

Eftirlitsnefnd fasteignasala

Reykjavík, 14. júní 2019

Efni: Afgreiðsla eftirlitsnefndar í tengslum við sölu fasteignar að [X]. (Mál nr. K-015-18)

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 eru hlutaðeigandi fasteignasalar og kvartandi sem eiga aðild að kvörtunarmáli þessu, í þessu tilviki er það auk kvartanda, [A] lfs. og [B] lfs. hjá [C] fasteignasölu.

B. Málsmeðferð eftirlitsnefndar og gagnaöflun.

Eftirlitsnefnd fasteignasala móttók kvörtun frá [D] (hér eftir nefndur „kvartandi“), hinn 20. nóvember 2018 og var málinu gefið númerið K-015-18 í málaskrá nefndarinnar. Kvörtunin lýtur að starfsháttum starfsmanna hjá [C] fasteignasölu í tengslum við milligöngu um sölu fasteignar að [X], þar sem kvartandi er tilgreindur sem kaupandi eignarinnar.

Meðfylgjandi kvörtun var að finna skjalagerð vegna fasteignakaupanna, s.s. kauptilboð, dags. 6. október 2017, kaupsamning, dags. 30. október 2017 og lögskilauppgjör. Meðfylgjandi voru einnig tölvupóstsamskipti kvartanda við hlutaðeigandi fasteignasala. Þá liggur fyrir greiðslukvittum 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 gögnum málsins má ráða að [A] lfs. hafi vottað kauptilboð kvartanda og [B] lfs. vottar fyrirbyggjandi kaupsamning. Afmarkast aðild í málinu við framangreinda aðila.

Af kvörtun verður ráðið að kvartandi telji hlutaðeigandi fasteignasala hafa valdið kvartanda tjóni með háttsemi sinni við milligöngu um sölu á fasteigninni. Nánar tiltekið hafi ekki verið gætt að því að fasteignin væri komin á matsstig 7 eða 8 líkt og kveðið var á í kaupsamningi aðila, þegar hún var afhent kvartanda. Það hafi leitt til þess að kvartandi var krafinn af seljanda um greiðslu dráttarvaxta vegna tafa á útborgun skuldabréfa sem ekki hafi fengist greidd út frá banka kvartanda fyrr en rétt matsstig var komið á eignina. Telur kvartandi að hlutaðeigandi fasteignasali hafi valdið sér tjóni með háttsemi sinni.

Hinn 4. janúar 2019 óskaði eftirlitsnefnd eftir andmælum og frekari gögnum frá hlutaðeigandi fasteignasöllum. Andmæli og frekari gögn bárust eftirlitsnefndinni hinn 18. janúar 2019 af hálfu [A] lfs. og [B] lfs. Meðfylgjandi andmælum voru helsta skjalagerð vegna fasteignakaupanna, s.s. kauptilboð, dags. 6. október 2017, kaupsamningur, dags. 30. október 2017, afsal dags. 30. nóvember 2018 og lögskilauppgjör. Þá voru einnig meðfylgjandi tölvupóstsamskipti.

Í ljósi fyrirbyggjandi andmæla voru þau send kvartanda til upplýsinga og eftir atvikum frekari athugasemda með bréfi eftirlitsnefndar, dags. 30. janúar 2018. Frekari athugasemdir bárust frá kvartanda hinn 11. febrúar 2019.

Eftirlitsnefnd fasteignasala

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

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

Með hliðsjón af kvörtun, fyrirbyggjandi andmælum sem hafa borist nefndinni og öðrum gögnum málsins eru málavextir þeir að kvartandi festi kaup á fasteign að [X]. Fasteignasalan [C] annaðist um milligöngu um sölu fasteignarinnar. Kauptilboð var undirritað hinn 6. október 2017. Samkvæmt samþykktu kauptilboði er kaupverð tilgreint að fjárhæð kr. 39.900.000. Bar kaupanda að greiða með peningum fjárhæð kr. 5.500.000 við undirritun kaupsamnings, og fjárhæð kr. 2.000.000 30 dögum eftir afhendingu. Þá skyldi greiðast með skuldabréfi með veði í hinu selda að fjárhæð kr. 32.400.000. Í kauptilboði er fyrirvari um matsstig eignarinnar og fjármögnun, en þar kemur orðrétt fram:

„Kaupandi gerir fyrirvara um að eignin verði ekki afhent fyrr enn matsstig 7 eða 8 hefur verið skráð á eignina. Kaupandi gerir fyrirvara um fjármögnun skv. D-lið hér að neðan og skal staðfesting á að fjármögnun sé samþykkt liggja fyrir innan mánaðar frá samþykki kauptilboðs þessa ella geta aðilar rift samningi þessum einhliða. Skuldabréf skv. D-lið verði gefið út við afhendingu en kaupanda er ljóst að teffist úttektir yfirvalda vegna opinberra skráninga sem teffi útborgun láns skv. D-lið gæti komið til að þau þurfi að borga vexti skv. skuldabréfunum frá afhendingardegi.“

Af gögnum málsins er ljóst að hinn 10. október 2017 lá fyrir lánsloforð vegna húsnæðiskaupa, gefið út af Íslandsbanka. Gilti það til 1. maí 2018 og bundið því skilyrði að til tryggingar láninu verði fyrsti veðréttur á fasteigninni. Þá eru þar að finna frekari skilyrði sem eru svo hljóðandi:

„Samkv. reglum Íslandsbanka (gr.9.1), um húsnæðislán, skulu húsnæðislán veitt gegn veði í fullbúnu íbúðarhúsnæði eða íbúðarhúsnæði sem tekið hefur verið í notkun. Húsnæðið skal því hafa náð byggingarstigi 7 (skv. staðli ÍST 51:2001 um Byggingarstig húsa), matsstigi 7 eða matsstigi 8 (skv. skilgreiningu fasteignaskrár Íslands), ásamt uppfærðu brunabótamati.

Fasteignasalan [C], ber að tilkynna uppfærslu á byggingarstigi fasteignarinnar, [X] til Íslandsbanka [...].“

Kaupsamningur var undirritaður hinn 30. október 2017, innfærður til þinglýsingar hinn 10. nóvember 2017. Í kaupsamningi er greiðslufyrirkomulag óbreytt að því undanskyldu að vísað er til viðbótarláns að fjárhæð kr. 32.400.00, í stað skuldabréfs. Afhending er þar tilgreind í mars/ apríl 2018 og átti afsal að fara fram 30 dögum eftir afhendingu. Í kaupsamningi kemur einnig fram að eignin verði afhent þegar matsstigi 7 eða 8 hefur verið náð. Þá segir enn fremur:

Skuldabréf skv. D-lið verði gefið út við afhendingu en kaupendum er ljóst að teffist úttektir yfirvalda vegna opinberra skráninga sem teffi útborgun láns skv. D-lið gæti komið til að þau þurfi að borga vexti skv. skuldabréfunum frá dagsetningu sem byrjar 10 dögum frá afhendingardegi.“

Af erindi kvartanda verður ráðið að hann telji hlutaðeigandi fasteignasala hafa valdið sér tjóni þar sem ekki hafi verið gætt að því að fasteignin væri komin á matsstig 7 eða 8 við afhendingu líkt og kveðið er á um í kaupsamningi aðila. Það hafi leitt til þess að kvartandi var krafinn um greiðslu dráttarvaxta vegna tafa á útborgun skuldabréfa sem ekki hafi fengist greidd út.

Eftirlitsnefnd fasteignasala

Samkvæmt erindi kvartanda var eignin afhent honum þann 1. maí 2018. Í ljós hafi svo komið að eignin var ekki á réttu matsstigi en kvartandi þá búinn að undirrita afhendingarskjöl og kominn með lykla að eigninni. Samkvæmt kvartanda hafði hlutaðeigandi fasteignasali, [A] lfs. upplýst um það að húsið færi í mat seinna í mánuðinum. Samkvæmt kvartanda hafi því verið tekin ákvörðun um að afhenda eignina þrátt fyrir að hún væri ekki á því byggingarstigi sem þurfti til útgreiðslu lánsins af hálfu banka kvartanda samkvæmt lánsloforði, dags. 10. október 2017.

Að sögn kvartanda upplýstu hlutaðeigandi fasteignasalar Íslandsbanka aldrei um rétt byggingarstig. Þá hafi lítið gerst í málinu og lítið verið um svör af hálfu hlutaðeigandi fasteignasala. Samkvæmt erindi kvartanda hafði hann samband við fasteignasöluna þann 16. júlí 2018 vegna kröfu sem kom upp í heimabanka kvartanda vegna lánanna. Við það tilefni hafi verið lítið um svör hvað varðar byggingarstig eignarinnar en hlutaðeigandi fasteignasali sem kvartandi átti í samskiptum við, [B] lfs. hafi einungis rætt um afsalsgreiðslu. Kvartandi hafi því sjálfur snúið sér til bankans sem hafi við það tilefni séð að eignin væri komin á nægjanlegt byggingarstig og kvartandi hafi sjálfur beðið um að bankinn setji skjalagerð vegna lánsins í gang. Samkvæmt erindi kvartanda var lánaskjölum skilað til fasteignasölnnar hinn 20. júlí 2018 og fasteignasalan hafi skilað þeim inn til sýslumanns hinn 27. júlí 2018.

Samkvæmt erindi kvartanda fékk hann bréfpóst frá hlutaðeigandi fasteignasala, [A], hinn 3. ágúst 2018 þar sem kvartanda er tilkynnt um það að seljandi krefjist dráttarvaxta vegna dráttar á útborgun lána en samkvæmt D-lið kaupsamnings hafi lán átt að vera gefið út við afhendingu íbúðarinnar.

Samkvæmt fyrirliggjandi löggskilauppgjörri var vaxtakrafa vegna seinkunar á útborgun skuldabréfa frá 1. maí 2018 til 22. ágúst 2018, fjárhæð kr. 532.735. Samkvæmt uppgjörinu var kaupanda veittir afslættir af fjárhæð vaxta, annars vegar að fjárhæð kr. 142.680 vegna 30 daga afsláttar vegna tafa við þinglýsingu og útborgun á skuldabréfum og hins vegar að fjárhæð kr. 195.028 sem umsaminn afsláttur af vöxtum.

Andmæli hlutaðeigandi fasteignasala bárust eftirlitsnefndinni hinn 18. janúar 2019, undirrituð af hálfu [A] lfs. og [B] lfs. Þar er sjónarmiðum kvartanda hafnað.

Samkvæmt andmælum nam greiðslan sem kvartandi innti af hendi vegna dráttarvaxtakröfunnar fjárhæð kr. 195.027 en ekki kr. 432.735. Þar kemur einnig fram að kvartandi og seljandi hafi sín á milli ákveðið að fella niður fyrirvara um afhendingu áður en matsstig 7 eða 8 væri komið á eignina. Fasteignasalan hafi hvergi komið þar nærri og ekki vitað um að afhending hafi farið fram fyrr en um viku síðar. Í andmælum kemur sömuleiðis fram að framangreindir fyrirvarar lúti að matsstigi, ekki byggingarstigi. Við kauptilboðsgerð hafi fyrirvari um vexti verið útskýrður fyrir kvartanda og honum tjáð að hann þurfi ekki að taka við íbúðinni vilji hann ekki borga slíka vexti. Meðfylgjandi andmælum var að finna tölvupóstsamskipti sem styðja þetta. Fyrirvarinn hafi svo aftur verið útskýrður fyrir kvartanda við kaupsamningsgerð. Að mati hlutaðeigandi fasteignasala hafi kvartanda því verið ljóst að hann þurfti ekki að taka við íbúðinni. Verkstjóri hafi ennfremur tjáð honum að ekki væri komið endanlegt byggingarstig né matsstig þegar hann tók við eigninni.

Af andmælum má ráða að fasteignasalan hafi ekki verið inn í samskiptum kvartanda við Íslandsbanka og að kvartandi hafi tjáð þeim að skilyrðið sem gert væri af hálfu bankans væri að eignin hefði náð matsstigi 7 eða 8, sá fyrirvari var settur í bæði kauptilboð og kaupsamning. Bankinn hafi hins vegar tjáð kvartanda að lánið yrði ekki afgreitt fyrr en á byggingarstigi 7 sem sé ekki sami hluturinn. Þetta skilyrði hafi verið sett fram í lánsloforði bankans frá 10. október 2019, loforð á milli kaupanda og Íslandsbanka sem fasteignasalan er ekki aðili að. Þá geti

Eftirlitsnefnd fasteignasala

lánveitandi ekki sett þá kvöð á fasteignasala að hann tilkynni lánastofnun um framgang nýbygginga enda tíðskist það ekki. Fasteignasalan tilkynni almennt kaupendum um framgang mála sem síðan hafi sjálfir samband við sinn banka. Fasteignasalan sendi lánastofnunum skjöl sem kaupendur biðja um að verði send en annars sé ekki beint samband milli fasteignasala og banka um mál kaupenda.

Í andmælum kemur fram að það sé ávallt haft samband við kaupendur þegar íbúð er komin á það stig að hægt sé að þinglýsa lánappírurum og það hafi þau gert í tilviki kvartanda. Hann hafi hinsvegar alltaf fundið ástæðu fyrir því að ekki væri hægt að ganga frá afgreiðslu lánsins, fyrst vegna fyrirvara um matsstig, svo vegna þess að ekki var búið að ganga frá íbúðinni og þar sem bankinn vildi ekki afgreiða fyrr en byggingarstig 7 var komið.

Samkvæmt andmælum útskýrðu hlutaðeigandi fasteignasalar fyrir kvartanda að dráttarvaxtakrafa seljenda væri byggð á því að búið væri að afhenta íbúð en aðeins útborgun greidd, kvartandi hefði því verið byrjaður að nýta eign en aðeins greitt lítinn hluta af henni. Kvartandi hafi haft full not af íbúðinni í 3 mánuði.

Þá taka hlutaðeigandi fasteignasalar fram að það sé ekki og hafi ekki verið á ábyrgð fasteignasala að tilkynna byggingarstjóra seljanda um stöðu mála gagnvart byggingarstigi eigna, það sé á hinn veginn, byggingarstjóri láti gera úttektir og tilkynni hvenær breytingar eru á byggingarstigi. Þá hafi frágangur skjala í tilviki kvartanda ekki verið á annan hátt en venja er fyrir, undirskrifta hafi verið aflað hjá kaupanda og seljanda, sótt um veðleyfi til að fara fram fyrir áhvílandi veð og þar eftir farið með í þinglýsingu sem hafi tekið um hálfan mánuð, skjölin svo sótt og þeim komið í bankann sem ákveði hvenær hann greiði út.

Að lokum er tekið fram í andmælum hlutaðeigandi fasteignasala að kvartandi hafi fengið allar þær upplýsingar sem þurfti til að verja hagsmuni sína og verja sig fyrir kostnaði sem hann vildi ekki greiða. Hann hafi samið beint við seljanda um afhendingu, hann hafi kvartað beint við seljanda vegna meintra galla, hann hafi sjálfur samið við lánveitanda um lánin sín og að lokum samið beint við lögfræðing seljanda um afslátt. Fasteignasalan hafi lagt sig fram við að kaupin færu eðlilega fram og í samræmi við samninga.

Eftirlitsnefnd tekur fram að meðfylgjandi andmælum hlutaðeigandi fasteignasala var að finna talsvert magn tölvupóstsamskipta, þ.á.m. samskipti kvartanda við lögmann seljanda frá 21. til 29. nóvember 2018 þar sem komist er að samkomulagi um að kvartandi greiði til seljanda fjárhæð að kr. 195.027 vegna umþrættar dráttarvaxtakröfu, krafan var upphaflega að fjárhæð kr. 532.735.

Í ljósi fyrirbyggjandi andmæla hlutaðeigandi fasteignasala voru þau send kvartanda með bréfi eftirlitsnefndar, dags. 30. janúar 2019, til upplýsinga og eftir atvikum til frekari athugasemda. Frekari athugasemdir bárust frá kvartanda hinn 11. febrúar 2019. Þar er sjónarmiðum hlutaðeigandi fasteignasala mótmælt og fyrri athugasemdir kvartanda ítrekaðar ásamt því að tekið er fram að kvartandi hafi ekki búið við öðru en að eignin væri komin á rétt stig þegar honum var boðið að koma og skoða hana með afhendingu í huga.

Þá er tekið fram að lánin hafi verið móttækin hjá sýslumanni þann 27. júlí 2018 en ekki verið búið að skila sér aftur til bankans þann 18. ágúst 2018. Lánun hafi ekki verið skilað til bankans fyrr en 21. ágúst 2018. Eftirlitsnefnd tekur fram að með andmælum hlutaðeigandi fasteignasala fylgdu tölvupóstsamskipti, dags. 6. nóvember 2018, þar sem ástæða þessara tafa er útskýrð en þar kemur fram að eftir að lánskjöllum var skilað hafi þurft að útvega skilyrt veðleyfi frá Landsbankanum ásamt því að afla þurfi undirskrifta allra aðila. Það hafi tekið 4 daga. Sýslumaður hafi svo afgreitt þinglýsingu hinn 16. ágúst 2018 og skjölin hafi verið sótt hinn 22.

Eftirlitsnefnd fasteignasala

ágúst en viðkomandi starfsmaður sem sjái um það hafi verið í fríi dagana sitt hvoru megin við helgi, skjölin hafi verið sótt eftir það.

Að lokum kemur fram í viðbótarathugasemdum kvartanda að hann hafi samið um greiðslu vaxtakröfunnar við lögfræðing seljanda. Þá eru ennfremuð ítrekuð þau sjónarmið sem fram koma í kvörtun.

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 ekki hafi verið gætt að því að fasteignin væri komin á matsstig 7 eða 8 líkt og kveðið var á í kaupsamningi aðila, þegar hún var afhent kvartanda sem að mati kvartanda hafi leitt til þess að hann var krafinn um dráttarvexti af hálfu seljanda.

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. 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, kauptilboði, kaupsamningi, afsali, veðbréfi og skuldabréfi, hver samið hafi. Skal nafn fasteignasala koma fram svo eigi verði um villst. Í 2. mgr. 16. gr. fsl. kemur fram 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 beri að staðfesta með undirritun sinni samþykkt kauptilboð.

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 greidda þóknun sem hann átti ekki rétt á. Kvörtun frá kaupanda eða seljanda skal berast eftirlitsnefndinni innan árs frá því að þóknun 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

Eftirlitsnefnd fasteignasala

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 fyrirleggjandi gögn málsins, andmæli hlutaðeigandi fasteignasala og viðbótarathugasemdir kvartanda. Líkt og rakið hefur verið lýtur úrlausn þessa máls að því að kvartandi telji að hlutaðeigandi fasteignasalar hafi brotið gegn ákvæðum laga nr. 70/2015 þar sem ekki hafi verið gætt hagsmuna hans sem kaupanda við fasteignakaupin og ekki verið gætt að því að fasteignin að [X], væri komin á matsstigi 7 eða 8 líkt og kveðið var á um í kaupsamningi aðila, þegar hún var afhent kvartanda. Það hafi að mati kvartanda leitt til þess að hann var krafinn um dráttarvexti af hálfu seljanda vegna tafa á útborgun skuldabréfa sem ekki hafi fengist greidd út frá banka kvartanda.

Eftirlitsnefndin hefur skoðað fyrirleggjandi gögn, einkum kauptilboð, kaupsamning, afsal, lögskilauppgjör, fyrirleggjandi lánsloforð frá lánastofnun auk tölvupóstsamskipta.

Samkvæmt fyrirleggjandi lánsloforði Íslandsbanka, dags. 10. október 2017, skyldi húsnæðið hafa náð byggingarstigi 7, matsstigi 7 eða matsstigi 8. Þá kom þar fram að fasteignasölu [C] bæri að tilkynna uppfærslu á byggingarstigi fasteignarinnar til Íslandsbanka.

Eftirlitsnefnd tekur fram að í milligöngu fasteignasala fyrir hönd kaupenda geti ekki falist sú fortakslausa skylda hlutaðeigandi fasteignasala að honum beri að annast um samskipti milli annars vegar kaupanda, sem lántaka, og hins vegar lánastofnunar sem kaupandi kys að eiga viðskipti við í tengslum við fjármögnun sína til þess að greiða kaupverð til seljanda. Fyrirleggjandi lánsloforð Íslandsbanka, dags. 10. október 2017, á milli lántaka og lánastofnunar án nokkurrar aðkomu að hálfu hlutaðeigandi fasteignasala, getur því ekki lagt þá kvöð á hlutaðeigandi fasteignasala að tilkynna til lánastofnunar um uppfærslu á byggingarstigi fasteignar.

Í bæði fyrirleggjandi kauptilboði, dags. 6. október 2017 og kaupsamning, dags. 30. október 2017, er að finna fyrirvara um afhendingu eignarinnar í samræmi við matsstig ásamt fyrirvara um að kaupendum sé ljóst að tefjist úttektir yfirvalda vegna opinberra skráninga sem tefji útborgun láns samkvæmt skuldabréfi gæti komið til þess að kaupendur þurfi að greiða vexti. Fyrirvarar þessir eru feitletraðir og undirstrikaðir ásamt því að fyrirleggjandi tölvupóstsamskipti bera með sér að fyrirvari um vexti vegna tafa á útborgun lána hafi verið útskýrður sérstaklega fyrir kvartanda.

Eftirlitsnefndin beinir þó þeim tilmælum til hlutaðeigandi fasteignasala að þeir haldi áfram að tryggja að kaupendur séu upplýstir um réttarstöðu sína samkvæmt þeim skuldbindingum sem þeir að takast á hendur hverju sinni með vísan til kauptilboðs og síðar kaupsamnings, þ.m.t. hvenær lánaskjöl þurfa að vera reiðubúin og undirrituð svo unnt sé að greiða andvirði þeirra til seljanda á umsömdum gjalddaga. Verður að ætla að slík ráðgjöf sé sérstaklega mikilvæg fyrir kaupanda þegar lánaskjöl liggja ekki fyrir við undirritun kaupsamnings og greiðsla úr lánnum á að berast eftir það tímamark, líkt og á við í máli þessu.

Samkvæmt kaupsamning átti afhending að fara fram í mars/apríl 2018 og skyldi skuldabréfið gefið út við afhendingu. Af gögnum málsins má ráða að afhending eignarinnar hafi farið fram 1. maí 2018. Af gögnum málsins verður einnig ráðið að samið hafi verið um afhendingu milli kaupanda og seljanda, án sérstakrar aðkomu hlutaðeigandi fasteignasala. En í kvörtun kemur fram að ákveðið hafi verið að afhenda umrædda eign þrátt fyrir að eignin hefði ekki náð því

Eftirlitsnefnd fasteignasala

byggingarstigi sem bankinn gerði kröfu um. Í málinu liggja einnig fyrir tölvupóstsamskipti milli kvartanda og hlutaðeigandi fasteignasala, t.d. frá 5. október 2017, þar sem kvartanda er tjáð að það sé oftast nær samkomulags atriði milli kaupenda og seljenda hvort kaupandi vilji fá afhent strax eða bíða þar til byggingarstig sé nógu hátt. Þá bera tölvupóstsamskipti einnig með sér að farið hafi verið yfir alla fyrirvara sem gerðir voru með kaupanda líkt og rakið hefur verið.

Þá bera tölvupóstsamskipti í málinu einnig með sér að fasteignasalar hafi leitast við að miðla málum vegna framkominnar dráttarvaxtakröfu. Samkvæmt tölvupósti frá hlutaðeigandi fasteignasala, [A], dags, 21. september 2018, hafði seljandi veitt afslátt að fjárhæð kr. 142.680 af heildarfjárhæð dráttarvaxtakröfunnar. Þá hafi seljandi verið tilbúin til að veita auka afslátt að fjárhæð kr. 100.000 vegna tafa í kringum útborgun á lánum og eða misskilnings þar um.

Eftirlitsnefndin tekur fram að skoðun eftirlitsnefndar er bundin við störf fasteignasala og leysir því ekki úr ágreiningi sem kann að vera á milli kaupenda og seljenda fasteigna en samkvæmt 3. mgr. 12. gr. reglugerðar nr. 931/2016 fellur það utan valdsviðs eftirlitsnefndar að taka afstöðu til einkaréttarlegs ágreinings milli kaupenda og seljenda. Þó er bent á að seljandi og kaupandi gerðu með sér samkomulag hinn 27. nóvember 2018 um frekari afslátt af dráttarvaxtakröfunni og kemur það enn fremur fram í fyrirliggjandi lögskilauppgjöri. Í lögskilauppgjöri kemur einnig fram að auk þess hafi afsláttur verið veittur að fjárhæð kr. 142.680, en heildarkrafan var upphaflega fjárhæð kr. 532.735.

Þá gerir eftirlitsnefnd ekki athugasemdir við vinnubrögð hlutaðeigandi fasteignasala í tengslum við þinglýsingu skjala. En í kvörtun kemur fram lánið hafi verið móttækin hjá sýslumanni þann 27. júlí 2018 en ekki verið búin að skila sér aftur til bankans þann 18. ágúst 2018. Lánum hafi ekki verið skilað til bankans fyrr en 21. ágúst 2018. Með andmælum hlutaðeigandi fasteignasala fylgdu tölvupóstsamskipti, dags. 6. nóvember 2018, þar sem ástæða þessara tafa er útskýrð en þar kemur fram að eftir að lánesskjölum er skilað þurfi að útvega skilyrt veðleyfi frá Landsbankanum ásamt því að afla þurfi undirskrifta allra aðila. Það hafi tekið 4 daga. Sýslumaður hafi svo afgreitt þinglýsingu hinn 16. ágúst 2018 og skjölin hafi verið sótt hinn 22. ágúst en viðkomandi starfsmaður sem sjái um það hafi verið í fríu dagana sitt hvoru megin við helgi, skjölin hafi verið sótt eftir það. Að mati eftirlitnefndar er ekki um óeðlilega tölur að ræða.

Í ljósi alls framangreinds og með hliðsjón af umkvörtunarefninu, atvika í málinu og fyrirliggjandi 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.

Niðurstöðum 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.