

Eftirlitsnefnd fasteignasala

Reykjavík, 20. ágúst 2018.

Efni: Afgreiðsla eftirlitsnefndar í tengslum við sölu á fasteignum að [X] og [Y] (mál nr. K-005-18).

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 fasteignasalinn [A] hjá [B] fasteignasölu.

B. Málsmeðferð eftirlitsnefndar og gagnaöflun.

Eftirlitsnefnd fasteignasala móttók kvörtun [C] f.h. félagsins [D] ehf., kt. [...] (hér eftir nefndur „kvartandi“), hinn 12. febrúar 2018 og var málinu gefið númerið K-005-18 í málaskrá nefndarinnar. Kvörtunin lýtur að starfsháttum [B] fasteignasölu vegna milligöngu um sölu fasteigna að [X] og [Y]. Einkahlutafélagið [D] ehf. er tilgreint sem seljandi fasteignanna beggja og er kvartandi í máli þessu. Kaupandi er tilgreint einkahlutafélagið [E] ehf., kt. [...].

Meðfylgjandi kvörtun var greiðslukvittun, dags. 12. febrúar 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.

Í erindinu eru meðal annars gerðar athugasemdir við störf starfsmanns fasteignasölnnar en samkvæmt fyrirbyggjandi gögnum vottar [A] lfs. fyrirbyggjandi kaupsamninga, vegna [Y], dags. 1. nóvember 2017 og vegna [X], dags. 1. nóvember 2017, tryggingarbréf útg. 1. nóvember 2017 vegna fasteignanna, skilyrt veðleyfi vegna fasteignanna, bæði dagsett 1. nóvember 2017. Afmarkast aðild í málinu að framangreindum einstaklingi. [F] lfs. er framkvæmdastjóri [B] fasteignasölu og hefur því einnig fengið send bréf vegna málsins til upplýsinga.

Samkvæmt erindi kvartanda eru gerðar athugasemdir við starfshætti [A] lfs. Kvartandi telur í fyrsta lagi að hagsmuna sinna hafi ekki verið gætt við þinglýsingu skjala þar sem skjöl vegna milligöngu um sölu fasteignanna, sbr. kaupsamningar, skilyrt veðleyfi og tryggingabréf voru undirrituð hinn 1. nóvember 2017, en þau ekki innfærð hjá sýslumanni fyrr en hinn 13. nóvember 2017. Í öðru lagi telur kvartandi að hagsmuna sinna hafi ekki verið gætt við uppgreiðslu lána vegna sölu á hlutaðeigandi fasteignum þar sem uppgreiðsla þeirra hafi farið fram 8 dögum eftir að kaupsamningarnir og skilyrtu veðleyfin hafi komið úr þinglýsingu.

Eftirlitsnefndin tekur fram af þessu tilefni að samkvæmt opinberum upplýsingum voru skjöl er varða milligönguna móttækin hjá embætti sýslumannsins hinn 13. nóvember 2017 og þeim þinglýst hinn 20. nóvember 2017. Þá liggur fyrir skilgrein Íslandsbanka vegna ráðstöfunar lánsins, tryggingabréf með veði í fasteignunum með tilgreindum höfðustól að fjárhæð kr. 145.000.000, dags. 29. nóvember 2017.

Eftirlitsnefnd fasteignasala

Meðfylgjandi kvörtun var að finna undirritaðan kaupsamning vegna fasteignarinnar að [Y], dags. 1. nóvember 2017, og skilyrt veðleyfi vegna fasteignarinnar, dags. 1. nóvember 2017 og einnig undirritaðan kaupsamning vegna fasteignarinnar að [X] dags. 1. nóvember 2017 og skilyrt veðleyfi vegna fasteignarinnar, dags. 1. nóvember 2017

Hinn 23. febrúar 2018 óskaði eftirlitsnefnd eftir andmælum og frekari gögnum frá hlutaðeigandi fasteignasala, [A], sem voru móttækin af hálfu eftirlitsnefndar hinn 5. mars 2018.

Meðfylgjandi andmælum voru m.a. undirritaðir kaupsamningar vegna fasteignanna að [Y] og [X], báðir dags. 1. nóvember 2017, skilyrt veðleyfi vegna fasteignanna tveggja, bæði, dags. 1. nóvember 2017, yfirlýsing vegna aflýsingar þriggja húsaleigusamninga af fasteigninni að [Y], dags. 1. nóvember 2017, tilkynningar um millifærslur vegna kaupverðs, dags. 20. febrúar 2018, kaupsamningsuppgjör dags. 1. nóvember 2017, tryggingarbréf vegna fasteignanna tveggja, dags. 1. nóvember 2017, yfirlýsing um eignaryfirfærslu vegna sameiningu á rekstri [D] ehf. og [G] ehf., dags. 2. október 2017, ráðstöfun andivrdís lán hjá Íslandsbanka, dags. 1. nóvember 2017, samningur um sölubjónustu, dags. 6. september 2017, gagntilboð kaupanda, dags. 4. október 2017, söluyfirlit fasteignanna tveggja útpr. 1. október 2017, útprentanir af veðbandayfirliti fasteignanna tveggja úr Þjóðskrá Íslands, dags. 30. október 2017 og tölvupóstsamskipti.

Í ljósi andmæla veitti eftirlitsnefnd kvartanda kost á að koma á framfæri frekari athugasemdum vegna málsins. Nefndinni bárust frekari athugasemdir og gögn frá kvartanda hinn 9. apríl 2018. Þá aflaði eftirlitsnefnd einnig opinberra gagna. Samkvæmt opinberum upplýsingum, dags. 14. ágúst 2018, hefur afsal fyrir fasteignina að [Y] ekki verið þinglýst á nafn kaupanda, [E] ehf. Hins vegar liggur fyrir þinglýst afsal vegna [X], innfært hinn 18. júlí 2018. Samkvæmt afsali er kvartandi, [E] ehf., orðinn þinglýstur eigandi að [X]. Eftirlitsnefndin móttók afsalsuppgjör frá fasteignasölnunni [B] hinn 16. ágúst 2018. Samkvæmt uppgjöri hafa aðilar samið svo um að kaupandi greiðir vexti samkvæmt samkomulagi, fjárhæð kr. 62.011.

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

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

Með hliðsjón af kvörtun, fyrirliggjandi andmælum og öðrum gögnum málsins eru málavextir þeir að kvartandi seldi fasteignir sínar fyrir milligöngu [B] fasteignasölu sem annaðist sölumeðferð á fasteignum kvartanda að [Y], fastanr. [...], eignarhl. [...], fastanr. [...], eignarhl. [...] og fastanr. [...], eignarhl. [...] og [X], fastanr. [...], eignarhl. [...], [...].

Samkvæmt erindi kvartanda sá [A], lfs. að mestu leyti um söluna, kaupsamningar vegna fasteignanna, dags. 1. nóvember 2017, skilyrt veðleyfi vegna þeirra dags. 1. nóvember 2017, tryggingarbréf vegna fasteignanna, dags. 1. nóvember 2017 og yfirlýsing vegna aflýsingar þriggja leigusamninga vegna fasteignarinnar að [Y] eru vottuð af hlutaðeigandi fasteignasala. Þá sá [A] lfs. að mestu um samskipti við kvartanda og frágang sölunnar. Samningur um sölubjónustu fasteignasala, dags. 6. september 2017 er undirritaður af [G] lfs. f.h. [B] fasteignasölu og vottar hann gagntilboð kaupanda vegna fasteignanna, dags. 4. október 2017. Þá liggur fyrir söluyfirlit vegna fasteignanna, þar er [G] lfs. tilgreindur skoðunarmaður.

Eftirlitsnefnd fasteignasala

Samkvæmt erindinu voru kaupsamningar, skilyrt veðleyfi, tryggingarbréf, yfirlýsingar um ráðstöfun andvirðis lána kaupanda og kaupsamningsuppgjör vegna fasteignanna að [Y] og [X] auk yfirlýsingar um aflýsingu þriggja húsaleigusamninga af fasteigninni að [Y] undirritað hinn 1. nóvember 2017. Í kaupsamningi kemur fram:

„Kaupsamningnum, tryggingarbréfinu og skilyrtu veðleyfunum verður þinglýst strax.“

Í kvörtun kemur fram að framangreindum skjölum hafi í reynd ekki verið þinglýst strax í kjölfar undirritunar heldur hafi þau ekki borist til þinglýsingar fyrr en tólf dögum eftir undirritun þeirra eða hinn 13. nóvember 2017, líkt og sjá má af stimpli þinglýsingardeildar sýslumannsins á Höfuðborgarsvæðinu um móttöku skjalanna til þinglýsingar. Kvartandi telur að ástæðulauss dráttur hafi orðið á móttöku skjalanna til þinglýsinga honum til tjóns.

Í kvörtun kemur enn fremur fram að þegar skjölin hafi borist hlutaðeigandi fasteignasala úr þinglýsingu, hinn 22. nóvember 2017 hafi átta dagar liðið þar til lán kvartanda voru greidd upp hjá Landsbankanum, þ.e.a.s. hinn 30. nóvember 2017. Telur kvartandi að ástæðulaus dráttur á uppgreiðslu lánanna hafi einnig valdið honum tjóni.

Nánar tiltekið telur kvartandi að [B] fasteignasala og [A] lfs. hafi valdið sér tjóni að fjárhæð kr. 687.879 með því að hafa dregið það í tólf daga að þinglýsa framangreindum skjölum og dregið það að ganga frá uppgreiðslu lána af hálfu kvartanda um átta daga. Kvartandi telur að hann hafi orðið fyrir tjóni vegna þessa dráttar. Kvartandi telur eðlilegan afgreiðslutíma í heild vera 6 dagar og því sitji eftir 14 dagar sem kvartandi telur að beri að greiða dráttarvexti. Kvartandi telur að hann eigi rétt á greiðslu dráttarvöxta vegna tafa við þinglýsingu og uppgreiðslu lána í 14 daga sem samkvæmt hans útreikningum nema fjárhæð kr. 687.879.

Eftirlitsnefnd bærust andmæli [A] lfs. hinn 5. mars 2018. Er þar athugasemdum kvartanda varðandi meint brot á lögum nr. 70/2015 alfarið mótmælt. Í andmælum hlutaðeigandi fasteignasala kemur fram að samkvæmt kaupsamningi hafi átt að þinglýsa kaupsamningi, tryggingarbréfi og skilyrtu veðleyfunum strax, með því hafi þó verið átt við að þeim yrði þinglýst strax að lokinni áritun Íslandsbanka á skilyrtu veðleyfin og í framhaldi af því áritun Landsbankans sem aðilum hafi verið kunnugt um enda hafi skjölin borið það með sér að áritun bankanna vantaði.

Í andmælum er tekið fram að starfsmaður hlutaðeigandi fasteignasölu, sem hafi annast um að fá áritanir hjá bönkum og þinglýsingu skjalanna í kjölfarið, hafi upplýst hlutaðeigandi fasteignasala um að hann hafi fyrst farið með skilyrtu veðleyfin til Íslandsbanka, þ.e.a.s. fimmtudaginn 2. nóvember 2017 þar sem starfsmaður bankans hafi tekið sér 2-3 daga til að yfirfara skjölin og árita. Starfsmaður fasteignasölu hafi síðan sótt veðleyfin 2-3 dögum síðar og farið með þau til Landsbankans sem hafi einnig tekið sér 2-3 daga til að yfirfara skjölin og árita. Í andmælum hlutaðeigandi fasteignasala er enn fremur tekið fram að þegar um stærri viðskipti sé að ræða svo sem þegar um háar fjárhæðir lána er að ræða og uppgreiðslu áhvílandi lána afgreiði bankar ekki áritanir á staðnum meðan beðið er eftir þeim líkt og bankar geri oft í einfaldari málum. Hlutaðeigandi fasteignasali tekur þá fram að ef Íslandsbanki eða Landsbankinn fullyrði að í málinu hafi afgreiðsla farið fram samdægurs sé það ekki sannleikanum samkvæmt.

Eftirlitsnefnd fasteignasala

Hlutaðeigandi fasteignasali tók þá fram að á mánudeginum 13. nóvember 2017 hafi starfsmaðurinn farið með öll skjölin til þinglýsingar og þau innfærð hjá sýslumanninum [..] mánudaginn 20. nóvember 2017. Miðvikudaginn 22. nóvember 2017 hafi starfsmaður hlutaðeigandi fasteignasölu sótt skjölin til sýslumanns og afhent þau Íslandsbanka.

Í andmælum kemur því næst fram að það hafi tekið Íslandsbanka um 5-6 daga að ganga frá lánaskjölum og greiðslu lána ef miðað er við dagsetningu skilagreinar Íslandsbanka vegna ráðstöfunar andvirðis láns, 29. nóvember 2017, þ.m.t. uppgreiðslu áhvílandi lána samkvæmt ráðstöfunarblaði frá bankanum. Í andmælum hlutaðeigandi fasteignasala kemur fram að það sé reynsla hlutaðeigandi fasteignasölu að bankar greiði andvirði lána samkvæmt útgefnum veðskuldabréfum oftast innan þriggja daga í einföldum málum en geti tekið lengri tíma þegar þeim er jafnframt falin uppgreiðsla áhvílandi lána eða þegar lánveiting byggist á lánessamningum á grundvelli þinglýsts tryggingarbréfs líkt og um hafi verið að ræða í viðskiptum kvartanda.

Hlutaðeigandi fasteignasali ítrekar að starfsmaður fasteignasölunnar hafi í hvívetna farið eftir hefðbundnum verklagsreglum hjá fasteignasölnni er varðar áritanir og þinglýsingu skjala. Hlutaðeigandi fasteignasali tekur því næst fram að ef kvartandi hefði upplýst sig eða aðra starfsmenn fasteignasölunnar um mikilvægi þess fyrir hann að afgreiðslu banka og þinglýsingu skjala hjá sýslumanni væri hraðað umfram starfsvenjur hefði hlutaðeigandi fasteignasali reynt að koma slíku í kring eftir fremsta megni. Hlutaðeigandi fasteignasali tekur þó fram í andmælum sínum að það sé reynsla þeirra hjá fasteignasölnni að ekki sé hlustað á slíkar beiðnir hjá bönkum eða sýslumannsembættinu þar sem á þeim stöðum sé farið eftir þeim verklagsreglum sem þar gildi.

Í ljósi fyrirbyggjandi andmæla voru þau send til kvartanda til upplýsinga og eftir atvikum frekari athugasemda, með bréfi eftirlitsnefndar hinn 28. mars 2018. Frekari athugasemdir kvartanda bárust hinn 9. apríl 2018, eru þar ítrekaðar fyrrum athugasemdir og tekur fram að frá miðvikudeginum 1. nóvember 2017 til mánudagsins 13. nóvember 2017 séu 9 virkir dagar en ekki 6-7 dagar líkt og hlutaðeigandi fasteignasali telji. Kvartandi tekur því næst fram að Landsbankinn, banki kvartanda, hafi upplýst sig um að hann hafi ekki tekið sér 2-3 daga til að yfirfara skilyrtu veðleyfin líkt og hlutaðeigandi fasteignasali hafi haldið fram og vísar til upplýsinga sem starfsmaður bankans veitti honum hinn 4. desember 2017.

Í tölvuskeyti milli kvartanda og starfsmanns Landsbankans kemur eftirfarandi orðrétt fram:

„Sælir, ég man þetta nokkuð vel. Þetta stoppaði ekkert hjá okkur, eins og venjulega kom fasteignasali og hinkraði á meðan ég sótti undirritanir. Held ég fari ekki með rangt mál.“

Í athugasemdum kvartanda segir því næst að þótt Landsbankann misminni hafi skjölin verið hjá þeim í tvo daga og Íslandsbanka í þrjá daga og séu það fimm virkir dagar sem þýði að hlutaðeigandi fasteignasala hafi fengið skjölin í sínar hendur 8. nóvember 2017. Telur kvartandi að hlutaðeigandi fasteignasala þurfi að bera ábyrgð á þeim fimm virku dögum sem líða frá þeirri dagsetningu og til þess dags er skjölin fara til þinglýsingar hinn 13. nóvember 2017.

Í athugasemdum kvartanda er því næst tekið fram að kvartandi hafi grennslast fyrir um það afhverju tafir hafi verið á því að lánið hefði ekki verið greitt fyrr upp hjá bankanum og kvartandi hafi fengið þær upplýsingar hjá Íslandsbanka að lánatakandi, kaupandi fasteignanna, hafi ekki komið upp í bankann til að undirrita lánaskjölin og þ.a.l. hafi ekki verið hægt að greiða út lánið. Kvartandi tekur fram að hann hafi hringt daglega í Íslandsbanka þar til hann fékk að vita hinn

Eftirlitsnefnd fasteignasala

30. nóvember 2017 að kaupandi hafi komið í bankann og undirritað skjölin og þá fyrst hafi verið hægt að greiða út lánið. Kvartandi mótmælir því sem fram kom í andmælum hlutaðeigandi fasteignasala að greiðsla lánsins hafi tekið 5-6 daga eftir þinglýsingu skjalanna og tekur fram að greiðsla lánsins hafi í reynd tekið 8 daga.

Að lokum tekur kvartandi fram í athugasemdum sínum að hvorki fyrir né eftir þinglýsingu skjalanna hafi hlutaðeigandi fasteignasala gætt að hagsmunum hans. Kvartandi tekur fram að ef hann hefði sjálfur ekki ýtt á eftir því hjá Íslandsbanka að kaupandi fasteignanna undirritaði lánaskjöl í bankanum þá hefði greiðsla lánanna dregist enn frekar. Kvartandi tekur fram að eðlileg afgreiðsla uppgreiðslu lána eigi að vera tveir virkir dagar eftir þinglýsingu en ekki sex virkir dagar. Kvartandi ítrekar því næst kröfu sína um greiðslu dráttarvaxta fyrir níu daga sem hann telur sannanlega vera á ábyrgð hlutaðeigandi fasteignasala og telur kvartandi nema samtals kr. 429.041.

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 kvartandi telur að hagsmuna hans hafi ekki verið gætt við þinglýsingu skjala og uppgreiðslu lána þar sem dráttur hafi orðið í því ferli.

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 15. gr. laganna segir að fasteignasali skuli í hvívetna leysa af hendi störf sín svo sem góðar viðskiptavenjur og siðareglur bjóða. Hann skal liðsinna báðum aðilum, seljanda og kaupanda, og gæta réttmætra hagsmuna þeirra. Hann skal einnig gæta þess að aðila séu eigi settir ólögmatir, ósanngjarnir eða óeðlilegir kostir í samningum.

Í 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.

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 starfskyldum 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.

Eftirlitsnefnd 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.

Eins og kvörtun er úr garði gerð og með hliðsjón af fyrirliggjandi gögnum, lýtur umkvörtunar efni málsins að því að kvartandi telur hlutaðeigandi fasteignasala ekki hafa gætt hagsmuna sinna sem seljanda að fasteign annars vegar þar sem hann telur að hlutaðeigandi fasteignasali hafi dregið að koma skjölum til þinglýsingar í kjölfar undirritunar þeirra og hins vegar þar sem hann telur að dráttur hafi orðið á uppgreiðslu lána eftir að skjöl voru þinglýst. Telur kvartandi að framangreindur dráttur hafi valdið sér tjóni og krefst dráttarvaxta. Í upphaflegri kvörtun tilgreinir kvartandi að kaupandi hafi neitað að greiða fjárhæð kr. 260.000 í bætur. Af þeim sökum er tekið fram að hann telji að hann eigi kröfu, hvort sem er á hendur hlutaðeigandi fasteignasala eða kaupanda, fjárhæð kr. 687.879 vegna 14 daga sem að hans mati voru dagar sem voru umfram hefðbundins afgreiðslutíma. Í seinni athugasemdum kvartanda, dags. 9. apríl 2018, kemur fram hvað varðar fjárhæð tjóns að hann krefji dráttarvaxta vegna 9 daga sem hann telur vera á ábyrgð fasteignasölnunnar, eða fjárhæð kr. 429.041.

Í andmælum hlutaðeigandi fasteignasala er ferill skjalanna til þinglýsingar og til banka rakinn. Þar kemur fram að umrædd skjöl hafi verið undirrituð miðvikudaginn 1. nóvember 2017, þ.e.a.s. kaupsamningar, skilyrt veðleyfi, tryggingarbréf og yfirlýsing vegna aflýsingar þriggja húsaleigusamninga af fasteigninni að [Y], yfirlýsingar um ráðstöfun andvirðis láns kaupanda og kaupsamningsuppgjör. Starfsmaður fasteignasölnunnar hafi farið með skjölin til áritunar í Íslandsbanka sem hafi tekið sér frest í 2-3 daga til að árita þau. Því næst hafi starfsmaður fasteignasölnunnar náð í skjölin í Íslandsbanka og farið með þau til Landsbankans til áritunar sem einnig hafi tekið sér frest í 2-3 daga. Að áritunum loknum hafi starfsmaður fasteignasölnunnar sótt skjölin og farið með þau til þinglýsingar á mánudeginum 13. nóvember 2017. Samkvæmt framangreindu og andmælum hlutaðeigandi fasteignasala má ráða að Íslandsbanki hafi fengið skjölin í sínar hendur á fimmtudeginum 2. nóvember 2017.

Skjölin hafi svo komið í hendur starfsmanns fasteignasölnunnar annað hvort á mánudeginum 6. nóvember eða þriðjudeginum 7. nóvember 2017. Skjölin hafi því farið til Landsbankans annað hvort á mánudeginum eða þriðjudeginum. Samkvæmt andmælum hlutaðeigandi fasteignasala kemur fram að Landsbankinn hafi einnig tekið sér 2-3 daga frest til að árita skjölin.

Hvað þetta atriði varðar tekur kvartandi fram að hann telji að Landsbankinn hafi undirritað skjölin samdægurs. Máli sínu til stuðnings vísar kvartandi til tölvuskeytis frá starfsmanni bankans, sbr. framangreind umfjöllun.

Samkvæmt andmælum hlutaðeigandi fasteignasala komu skjölin til baka til starfsmanns fasteignasölnunnar annað hvort á fimmtudeginum 9. nóvember eða síðasta lagi föstudeginum 10. nóvember 2017 frá Landsbankanum. Starfsmaður fasteignasölnunnar hafi síðan komið skjölunum til þinglýsingar á mánudeginum 13. nóvember 2017

Eftirlitsnefnd fasteignasala

Eftirlitsnefndin tekur fram með vísan til framangreinds og að ekki sé unnt að staðreyna hvort hvort áritanir Landsbankans hafi í reynd átt sér stað samdægurs, líkt og kvartandi heldur fram, eða bankinn hafi tekið sér frest í 2-3 daga til að árita pappírana líkt og hlutaðeigandi fasteignasali heldur fram. Í öllu falli telur eftirlitsnefndin að framangeindur ferill við afgreiðslu á lánaskjölum í bankanum rúmist innan tímamarka sem telja verður eðlileg við slíkar aðstæður. Er þá lagt til grundvallar að skjölin hafi haft viðkomu á tveimur lánastofnunum, upphaflega hjá Íslandsbanka hinn 2. nóvember 2017, og síðan verið móttækin í þinglýsingu hinn 13. nóvember 2017. Telur eftirlitsnefndin ekki tilefni til að gera athugasemdir við vinnubrögð hlutaðeigandi fasteignasala né skjálagerð vegna fasteignaviðskiptanna hvað varðar þennan þátt kvörtunar.

Eftirlitsnefndin tekur fram að brýnt er og til samræmis við góða starfshætti að skjöl er varða milligöngu um sölu fasteigna, líkt og skilyrt veðleyfi o.fl., hljóti skjóta meðferð í framhaldi af undirritun þeirra hjá hlutaðeigandi fasteignasala svo aðilar fasteignaviðskipta verði ekki fyrir ástæðulausum tögum sem rekja má til fasteignasala. Eftirlitsnefndin tekur þó fram í því sambandi að almennt eru ákveðnir verkferlar innan lánastofnana og sýslumannsembætta, þ.m.t. þegar kemur að afgreiðslu og undirritun lánaskjala af þeirra hálfu sem oft getur tekið einhverja daga, allt eftir umfangi og fjölda afgreiðslna hverju sinni hjá umræddum aðilum. Eftirlitsnefndin tekur fram af þessu tilefni að í máli þessu er að ræða sjö virka daga frá undirritun skjala, hinn 1. nóvember 2017, og þar til skjöl eru móttækin hjá sýslumanni, eða hinn 13. nóvember 2017, ef frá er talinn undirritunardagur. Á þessum sjö dögum var viðeigandi undirskrifta aflað hjá lánastofnunum.

Að því er varðar þann þátt kvörtunar er lýtur að þeim skyldum hlutaðeigandi fasteignasala að koma skjölum úr þinglýsingu og til Íslandsbanka til uppgreiðslu á láni kvartanda hjá Landsbankanum er ljóst að skjölin voru innfærð hjá sýslumanni mánudaginn 20. nóvember 2017. Miðvikudaginn 22. nóvember 2017 eru skjölin sótt til sýslumanns og þeim komið til Íslandsbanka. Í málinu liggur fyrir skilagrein Íslandsbanka um ráðstöfun andvirðis sem er dagsett hinn 29. nóvember 2017.

Í málinu liggur fyrir samkvæmt kvartanda að ástæður þess að lánið var ekki greitt fyrr upp var vegna þess að lántaki, kaupandi fasteignanna, hafði ekki undirritað lánaskjölin svo hægt væri að greiða upp lán kvartanda. Eru það atvik sem hlutaðeigandi fasteignasala verður ekki um kennt. Hlýtur það að vera á ábyrgð kaupanda fasteignar að mæta til lánastofnunar og undirrita lánaskjöl til samræmis við samningsskuldbindingar sínar um greiðslu kaupverðs til seljanda, enda hafi fasteignasali upplýst um skyldur hans í þeim efnunum.

Verði vanefnd þar á af hálfu kaupanda er réttur aðila og úrræði í þeim efnunum verndaður af ákvæðum laga um fasteignakaupa, nr. 40/2002. Þá liggur og fyrir að samkvæmt lögskilauppgjóri vegna fasteignarinnar að [X] verður ráðið að aðilar hafi komist að samkomulagi um greiðslu vaxta, sbr. framangreind umfjöllun. Eftirlitsnefndin telur ekki ástæður til að gera athugasemdir við vinnubrögð hlutaðeigandi fasteignasala hvað hvað varðar þennan þátt kvörtunar.

Í ljósi alls framangreinds og með hliðsjón af umkvörtunarefnum, atvika í máli þessu og fyrirbyggjandi gagna, tilkynnist hér með að eftirlitsnefndin mun ekki aðhafast frekar vegna málsins, sbr. 4. mgr. 19. gr. og 20. gr. laga nr. 70/2015.

Eftirlitsnefnd fasteignasala

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.

Niðurstöður eftirlitsnefndar í kvörtunarmálum fela 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.