði kynnt sér dags. 02.08.2016, þar er heildarfjárhæðar getið, auk grunnvísitölu tryggingarbréfsins, útgáfudags 19.04.2016 er getið sérstaklega, svo augljóst er að hámarksumfang tryggingarinnar kom þar skýrlega fram.“

Í viðbótarandmælum hlutaðeigandi fasteignasala er tekið fram að tjón kvartanda sé ekki til staðar og kemur orðrétt fram:

„Kvartandi kveinkar sér undan því að hafa þurft að hluta til að greiða upp áhvílandi veðskuld á fasteigninni, veðskuld sem hann tók yfir við kaupin á húsinu. Í kauptilboði og kaupsamningi var skýrlega getið um að sú skyldi verða raunin, en nú er málatilbúnaður kvartanda á þann veg, að hann hafi alls ekki átt að greiða þá skuld, sem hann þó yfirtók við kaup sína á húseigninni. Algerlega er mótmælt að kvartandi hafi á síðari stigum gengist við ásanngjörnum samningsskilmálaum með því að hluta af söluandvirði hússins var varið til uppgreiðslu á hluta veðskuldarinnar. Hér er enn á það bent, að frá upphafi söluférlisins var ráð fyrir því gert, að skuldin að baki tryggingarbréfinu yrði greidd upp með hluta af söluandvirðinu skv. skilyrtum veðleyfum.“

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 og hvort sú háttsemi hafi valdið kvartanda tjóni í skilningi ákvæðisins.

### 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.

Samkvæmt 1. mgr. 8. gr. fsl. hefur fasteignasali réttindi og ber skyldur sem opinber sýslunarmaður, þar á meðal þagnarskyldu um það er hann fær vitneskju um í starfi sínu og leynt á að fara. Þagnarskylda helst þótt fasteignasali láti af störfum.

Samkvæmt 1. mgr. 10. gr. fsl. skal fasteignasali, strax og hann fær eign til sölumeðferðar, eða honum er falið að ganga frá kauptilboði og/eða kaupsamningi um eign, sem ekki er til

## Eftirlitsnefnd fasteignasala

sölumeðferðar hjá öðrum fasteignasala og ekki hefur verið gert sölufirlit um og afhent kauptilboðsgjafa, semja rækilegt yfirlit um þau atriði sem skipt geta máli við sölu eignarinnar.

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. Í d-lið 1. mgr. 11. gr. kemur fram að í sölufirliti skuli auk almennrar lýsingar á fasteign m.a. koma fram upplýsingar um föst gjöld af eigninni, áhvílandi veðskuldir, kvaðir og önnur eignarhöft, samkvæmt veðbókarvottorði; tilgreina skal eftirstöðvar og lánskjör, þar á meðal vexti og verðtryggingu allra áhvílandi veðskulda og kvaða og tilgreina sérstalega ef skuld er í vanskilum; um þær veðskuldir sem fylgja eiga við sölu skal tilgreina fjölda ógreiddra afborgana og hvort heimilt er að yfirtaka þær með óbreyttum lánskjörum og ef svo er ekki skal tilgreina hvaða breytingar megi ætla að verði og hvort einhver annar kostnaður fylgi yfirtökunni.

Í 1. mgr. 12. gr. fsl. kemur fram að fasteignasali skuli afla upplýsinga sem fram eiga að koma í sölufirliti. Hann skuli sækja upplýsingar í opinberar skrár og skýrslur ef unnt er, en ástand fasteignar, gerð hennar og búnað sem fylgja á við sölu skuli hann kynna sér af eigin raun.

Í 2. mgr. 12. gr. fsl. kemur fram að fasteignasali beri ábyrgð á því ef upplýsingar í sölufirliti reynist rangar eða ófullnægjandi, enda sé um að kenna gáleysi hans eða þeirra er starfa í hans þágu. Þá kemur fram í 3. mgr. 12. gr. fsl. að skylda seljanda til að veita upplýsingar samkvæmt lögum um fasteignakaup sé óháð skyldum fasteignasala samkvæmt lögnum.

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 sölufirliti, kauptilboði, 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 kauptilboð. Fasteignasala ber að halda og sitja fundi seljanda við kaupanda við gerð kauptilboðs og kaupsamnings og 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. 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 greiða þóknun sem hann átti ekki rétt á. Kvörtun frá kaupanda eða seljanda skal berast eftirlitsnefndinni innan árs frá því að þóknun var krafist

## Eftirlitsnefnd fasteignasala

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 og álit eftirlitsnefndar.

Eftirlitsnefnd hefur yfirfarið fyrirbyggjandi gögn málsins, kvörtun, andmæli hlutaðeigandi fasteignasala og viðbótarathugasemdir. Verður umfjöllun um niðurstöður eftirlitsnefndar hagað til samræmis við umkvörtunarliði samkvæmt fyrirbyggjandi kvörtun, sem eru fimm talsins.

Í kvörtun er í **fyrsta lagi** gerðar athugasemdir við það að hlutaðeigandi fasteignasali hafi verið í samskiptum við [E], sem hvorki var skráður eigandi umræddrar fasteignar, né hafði umboð frá eigendum.

Hvað varðar þennan þátt kvörtunar tekur eftirlitsnefndin fram að af gögnum málsins má ráða að umræddur aðili, [E], er faðir annars seljanda, [H], sem seldi kvartanda fasteignina að [X]. Þá ber og að taka fram að í andmælum hlutaðeigandi fasteignasala, sem rakin voru í kafla D, kemur m.a. fram að [E] hafi annast um samskipti fyrir kvartanda, bæði fyrir sölu hans á [X] og meðan á þeim viðskiptum stóð á fasteignasölunni [B]. Tekur eftirlitsnefndin fram að í málinu liggja fyrir fjölmörg tölvupóstsamskipti þessu til stuðnings. Þá kemur einnig fram í andmælum að kvartandi hafi ekki gert athugasemdir við framangreint fyrirkomulag. Fá þessar fullyrðingar hlutaðeigandi fasteignasala einnig stöð í gögnum málsins, t.d. vottar fyrrnefndur [E] undirskrift fyrirvarsmanns kvartanda, [P], á kauptilboði, dags. 4. ágúst 2016, þegar kvartandi selur [X].

Í ljósi atvika málsins, sbr. og fyrirbyggjandi andmæla og gagna í málinu, sbr. og umfjöllun í kafla D, telur eftirlitsnefndin að hlutaðeigandi fasteignasali hafi mátt ganga út frá því að [E] hafi haft umboð kvartanda til þess að móttaka upplýsingar er varða milligöngu um sölu fasteignarinnar auk þess sem ekki er að sjá að kvartandi hafi gert athugasemdir við aðild [E] að málinu á meðan á viðskiptunum stóð, líkt og fyrirbyggjandi gögn styðja. Eftirlitsnefndin ítrekar þó mikilvægi þess að fasteignasalar afli skriflegs umboðs aðila í samskiptum sínum vegna milligöngu um sölu fasteigna, þ.e.a.s. í tilvikum þar sem annar en þinglýstur eigandi kemur fram.

Það er niðurstaða eftirlitsnefndarinnar að kvartandi hafi ekki orðið fyrir tjóni vegna brota fasteignasala á skyldum sínum. Mun eftirlitsnefndin ekki aðhafast frekar vegna þessa þáttar kvörtunar.

Í **öðru og þriðja lagi** er í kvörtun gerðar athugasemdir við að hlutaðeigandi fasteignasali hafi látið hjá líða að kanna stöðu lána eða skulda að baki tryggingarbréfi sem var áhvílandi á hinni seldu fasteign, [X] og að hann hafi ekki upplýst um stöðu veðskulda í sölufirliti. Kvartandi gerir einnig athugasemdir við að ekki hafi verið gerð grein fyrir stöðu lána á fasteigninni fyrir söluna né þeirri staðreynd að staða áhvílandi skulda gæti breyst þrátt fyrir innborgun til lánveitanda.

## Eftirlitsnefnd fasteignasala

Af þessu tilefni tekur eftirlitsnefndin fram að samkvæmt fyrirliggjandi gögnum fékk hlutaðeigandi fasteignasali upplýsingar um stöðu skuldar frá [K] banka með tölvupósti hinn 29. september 2016, þ.e.a.s. sama dag og undirritun kaupsamnings fór fram vegna sölu kvartanda á [X]. Staðfestir bankinn að staða áhvílandi láns var á þeim degi að fjárhæð kr. 30.672.125. Þá kom einnig fram að bankinn hleypti nýjum lánum/tryggingarbréfum fram fyrir sig í veðröð gegn vilyrði um uppgreiðslu lánsins. Auk þess sem kvartandi undirritaði kaupsamning þar sem fram kemur í 13. tl. að hann hafi mótttekið ljósrit af yfirlýsingu um afléttingu lána sem var í formi tölvupósts, þ.e.a.s. afrit af framangreindum tölvupósti frá starfsmanni [K] banka, dags. 29. september 2016.

Eftirlitsnefndin tekur fram að enda þótt fram komi í þeim tölvupósti að um sé að ræða áhvílandi lán vegna [Y] liggur það fyrir og lá fyrir á þeim tíma er kaupsamningur var undirritaður að um eitt og sama tryggingarbréf var að ræða sem var áhvílandi á báðum fasteignunum að [X] og [Y]. Um það var kvartanda kunnugt um. Það er mat eftirlitsnefndar að slíkt gat kvartanda ekki dulist enda liggur ljóst fyrir í málinu að hann tók yfir umrædda skuldbindingu þegar hann keypti fasteignina að [X], sbr. fyrirliggjandi kaupsamningur, dags. 6. júní 2016 og ákvæði í afsali, dags. 30. ágúst 2016. Sú milliganga fór fram á fasteignasölunni [M] á ábyrgð [N] lfs. Er og vísað til frekari umfjöllunar í kafla D. Með vísan til þessa gerir eftirlitsnefndin ekki athugasemdir hvað varðar þennan þátt kvörtunar.

Hvað varðar upplýsingar um stöðu veðskulda í söluyfirliti vísar eftirlitsnefnd til þess að í fyrirliggjandi söluyfirliti, dags. 2. ágúst 2016, sem lá til grundvallar þegar kvartandi seldi fasteignina að [X], er gerð grein fyrir umræddu tryggingabréfi. Söluyfirlitið er undirritað bæði af hálfu kaupanda og seljanda. Í andmælum fasteignasalans kemur fram að eðli hinnar áhvílandi skuldbindingar, sem er tryggingabréf, feli í sér að staða skuldar er breytileg frá degi til dags og að afla þurfi sérstakrar staðfestingar frá banka hverju sinni um stöðu dag frá degi. Tekur fasteignasalinn fram að í ljósi þess hafi hann í söluyfirliti tilgreint, útgáfudag, höfuðstól tryggingar og grunnvísitölu.

Eftirlitsnefndin gerir ekki athugasemdir við störf fasteignasalans að þessu leyti, enda lá staðan á þeirri skuld, sem tryggð var með umræddu tryggingabréfi, fyrir á þeim degi er kaupsamningur var undirritaður.

Þá ber og að taka fram að það var ekki hluti af greiðslu kaupverðs af hálfu kaupanda að fasteigninni [X], þegar [D] ehf. seldi fasteignina, að yfirtaka umrædda áhvílandi skuldbindingu. Hvað varðar söluyfirlit og efni þess bendir eftirlitsnefndin einnig á að ákvæði 10. gr. fsl. og annarra ákvæða er varða söluyfirlit, taka mið af því mikilvæga hlutverki að á grundvelli þeirra upplýsinga sem þar koma fram, á kaupandi sem skoðað hefur eign að geta reist mat sitt á því hvort hann vilji kaupa fasteignina og hvað hann vilji greiða mikið fyrir hana. Þá kemur fram að það sé undirritun seljanda fasteignar sem staðfestir að upplýsingar sem tilgreindar eru í söluyfirliti séu réttar. Í ljósi þessa, og með vísan til atvika í máli þessu, er það mat eftirlitsnefndar að skortur á nákvæmri tilgreiningu á stöðu skuldar að baki tilgreindu tryggingabréfi í fyrirliggjandi söluyfirliti, sem seljandi hafði áður sannarlega yfirtekið og var kaupanda óviðkomandi, hafi ekki valdið kvartanda tjóni. Mun eftirlitsnefnd ekki aðhafast frekar varðandi þennan þátt kvörtunar.

Kvartandi telur að hlutaðeigandi fasteignasali hafi ekki gert honum grein fyrir stöðu lána á fasteigninni fyrir sölu hennar, né gert honum grein fyrir þeirri staðreynd að staða lánanna gæti breyst þrátt fyrir að greitt væri inn á tryggingarbréfið, vegna ádráttar þriðja aðila [J] ehf., útgáfuaðila bréfsins. Vegna þessa áréttar eftirlitsnefndin að kvartandi yfirtók áhvílandi skuld við kaup sín á fasteigninni að [X], sbr. afsal dags. 30. ágúst 2016, sem fram fór á fasteignasölunni [M]. Kvartanda hlaut þá þegar á því tímamarki að vera ljóst hvað fólst í slíkri

## Eftirlitsnefnd fasteignasala

skuldbindingu. Ennfremur telur eftirlitsnefnd að það hljóti að vera ábyrgð kvartanda, sem er lögaðili með skráðan tilgang er varðar byggingu á íbúðar- og iðnaðarhúsnæði, að vera meðvitaður um skuldastöðu sína og fyrirkomulag á fjárhagslegum skuldbindingum sem félagið hefur undirgengist, en ekki á ábyrgð hlutaðeigandi fasteignasala, enda hafði kvartandi ekki veitt hlutaðeigandi fasteignasala sérstakt umboð til þess að annast um þau samskipti við lánastofnun er kvörtun lýtur að. Þá bendir eftirlitsnefndin á að tæpur mánuður líður á milli þess að kvartandi kaupir fasteignina að [X], og yfirtekur þar með þær skuldbindingar sem fólust í áhvílandi tryggingarbréfi, og þar til kvartandi selur fasteignina áfram til kaupenda.

Af sömu ástæðum og hér að framan eru raktar, sbr. og umfjöllun í kafla D, er það mat eftirlitsnefndarinnar að það geti ekki komið í hlutverk fasteignasala, eins og skyldur hans eru skilgreindar að lögum, að gæta að því hvort eða á hvern hátt útgefandi að tryggingabréfi, sem seljandi hafði áður yfirtekið sem veðsali og hvílir á fasteign sem hann hyggst selja, hagi sínum samskiptum við hlutaðeigandi lánastofnun og/eða hvernig aðilar haga sínum samskiptum innbyrðis sem að fjárskuldbindingunni koma. Mun eftirlitsnefndin ekki aðhafast frekar hvað varðar þennan þátt kvörtunar.

Þegar af þeim sökum er ekki unnt að fallast á að hlutaðeigandi fasteignasali hafi valdið kvartanda tjóni með háttsemi sinni með vísan til þess að hann hafi fengið kr. 12.100.000 minna út úr sölu á eign sinni en lagt var upp með sökum stöðu á skuld sem hvílir að baki tryggingarbréfinu, enda var lánið tilgreint í söluýfirliti ásamt því að óskað var eftir stöðu á skuld við undirritun kaupsamnings. Þá er og ljóst að greiðslur kaupenda drögust, þ.m.t. útborgun úr lánnum kaupenda, vegna atvika er varða kvartanda í máli þessu, sbr. fyrirbyggjandi gögn í máli þessu og framangreind umfjöllun.

Í **fjórða lagi** er í kvörtun gerðar athugasemdir við sölu á fasteigninni að [Y] og því haldið fram að aðeins hafi verið greidd fjárhæð kr. 20.000.000 á skuld að baki tryggingarbréfi í staðinn fyrir að greidd væri fjárhæðin kr. 30.100.000. Kvartandi átti ekki aðild að þeirri milligöngu. Eru seljendur þar tilgreindir [G] og [H] og kaupendur tilgreindir [T]. Hefur kvartandi ekki lögvarða hagsmuni af því að fá úrlausn hvað varðar þá milligöngu, sbr. m.a. 12. gr. reglugerðar nr. 931/2016, sbr. og framangreind umfjöllun í kafla D.

Hins vegar tekur eftirlitsnefndin fram að af fyrirbyggjandi gögnum í málinu má glögglega sjá að greiðsla að fjárhæð kr. 30.099.800 fór inn á hið umrædda tryggingarbréf. Greiddar voru kr. 20.000.000 hinn 26. október 2016 og kr. 10.099.800 hinn 27. október 2016, sbr. m.a. staðfesting í tölvupósti dags. 23. maí 2017 frá starfsmanni [K] banka til hlutaðeigandi fasteignasala. Eftir að fjárhæðirnar hafi verið greiddar inn á tryggingarbréfið hafi staðið eftir tæpar kr. 920.000. Hins vegar hafi bankinn heimilað frekari ádrátt á reikning [J] ehf., útgefanda tryggingarbréfsins samkvæmt beiðni fyrirsvarsmanns félagsins í kjölfar þess. Er það ástæða þess að tryggingarbréfið stóð í kr. 10.221.658 hinn 14. desember 2016. Eru það atvik sem fasteignasalanum verður ekki um kennt.

Með afsali dags. 30. ágúst 2016 yfirtók kvartandi áhvílandi skuldbindingu sem var tryggingarbréf sem tryggt var með veði í fasteignunum að [X] og [Y]. Kvartandi hafði þannig fyrir sölu sína á [X] sjálfur yfirtekið umrædda áhvílandi skuldbindingu og ber af þeim sökum þá áhættu sem slíkt kann að hafa í för með sér gagnvart viðsemjendum sínum. Hvað varðar þennan þátt kvörtunar er það mat eftirlitsnefndar að kvartandi hafi ekki orðið fyrir tjóni vegna starfa hlutaðeigandi fasteignasala, enda er ekki um að það að ræða að fasteignasali hafi brotið gegn starfsskyldum sínum eins og þær eru skilgreindar skv. ákvæðum laga nr. 70/2015.

Í kvörtun **er í fimmta lagi** gerðar athugasemdir við að í kaupsamningi kvartanda, dags. 29. september 2016, sé fullyrt að skilyrt veðleyfi liggi fyrir þegar það var, að sögn kvartanda, ekki raunin.

## Eftirlitsnefnd fasteignasala

Eftirlitsnefndin tekur fram að í andmælum hlutaðeigandi fasteignasala kemur fram að fasteignin hafi ekki verið hæf til veðsetningar við kaupsamning þar sem hún var enn á byggingarstigi og ekki orðin fokheld. Eftirlitsnefndin tekur fram að samkvæmt fyrirbyggjandi kaupsamningi bar kaupendum að greiða kaupverð með andvirði lána, annars vegar við fokheldi fasteignarinnar hinn 15. nóvember 2016 og hins vegar við afhendingu hennar hinn 1. desember 2016. Þá liggur enn fremur fyrir í málinu að afhending dróst, sbr. fyrirbyggjandi samkomulag á milli aðila í maí 2017, sbr. og umfjöllun í kafla D. Eins og atvikum í máli þessu er háttað gerir eftirlitsnefndin ekki athugasemdir við framangreint fyrirkomulag á greiðslu kaupverðs eins og það er útlistað í kaupsamningnum og telur það vera til samræmis við ákvæði laga nr. 70/2015 og venjur þar um, en um var að ræða sölu á nýbyggingu.

Eftirlitsnefnd tekur þannig undir andmæli hlutaðeigandi fasteignasala þess efnis að í engu hefði breytt gagnvart kvartanda enda þótt skilyrt veðleyfi hefðu legið frammi við kaupsamningsgerðina, hinn 29. september 2016, þar sem skv. efni samningsins átti ekki að stofna til lántöku af hálfu kaupenda fyrr en við fokheldi, eða hinn 15. nóvember 2016. Eftirlitsnefndin bendir enn fremur á að samkvæmt fyrirbyggjandi gögnum er ljóst að eftir gerð kaupsamnings hafi orðið tafir á framkvæmdum við fasteignina og því hafi greiðslum samkvæmt kaupsamningi seinkað og þær afhentar af hálfu kaupenda töluvert síðar. Í málinu liggja fyrir skjöl sem styðja framangreint, m.a. skilyrt veðleyfi, dags. 3. maí 2017 og 21. júlí 2017. Mun eftirlitsnefndin ekki aðhafst frekar hvað varðar þennan þátt kvörtunar.

Í ljósi alls framangreinds og með hliðsjón af umkvörtunarefninu, atvika í málinu og fyrirbyggjandi gagna, tilkynnist hér með að eftirlitsnefndin mun ekki aðhafast frekar vegna málsins. Þá er það enn fremur niðurstaða eftirlitsnefndar að fasteignasali hafi ekki valdið kvartanda tjóni með brotum á starfsskyldum, sbr. 4. mgr. 19. gr. fsl.

Með hliðsjón af niðurstöðu eftirlitsnefndar í málinu og í ljósi þess að ekki er fallist á kröfur kvartanda kemur ekki til álita að endurgreiða kvörtunargjald, sbr. 3. mgr. 20. gr. laga nr. 70/2015, sbr. 2. mgr. 14. gr. reglugerðar um eftirlitsnefnd fasteignasala, nr. 931/2016, sem rennur því í ríkissjóð.

Niðurstaða eftirlitsnefndar í kvörtunarmálum felur ekki í sér bindandi álit og verður ekki skotið til annarra stjórnvalda. Aðilar geta hins vegar 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