

## Eftirlitsnefnd fasteignasala

Reykjavík, 13. júní 2017.

**Efni: Afgreiðsla eftirlitsnefndar í tengslum við sölu á fasteign að [X] (mál nr. K-022-16).**

### A. Inngangur.

Í 4. mgr. 19. gr. laga um sölu fasteigna og skipa, nr. 70/2015, sbr. og 20. gr. laganna, er afmarkað með skýrum hætti hvaða þætti eftirlitsnefnd er heimilt að taka til skoðunar þegar kemur að kvörtunarmálum. Nánar tiltekið skal eftirlitsnefndin taka á móti kvörtunum ef kaupandi eða seljandi fasteignar, sem eigendaskipti hafa orðið að fyrir milligöngu fasteignasala, telur að fasteignasali hafi valdið sér tjóni með brotum á starfsskyldum sínum eða krafist eða fengið greidda þóknun sem hann átti ekki rétt á. Auk kvartanda er það hlutaðeigandi fasteignasali/ar sem eiga aðild að kvörtunarmáli þessu, í þessu tilviki eru það [A] lfs, [B] lfs. og [C] lfs..

### B. Málsmeðferð eftirlitsnefndar og gagnaöflun.

Eftirlitsnefnd fasteignasala móttók kvörtun frá [D] f.h. [E] (hér eftir nefnd „kvartandi“), hinn 22. ágúst 2016 og var málinu gefið númerið K-022-16 í málaskrá nefndarinnar. Kvörtunin lýtur að starfsháttum [F] við milligöngu um sölu fasteignar að [X], en kvartandi var seljandi að eigninni. Kvörtun er beint að [A] lfs., [B] lfs. og [C] lfs., en öll undirrituðu þau skjöl er varða sölu fasteignarinnar. Telur kvartandi að hlutaðeigandi fasteignasalar hafi ekki hagað skjalagerð þannig að hagsmunir seljanda væru tryggðir með fullnægjandi hætti.

Samkvæmt erindi kvartanda er gerð athugasemd við það að vinnubrögð og skjalagerð fasteignasölnnar hafi leitt til þess að kaupendum fasteignarinnar hafi verið ómögulegt að uppfylla greiðsluskyldur sínar samkvæmt kaupsamningnum á réttum tíma. Þá hafi vinnubrögð starfsmanna fasteignasölnnar ekki verið til samræmis við viðskiptavenjur og siðareglur, en dregist hafi úr hófi að gefa kvartanda svör og skýringar á greiðsludrætti kaupenda. Eins og nánar verður rakið telur kvartandi umrædd vinnubrögð hafa valdið sér tjóni.

Meðfylgjandi kvörtun voru afrit af helstu gögnum er varða sölu fasteignarinnar, tölvupóstsamskiptum auk samkomulags kvartanda við fasteignasölnuna um að fasteignasalan myndi greiða henni kr. 860.659.

Hinn 31. ágúst 2016 óskaði eftirlitsnefnd eftir andmælum og frekari gögnum frá hlutaðeigandi fasteignasölnum. Sameiginleg andmæli hlutaðeigandi fasteignasala bárust eftirlitsnefnd hinn 27. september 2016. Meðfylgjandi andmælum voru afrit af skilyrtum veðleyfum vegna sölu fasteignarinnar, auk tölvupóstsamskipta hlutaðeigandi fasteignasala við fasteignasölnuna [G], sem sá um sölu á fasteign sem var í eigu kaupenda að [X].

Í ljósi fyrirbyggjandi andmæla veitti eftirlitsnefnd kvartanda kost á að koma á framfæri frekari athugasemdum vegna málsins. Nefndinni bárust frekari athugasemdir frá kvartendum hinn 9. nóvember 2016.

Viðbótarathugasemdir kvartanda voru sendar hlutaðeigandi fasteignasölnum hinn 15. desember 2016 og þeim gefinn kostur á að koma á framfæri athugasemdum. Svar hlutaðeigandi fasteignasala barst eftirlitsnefnd hinn 21. desember 2016. Þá aflaði eftirlitsnefnd einnig opinberra gagna.

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

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

Með hliðsjón af kvörtun, fyrirliggjandi andmælum sem borist hafa nefndinni og öðrum gögnum málsins eru málavextir þeir að [F] hafði milligöngu um sölu fasteignar kvartanda að [X]. Samkvæmt söluyfirliti hafði [B] lfs. milligöngu um sölu fasteignarinnar og vottar hann kauptilboðið. Kaupsamning vottar hins vegar [C] lfs. Þá bera skjölin það með sér að þau hafi verið samin af [A] lfs. Að lokinni yfirferð fyrirliggjandi gagna og með hliðsjón af aðkomu [A] og [B] í málinu telur eftirlitsnefndin ekki tilefni til nánari skoðun á skjalagerð af þeirra hálfu og telur unnt að loka málinu gagnvart þeim á þessu stigi. Er máli þessu því beint að [C] lfs. sem vottar kaupsamninginn í málinu..

Kauptilboð vegna sölu eignarinnar er dagsett hinn 11. janúar 2016. Samkvæmt kauptilboði var söluverð fasteignarinnar kr. 72.000.000 og skyldi hluti kaupverðs, kr. 21.000.000, greiddir við kaupsamning með nýju láni og kr. 46.000.000 skyldu greiðast við afhendingu, með veðflutningi af [Y] gegn skilyrtu veðleyfi og peningum. Samkvæmt kauptilboði er afhendingardagur fasteignarinnar tilgreindur hinn 1. maí 2016 og útgáfudagur afsals hinn 10. júní 2016. Þess ber að geta að kaupendur fasteignarinnar voru seljendur að fasteigninni að [Y].

Kaupsamningur var gerður 3. mars 2016 og er hann efnislega í samræmi við kauptilboð að öðru leyti en að greiða átti kr. 26.000.000 með nýju láni við kaupsamning, en kr. 41.000.000, við afhendingu samhliða veðflutningi af [Y]. Afhendingardagur og útgáfudagur afsals eru þeir sömu og fram komu í kauptilboði.

Í kaupsamningi kemur fram að áhvílandi á fasteigninni hafi verið fjögur lán seljanda, samtals að fjárhæð kr. 47.089.198, og segir í kvörtun að umrædd lán hafi verið í nokkrum vanskilum. Þá segir í kvörtun:

*„Miðað við framangreindar upplýsingar um stöðu lána og vanskila þeirra hefði fasteignasalanum mátt vera ljóst við samningsgerðina að LSR myndi ekki samþykkja að víkja fyrir nýju láni kaupenda að fjárhæð kr. 26.000.000, enda myndi fjárhæðin duga skammt til innborgunar á áhvílandi lánunum.“*

Samkvæmt því sem segir í kvörtun var kvartanda ekki tilkynnt um að greiðslutilhögun í samræmi við kaupsamning væri óframkvæmanleg fyrr en 28. apríl 2016. Var kvartanda þá tilkynnt að greiðslan yrði ekki innt af hendi fyrr en kæmi að afhendingargreiðslu, en hana átti að inna af hendi hinn 1. maí 2016, samkvæmt kaupsamningi. Í kvörtun segir svo:

*„Á fundi þann 30. apríl 2016 undirritaði [B] sölumaður samkomulag f.h. fasteignasölunnar og samþykkti að greiða umbjóðanda mínum kr. 860.659, [...]. Á sama fundi undirritaði umbjóðandi minn, að beiðni fasteignasalans, ný skilyrt veðleyfi, annars vegar vegna lántöku kaupenda fyrir kr. 26.000.000 og hins vegar vegna greiðslu á kr. 41.000.000 sem greiða átti við afhendingu gegn skilyrtu veðleyfi. Þá lá fyrir að leiðrétta þurfti skilyrt veðleyfi sem höfðu verið undirrituð við kaupsamning vegna lántöku kaupenda á kr. 26.000.000. Á fundinum fullyrti fasteignasalinn og starfsmaður fasteignasölunnar að báðar greiðslur myndu berast innan 10 daga, þ.e. eigi síðar en 10. maí.“*

Hlutaðeigandi fasteignasalar mótmæla því að kvartandi hafi fyrst verið upplýst um að greiðslur myndu ekki berast henni við kaupsamning hinn 28. apríl 2016. Um þetta segir m.a. í andmælabréfi hlutaðeigandi fasteignasala:

*„Kaupsamningur var haldinn þann 3. mars 2016. Seljandi mætti klukkutíma áður en kaupsamningur hófst og átti fund með [A] lgfs. Var þar aftur farið yfir það með seljanda*

*að hin nýju lán sem greiðast ættu við kaupsamning gætu ekki komið til greiðslu þar sem að þau væru ekki nægilega há til að aflétta áhvílandi lánnum. Þó að kaupendur gæfu út lánið við kaupsamning kæmi greiðslan ekki til seljanda fyrr en að hægt væri að fá veðleyfi fyrir hinum nýju lánnum, sem myndi gerast samhliða veðflutningum sem kæmu á eignina. [A] gerði seljanda þannig grein fyrir því að fjármunir myndu ekki berast henni fyrr en við afhendingu. [A] fór yfir það hvaða valkosti seljandi hefði og ákvað seljandi að því loknu að ljúka kaupsamningi. Við kaupsamningsgerðina var öllum aðilum máls kynnt öll gögn og farið yfir alla þætti sem sneru að kaupsamningnum.“*

Eins og að framan greinir komst kvartandi að samkomulagi við hlutaðeigandi fasteignasala um greiðslu fasteignasölunnar á kr. 860.659 til kvartanda. Samkvæmt tölvupóstsamskiptum lögmanns kvartanda við hlutaðeigandi fasteignasala, [C] lfs., dags. 28. – 29. apríl 2016 voru forsendur samkomulagsins þær að kvartandi undirritaði skilyrt veðleyfi vegna sölunnar og fasteignin yrði afhent 1. maí 2016, eins og kaupsamningur gerði ráð fyrir. Ofangreint samkomulag um greiðslu fasteignasölunnar á kr. 860.659, sem dagsett er 29. apríl 2016, nemur dráttarvöxtum vegna tafa á greiðslum að fjárhæð kr. 26.000.000 frá 3. mars 2016 til 29. apríl 2016, dráttarvöxtum af kr. 41.000.000 frá 1. maí 2016 – 10. maí 2016, þ.e.a.s. vegna þeirra fyrirsjáanlegu tafa sem yrðu á afhendingargreiðslunni, auk lögmannskostnaðar og annars kostnaðar sem kvartandi taldi sig hafa orðið fyrir vegna þess dráttar sem varð á umræddum greiðslum. Segir svo í kvörtun:

*„Þann 10. maí bólaði enn ekkert á greiðslu þrátt fyrir loforð þar um og gaf starfsmaður fasteignasölunnar þær skýringar á greiðsludrættinum að ábyrgðin lægi hjá Fasteignasölnni [G] sem sá um sölu á fasteign kaupenda, en afhendingargreiðsla að fjárhæð kr. 41.000.000 var vegna sölu á fasteign kaupenda. Samkvæmt starfsmanni fasteignasölunnar átti starfsmaður Fasteignasölunnar [G] að fara með skjölin í þinglýsingu en það hafi hins vegar dregist í 5 daga, [...]. Miðað við það hefðu umrædd skjöl átt að fara í þinglýsingu þann 5.-6. maí.“*

Samkvæmt upplýsingum, annars vegar úr andmælabréfi kvartanda, dags. 9. nóvember 2016, og fylgigögnum með kvörtun, bárust umræddar greiðslur, að fjárhæð kr. 26.000.000, hinn 24. maí 2016 og að fjárhæð kr. 41.000.000, hinn 30. maí. Vegna ágreinings kaupanda, hlutaðeigandi fasteignasala og seljanda um greiðslu dráttarvaxta af umræddum fjárhæðum var afsal ekki gefið út hinn 10. júní 2016, eins og kaupsamningur gerði ráð fyrir. Í kvörtun segir að afsal hafi síðar verið gefið út hinn 10. júlí 2016, en afsal og kvittun fyrir afsalsgreiðslu sem fylgdu með kvörtun eru dagsett hinn 8. júlí 2016.

Ágreiningur er um hver beri ábyrgð á þeim tögum sem urðu á umræddum greiðslum eftir afhendingu fasteignarinnar. Í andmælabréfi hlutaðeigandi fasteignasala segir að að skilyrt veðleyfi vegna sölu fasteignarinnar að [Y], sem var fasteign kaupenda að [X], hafi verið tilbúin hinn 2. maí 2016. Þrátt fyrir það hafi ekki verið farið með þau til þinglýsingar fyrr en 9. maí 2016. Þá hafi Landsbankinn synjað [F] um undirritun á skilyrt veðleyfi vegna sölu fasteignarinnar að [X]. Það hafi ekki verið fyrr en 12. maí 2016 sem skrifað hafi verið undir þau veðleyfi, þegar samþykki Landsbankans fyrir veðflutningunum fékkst gegn því að strikað yrði yfir ákvæði í veðleyfi fasteignasölunnar.

#### **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 er fjallað um skyldu fasteignasala til að 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 ólögmatir, ósanngjarnir eða óeðlilegir kostir í samningum.

Í 16. gr. laganna er fjallað um sannings- og skjalagerð. Fasteignasala er skylt að annast alla skjalagerð við sölu fasteigna og skal geta þess í skjölunum, þar á meðal söluyfirliti, kautilboði, kaupsamningi, afsali, veðbréfi og skuldabréfi, hver samið hafi. Skal nafn fasteignasala koma fram svo eigi verði um villst. Öll skjalagerð og sanningsgerð skal vönduð og svo úr garði gerð að hagsmunir beggja aðila séu tryggðir og réttarstaða hvors um sig sé glögg. Fasteignasala ber að staðfesta með undirritun sinni samþykkt kautilboð. Fasteignasala ber að halda og sitja fundi seljanda og kaupanda við gerð kautilboðs og kaupsamnings og staðfesta skjölin með undirritun sinni. Vottun fasteignasala á undirritun seljanda og kaupanda á kautilboði eða kaupsamningi telst nægileg staðfesting viðkomandi skjala af hans hálfu.

Í 19. gr. 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. Meðal annars hefur eftirlitsnefnd eftirlit með því að skjöl séu gerð á réttum tíma og árituð af þeim sem skyld er, sbr. e. lið 2. mgr. 19. gr., að fasteignasalar hagi skjalagerð sinni efnislega í samræmi við ákvæði laganna og góðar venjur í fasteignasölu, sbr. f. lið, og að hagsmunir aðila að samningum séu ekki fyrir borð bornir, sbr. h. lið 2. mgr. 19. gr.

Í 4. mgr. 19. gr. sömu laga kemur fram að eftirlitsnefnd fasteignasala skuli jafnframt taka á móti kvörtunum ef kaupandi eða seljandi fasteignar, sem eigendaskipti hafa orðið að fyrir milligöngu fasteignasala, telur að fasteignasali hafi valdið sér tjóni með brotum á starfsskyldum sínum eða krafist eða fengið greidda þóknun sem hann átti ekki rétt á. Kvörtun frá kaupanda eða seljanda skal berast eftirlitsnefndinni innan árs frá því að þóknunar var krafist eða hún greidd eða frá því að þeim er kvörtun sendir varð eða mátti vera ljóst að hann varð fyrir tjóni af völdum fasteignasala.

Í 1. mgr. 20. gr. laganna segir að eftirlitsnefnd fasteignasala skuli láta í ljós álit á því hvort fasteignasali hafi átt rétt til þóknunar í því tilviki sem um ræðir og hver fjárhæð hennar skuli vera. Nefndin skal einnig, þegar þess er óskað, láta í ljós álit á því hvort sá er kvartar hafi orðið fyrir tjóni vegna starfa fasteignasala, eða þeirra er starfa á hans vegum, hver fjárhæð tjónsins er, ef unnt er, og hvort því hafi verið valdið með háttsemi sem leiði til skaðabótaskyldu fasteignasala.

Vakin er athygli á því að samkvæmt 3. mgr. 12. gr. um eftirlitsnefnd fasteignasala, nr. 931/2016, er skoðun og álit eftirlitsnefndar bundin við störf fasteignasala og leysir hún því ekki úr ágreiningi sem kann að vera milli kaupanda og seljenda fasteignar.

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

Eftirlitsnefnd hefur yfirfarið fyrirbyggjandi gögn málsins, andmæli hlutaðeigandi fasteignasala og kvartanda. Líkt og rakið hefur verið lýtur ágreiningsefni máls þessa að töfum sem urðu annars vegar á kaupsamningsgreiðslu, að fjárhæð kr. 26.000.000, og hins vegar á afhendingargreiðslu, að fjárhæð kr. 41.000.000. Telur kvartandi framangreindar tafir hafa orðið

vegna brota hlutaðeigandi fasteignasala á starfsskyldum sínum. Líkt og að framan er getið einskorðast málið við aðkomu [C] lfs. að því.

Óumdeilt er að hlutaðeigandi fasteignasalar hafi reynt að koma til móts við kvartanda með greiðslu kr. 860.659, hinn 29. apríl 2016. Miðaðist sú fjárhæð við það tjón sem kvartandi taldi sig hafa orðið fyrir á þeim tímapunkti. Jafnframt er óumdeilt að þrátt fyrir að bætur hafi verið greiddar á þeim tímapunkti hafi greiðslur dregist enn frekar. Telur kvartandi tjón sitt því ekki hafa verið að fullu bætt með greiðslunni. Tjón það sem kvartandi telur sig hafa orðið fyrir er vegna dráttarvaxta á framangreindar fjárkröfur, auk dráttarvaxta á afsalsgreiðsluna sem dróst frá 10. júní 2016 til 8. júlí 2016, þá hefur kvartandi þurft að greiða lögmannskostnað auk annars kostnaðar, skv. kvörtun og síðari andmælum.

Í andmælum hlutaðeigandi fasteignasala segir að kvartanda hafi verið gerð grein fyrir því, áður en kaupsamningur var undirritaður, að fjármunir, vegna sölu fasteignarinnar myndu ekki berast henni fyrir en við afhendingu. Í andmælabréfi kvartanda er þessari fullyrðingu hlutaðeigandi fasteignasala mótmælt. Eftirlitsnefnd áréttar að skv. 2. mgr. 16. gr. laga nr. 70/2015 skal öll skjalagerð vönduð og svo úr garði gerð að hagsmunir beggja aðila séu tryggðir og réttarstaða hvors um sig sé glögg. Verður að gera ríka kröfu til fasteignasala að þeir hagi kaupsamningsgerð þannig að ákvæði um það hvernig greiðslur skuli berast séu efnislega rétt.

Kveðið er skýrlega á um það í kaupsamningi, sem undirritaður er af hvort tveggja kaupanda og seljanda, og vottaður af hlutaðeigandi fasteignasala, [C] lfs., að kr. 26.000.000 skuli greiðast við kaupsamning. Virðist hlutaðeigandi fasteignasali hafa gengið frá kaupsamningi með þessum hætti þrátt fyrir að hafa vitneskju um að greiðslur myndu ekki berast í samræmi við það sem þar kom fram. Eftirlitsnefnd telur þau vinnubrögð að hlutaðeigandi fasteignasali votti kaupsamning, sem honum er ljóst að verði ekki efnislegt efni sínu, ekki í samræmi við ákvæði laga nr. 70/2015 og góðar venjur í fasteignasölu, sbr. 2. mgr. 16. gr., sbr. f. liður 2. mgr. 19. gr. laganna. Skiptir í því sambandi ekki máli hvort samningsaðilum hafi verið gerð grein fyrir því að ákvæði samningsins kæmu ekki til efnda.

Eftirlitsnefnd fasteignasala skal 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, sbr. 1. mgr. 20. gr. fsl. Í þessu máli er fyrst og fremst um það að ræða að kvartandi telur sig hafa orðið fyrir tjóni vegna greiðsludráttar kaupanda, sem hann telur að rekja megi til háttsemi hlutaðeigandi fasteignasala.

Þótt talið sé hér að framan að [C] lfs. hafi ekki gætt að ákvæðum laga nr. 70/2015 og góðar venjur í fasteignasölu, sbr. 2. mgr. 16. gr., sbr. f. liður 2. mgr. 19. gr. laganna við gerð kaupsamnings verður og að líta til þess að fasteignasalinn og [F] hafa komið til móts við kvartanda með greiðslu kr. 860.659 vegna þess tjóns sem af þessari vanrækslu hlaut. Að mati eftirlitsnefndarinnar felur það samkomulag í sér fullar bætur vegna þessa atvika.

Með vísan til framangreinds, og þrátt fyrir að samnings- og skjalagerð hafi verið ábótavant, verður ekki séð að umræddur fasteignasali hafi brotið frekar gegn starfsskyldum sínum á þann hátt að það hafi valdið kvartanda tjóni, sbr. 4. mgr. 19. gr. og 1. mgr. 20. gr. fsl. Enda um samspil margra þátt varðandi veðflutninga og skilyrt veðleyfi vegna sölu á fasteign kaupanda og viðsemjenda kvartanda sem ekki er að mati eftirlitsnefndarinnar unnt að telja að hlutaðeigandi fasteignasalar beri bótaábyrgð á. Tilkynnist því að eftirlitsnefndin mun ekki aðhafast frekar vegna málsins, sbr. 19. gr. og 20. gr. laga nr. 79/2015.

Í ljósi alls framangreinds, og eins og atvikum er háttað í máli þessu, er það mat eftirlitsnefndarinnar að skjalagerð af hálfu [C] lfs., vegna sölu fasteignarinnar að [X], hafi verið

áfátt og fari gegn ákvæðum laga nr. 70/2015 og góðum venjum í fasteignasölu, sbr. 15. gr., sbr. 1. mgr. 16. gr., sbr. f. lið 2. mgr. 19. gr. laganna, þar sem hann vottaði kaupsamning sem honum mátti vera ljóst að yrði ekki efndur samkvæmt efni sínu. Samkomulag var gert um fjárhæð bóta vegna tjóns sem af þessu hlaust og gerir eftirlitsnefndin ekki athugasemdir við og telur að fela í sér fullar bætur. Með vísan til 1. mgr. 22. gr. laga nr. 70/2015 skorar eftirlitsnefnd fasteignasala á [C] lfs. hjá [F] að gæta að framangreindu atriði framvegis.

Niðurstöðum eftirlitsnefndar í kvörtunarmálum felur ekki í sér bindandi álit og verður ekki skotið til annarra stjórnvalda. Aðilar geta lagt ágreining sinn fyrir dómstóla með venjulegum hætti, sbr. 4. mgr. 20. gr. fsl.

F.h. eftirlitsnefndar fasteignasala

Þórður Bogason hrl., form.

Kristín Ólafsdóttir hdl.,  
starfsmaður nefndar