

Eftirlitsnefnd fasteignasala

Reykjavík, 13. júní 2017.

Efni: Afgreiðsla eftirlitsnefndar í tengslum við sölu jarðarinnar [X] (mál nr. K-024-16).

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. Það er hlutaðeigandi fasteignasali og kvartandi sem eiga aðild að kvörtunarmáli þessu, í þessu tilviki er það [A] lfs., hjá fasteignasölunni [B].

B. Málsmeðferð eftirlitsnefndar og gagnaöflun.

Eftirlitsnefnd fasteignasala móttók kvörtun [C] (hér eftir nefnd „kvartandi“), hinn 29. ágúst 2016 og var málinu gefið númerið K-024-16 í málaskrá nefndarinnar.

Í kvörtun eru gerðar athugasemdir við starfshætti fasteignasölunnar [B] við sölu á jörðinni [X]. Nánar tiltekið telur kvartandi að hlutaðeigandi fasteignasali hafi ekki sinnt skyldu sinni til þess að annast um afsalsgerð vegna sölu fasteignarinnar. Þegar eftirlitsnefnd móttók kvörtunina, hinn 29. ágúst 2016, hafði jörðinni ekki verið afsalað, en skv. kaupsamningi skyldi afsal fara fram hinn 15. febrúar 2016.

Samkvæmt kvörtun og fyrirbyggjandi skjalagerð í málinu annaðist [A] lfs. milligöngu um sölu fasteignarinnar og afmarkast aðild í máli þessu af því.

Í kjölfar kvörtunar aflaði eftirlitsnefnd opinberra gagna er varða umfjöllunarefnið. Nánar tiltekið er fyrirbyggjandi kaupsamningur um sölu jarðarinnar [X], dags. 24. september 2015, undirritaður af kaupendum og seljendum og vottaður af [A] lfs. Kaupsamningurinn var mótttekinn til þinglýsingar hinn 29. september 2015. Þá aflaði eftirlitsnefnd veðbandayfirlits, hinn 12. september 2016, en jörðinni hafði þann dag ekki verið afsalað til kaupenda. Jafnramt er ljóst að tveimur veðskuldabréfum, útgefin af kaupendum jarðarinnar, hefur verið þinglýst á jörðina hinn 22. febrúar 2016.

Hinn 12. september 2016 óskaði eftirlitsnefnd eftir andmælum og frekari gögnum frá hlutaðeigandi fasteignasala, [A], og var honum veittur frestur til 26. september 2016. Hinn 10. október 2016 var hlutaðeigandi fasteignasala send ítrekun.

Andmæli bárust hinn 26. október 2016. Meðfylgjandi andmælum voru afrit af samskiptum hlutaðeigandi fasteignasala við kaupendur auk afrits af afsali, sem þinglýst var á jörðina hinn 3. október 2016. Í andmælum hlutaðeigandi fasteignasala kom m.a. fram að kaupendur hefðu ekki tjáð fasteignasala neina óánægju með störf hans.

Í ljósi andmæla hlutaðeigandi fasteignasala og atvika máls sendi eftirlitsnefnd kvartanda bréf, hinn 8. nóvember 2016, þar sem óskað var eftir því að upplýst yrði hvort sátt hafi komist á um umkvörtunarefnið og eftir atvikum hvort kvartandi óskaði eftir afturköllun á kvörtun sinni. Þá var henni jafnframt gefinn kostur á að koma að frekari athugasemdum við fyrirbyggjandi gögn.

Hinn 18. nóvember 2016 sendi kvartandi eftirlitsnefnd frekari upplýsingar, auk viðbótar athugasemda við bréf hlutaðeigandi fasteignasala. Verður ráðið af bréfi kvartanda að þrátt fyrir

að afsal hafi verið gefið út væri enn vilji fyrir því að eftirlitsnefnd tæki málið til afgreiðslu á grundvelli fyrirbyggjandi gagna, sbr. 4. mgr. 19. gr., sbr. 20. gr. laga um sölu fasteigna og skipa, nr. 70/2015. Þá sendi hlutaðeigandi fasteignasali frekari skjöl er varða milligöngu fasteignarinnar, svo sem uppgjör gjalda o.fl. Voru þau gögn móttækin hinn 6. júní 2017.

Að lokinni yfirferð fyrirbyggjandi gagna og öflun eftirlitsnefndar á opinberum gögnum, taldi eftirlitsnefnd málið nægilega upplýst og lýsti gagnaöflun lokið.

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

Með hliðsjón af kvörtun, fyrirbyggjandi andmælum sem borist hafa nefndinni og öðrum gögnum málsins eru málavextir þeir að kvartandi, ásamt eiginmanni sínum, festi kaup á jörðinni [X] með kaupsamningi hinn 24. september 2015. Samkvæmt kaupsamningi skyldi jörðin afhendast hinn 15. janúar 2016. Lokagreiðsla og útgáfa afsals skyldu svo fara fram hinn 15. febrúar 2016.

Samkvæmt kvörtun var jörðin afhent hinn 1. febrúar 2016 og lokagreiðsla innt af hendi hinn 1. mars 2016. Í bréfi kvartanda til hlutaðeigandi fasteignasala, sem dagsett er 1. mars 2016, kemur þó fram að óskað hafi verið eftir því að kr. 1.500.000 af lokagreiðslunni yrðu geymdar og ekki greiddar út fyrir en búið væri að bæta úr atriðum er vörðuðu ástand hinnar seldu fasteignar. Samkvæmt andmælum hlutaðeigandi fasteignasala var, hinn 1. apríl 2016, óskað eftir því að hin geymda fjárhæð yrði greidd til seljenda. Segir í andmælum hlutaðeigandi fasteignasala:

„Samhliða var honum tilkynnt að afsalið yrði klárt til undirritunnar á skrifstofu fasteignasalans daginn eftir en komu kaupendur þó ekki.“

Kvartandi telur hlutaðeigandi fasteignasala hins vegar ekki hafa hlutast um að gengið yrði frá afsali. Í kvörtun segir:

„Þá var okkur sagt ([A]) að afsalið yrði til á næstu dögum og hann léti okkur vita er við mættum koma og ná í það. Síðan þá er ég bæði búin að hringja og senda þeim þrenn skilaboð og allir ætla að fara í málið, en ekkert skeður.“

Jafnframt er fullyrðingum hlutaðeigandi fasteignasala að kaupendum hafi verið tjáð að afsalið væri klárt til undirritunar andmælt í viðbótar athugasemdum kvartanda. Þar segir:

„Í þessu sama bréfi segir [A] að okkur hafi verið tilkinnt að afsalið yrði klárt til undirritunar daginn eftir, en við hefðum ekki komið. Þetta er ekki rétt því í þessu sama viðtali spurði ég hann hvenær við mættum koma og skrifa undir afsalið og sagði hann þá að það yrði á allra næstu dögum, hann myndi hafa samband sem hann gerði síðan ekki.“

Þegar kvörtun barst eftirlitsnefnd, hinn 29. ágúst 2016, höfðu kaupendur ekki enn fengið jörðinni afsalað, en afsali var þinglýst 3. október 2016, þ.e. eftir að eftirlitsnefnd hafði móttækið kvörtun og sent hlutaðeigandi fasteignasala andmælabréf.

Samkvæmt andmælum hlutaðeigandi fasteignasala höfðu kaupendur haft samband við hlutaðeigandi fasteignasölu og fengið það svar að afsalið væri klárt til undirritunar á skrifstofu fasteignasölnunnar. Kaupendur hafi síðar sent hlutaðeigandi fasteignasala tölvupóst meðan hann var í sumarfrí. Hafi hlutaðeigandi fasteignasali, um miðjan ágúst haft samband við seljanda og hann undirritað afsalið. Ekki hafi náðst í kaupendur á þeim tíma. Hlutaðeigandi fasteignasali hafi síðar náð sambandi við kaupendur hinn 14. september 2016 og hafi þeir því verið boðaðir til undirritunar afsalsins.

Kvartandi telur sig hins vegar ekki hafa fengið nein svör við fyrirspurnum sínum um hvenær þau gætu komið til að undirrita afsal. Í athugasemdum kvartanda segir:

„En í haust, þegar okkur fór virkilega að lengja eftir afsalinu af jörðinni, þá bæði hringdi ég og sendi þrjá tölvupósta til fasteignasölnunnar og fékk engin svör[...]“

Meðfylgjandi athugasemdum kvartanda eru þrír tölvupóstar frá kvartanda, annars vegar til hlutaðeigandi fasteignasala og hins vegar til annars starfsmanns fasteignasölnunnar, þar sem kvartandi kallar eftir því að gengið verði frá afsali. Fyrsti pósturinn er dagsettur hinn 21. júní 2016, og hinir tveir í síðari hluta ágúst 2016.

Í ljósi þess að gengið hefur verið frá afsali vegna sölu jarðarinnar [X] var óskað eftir því við kvartanda að hún upplýsti eftirlitsnefnd um það hvort sátt hefði náðst við hlutaðeigandi fasteignasala um málið. Í athugasemdum kvartanda segir að kvartandi sé ekki fullkosta sátt við vinnubrögð hlutaðeigandi fasteignasala. Þá er ekkert í athugasemdum kvartanda sem gefur til kynna annað en að hún óski eftir því að eftirlitsnefnd taki málið til afgreiðslu.

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 hann hafi ekki annast um að ganga frá afsali vegna sölu jarðarinnar [X].

D. Lagareglur.

Í 2. mgr. 11. gr. laga um fasteignakaup, nr. 40/2002 (fkpl.) segir að kaupandi eigi rétt á afsali úr hendi seljanda þegar hann hefur efnt skyldur sínar samkvæmt kaupsamningi.

Þá er í 30. gr. sömu laga fjallað um þau vanefndarúrræði sem kaupandi getur beitt gangvart seljanda, sé afsal ekki gefið út á réttum tíma, án þess að því valdi atvik sem kaupanda er um að kenna eða hann ber ábyrgð á.

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. 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. fsl. 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 fasteignasala. Segir í e. lið 2. mgr. 19. gr. að eftirlitsnefnd fasteignasala skuli m.a. fylgjast sérstaklega með því að skjöl séu gerð á réttum tíma og undirrituð af þeim sem skylt er.

Í 4. mgr. 19. gr. sömu laga kemur fram að eftirlitsnefnd fasteignasala skuli jafnframt taka á mót 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.

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 fyrst og fremst að því að dregist hafi fram úr hófi að boða kaupendur til að undirrita afsal vegna kaupa sinna á jörðinni [X]. Nánar tiltekið var afsal ekki gefið út fyrr en um sex mánuðum eftir að síðasta greiðsla vegna sölu fasteignarinnar var greidd seljendum.

Af kaupsamningi má ráða að samið var um útgáfu afsals hinn 15. febrúar 2016. Með bréfi hinn 1. mars 2016 óskuðu kvartendur eftir því að fá að halda eftir fjárhæð kr. 1.500.000 af lokagreiðslu, sem var umsamin að fjárhæð kr. 6.000.000, þar sem kvartendur gerðu athugasemdir við ástand fasteignarinnar við afhendingu hennar. Var fjárhæð kr. 6.000.000 greidd af hálfu kvartanda inn á fjárvörslureikning fasteignasölnnar.

Samkvæmt andmælum fasteignasalans óskuðu kaupendur eftir því að greiðslan yrði innt af hendi til seljenda hinn 1. apríl 2016 gegn útgáfu afsals.

Ljóst er af málavöxtum að ágreiningur er milli kvartanda og hlutaðeigandi fasteignasala hver beri ábyrgð á þeim drætti sem varð á útgáfu afsals. Af e lið 2. mgr. 19. gr. fsl. verður hins vegar ráðið að það sé hlutverk fasteignasala að sjá til þess að skjöl séu gerð á réttum tíma og árituð af þeim sem skylt er. Þ.á.m. ber fasteignasala að sjá til þess að afsal sé gefið út þegar kaupandi hefur efnt skyldur sínar samkvæmt kaupsamningi, sbr. 2. mgr. 11. gr. fkpl. Samkvæmt fyrirbyggjandi gögnum er ljóst að seljendur greiddu lokagreiðslu til fasteignasalans og óskuðu eftir því að afsal yrði gefið út þeim til handa. Sendu þau margítrekað skeyti á fasteignasalan þar sem óskað var upplýsinga um stöðu mála.

Með vísan 15. og 16. gr. fsl. telur eftirlitsnefnd rétt að taka fram að það er hluti af lögbundnum skyldum fasteignasala, og til samræmis við góðar viðskiptavenjur og góðar venjur í fasteignasölu, að fasteignasali annist um að afsal sé gefið út þegar kaupandi hefur efnt skyldur sínar að fullu, sbr. 2. mgr. 11. gr. fkpl, sbr. e. lið 2. mgr. 19. gr. fsl.

Þótt gögn máls, m.a. viðbótar athugasemdir kvartanda, bendi til þess að hlutaðeigandi fasteignasala verði ekki alfarið kennt um að dregist hafi að fá kaupendur til undirritunar á afsal, liggur fyrir að kaupendur sendu hlutaðeigandi fasteignasala tölvupóst hinn 21. júní 2016 og óskuðu eftir afsali. Að sögn fasteignasala gerði hann tilraun til þess að ná í kaupendur símleiðis en án árangurs. Eftir það virðist sem fasteignasalinn hafi ekki gripið til neinna ráðstafana til þess að fá undirritun þeirra á afsalið fyrr en hinn 14. september 2016. Er það aðfinnsluvert að fasteignasali hafi látið dragast svo lengi að gengið yrði frá afsali, einkum í ljósi fyrirspurna kvartanda og í andstöðu við tilvitnuð ákvæði laga nr. 70/2015.

Hins vegar verður ekki hjá því litið að hlutaðeigandi fasteignasali boðaði kaupendur til undirritunar afsals og var afsali þinglýst hinn 3. október 2016. Við meðferð málsins hefur kvartandi ekki borið því við að athafnir fasteignasala hafi valdið sér tjóni.

Með vísan til framangreinds, og þrátt fyrir að samnings- og skjalagerð hafi verið ábótavant, verður ekki séð að umræddur fasteignasali hafi brotið gegn starfsskyldum sínum á þann hátt að það hafi valdið kvartanda tjóni í skilningi 4. mgr. 19. gr. og 1. mgr. 20. gr. fsl. og mun eftirlitsnefndin því ekki aðhafst frekar hvað þann þátt varðar. Í því sambandi má benda á að fasteignasalinn hefur upplýst um að kaupendur hafi greitt fjárhæð kr. 175.454 í umsýslu- og þjónstugjald til fasteignasalans og að sama skapi hafi þau ekki endurgreitt fasteignasala útlagðan kostnað vegna þinglýsinga skjala, samtals að fjárhæð kr. 60.760. Hefur því ekki verið andmælt af hálfu kvartanda.

Í ljósi alls framangreinds, og eins og atvikum er háttað í máli þessu, er það mat eftirlitsnefndarinnar að skjalagerð af hálfu [A] lfs., vegna sölu fasteignarinnar [X], hafi verið áfátt og fari gegn ákvæðum laga nr. 70/2015 og góðum venjum í fasteignasölu, sbr. 15. gr., sbr. e. lið 2. mgr. 19. gr. laganna, þar sem hann annaðist ekki um að afsal yrði gefið út og undirritað af kaupendum á réttum tíma. Með vísan til 1. mgr. 22. gr. laga nr. 70/2015 skorar eftirlitsnefnd fasteignasala á [A] lfs. hjá [B] að gæta að framangreindum 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