

Reykjavík, 2. mars 2021

Efni: Afgreiðsla eftirlitsnefndar í tengslum við sölu á fasteign að [X]. Mál nr. K-015-20.

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 eru það, auk kvartanda, [A] lfs. og [B] lfs. sem starfa sem löggiltir fasteignasalar hjá fasteignasölu [C].

B. Málsmeðferð eftirlitsnefndar og gagnaöflun.

Eftirlitsnefnd fasteignasala móttók kvörtun frá [D] (hér eftir nefndur „kvartandi“) hinn 19. október 2020 og var málinu gefið númerið K-015-20 í málaskrá nefndarinnar. Kvörtunin lýtur að starfsháttum starfsmanna fasteignasölu [C] við milligöngu um sölu fasteignarinnar að [X], fastanr. [...]. Kvartandi er annar af tveimur seljendum fasteignarinnar, sbr. kaupsamning dags. 28. maí 2020.

Meðfylgjandi kvörtun var að finna afrit af kaupsamningi, ódagsett, afrit af kostnaðaruppgjöri kaupsamnings, dags. 28. maí 2020, bréf [C] til fasteignasölu [H], dags. 23. júní 2020, yfirlit yfir sölulaun hlutaðeigandi fasteignasala og annan kostnað seljanda og ódagsett afrit af tölvupóstsamskiptum kvartanda og hlutaðeigandi fasteignasala, dags. 7. október 2020. Þá fylgdi kvörtun greiðslukvittun, dags. 23. október 2020, 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 starfsmanna fasteignasölu [C]. Af kvörtun verður ekki ráðið að kvartað sé yfir tilteknum fasteignasala vegna málsins og hafa erindi eftirlitsnefndar því beinst að [A] lfs. og [B] lfs., eigendum [C].

Í kvörtun kemur fram að kvartandi telji að starfsmenn hlutaðeigandi fasteignasölu hafi valdið honum tjóni með háttsemi sinni við milligöngu um sölu á fasteigninni. Nánar tiltekið hafi lánaskjöl vegna sölu fasteignarinnar að [X] ekki verið færð til þinglýsingar á réttum tíma. Hafi það leitt til tjóns fyrir kvartanda þar sem greiðslur úr lánum seinkuðu en á sama tíma festi kvartandi kaup á annarri fasteign og bar að standa skil á kaupsamningsgreiðslum samkvæmt kaupsamningi um þá eign. Vegna tafa á greiðslum hafi kvartandi að lokum þurft að greiða dráttarvexti vegna eigin fasteignakaupa. Einnig snýr kvörtun að því að umboð útbúið af hlutaðeigandi fasteignasölu hafi verið ófullnægjandi og að ekki hafi verið boðað til afsalsfundar með eðlilegum hætti.

Eftirlitsnefnd móttók andmæli hlutaðeigandi fasteignasölu 17. nóvember 2020. Meðfylgjandi andmælum var helsta skjalagerð vegna sölumeðferðar fasteignarinnar, s.s. kaupsamningur, dags. 28. maí 2020, afsal, dags. 22. september 2020, lögskilauppgjör, dags. 22. september 2020, uppgjörskvittun, dags. 20. júlí 2020, kaupsamningur kvartanda vegna nýrrar fasteignar, dags. 29. maí 2020, afrit af skilyrtu veðleyfi, dags. 28. maí 2020 og ódagsettu veðskuldabréfi.

Hinn 18. nóvember 2020 voru andmæli hlutaðeigandi fasteignasölu send kvartendum til upplýsingar og eftir atvikum frekari athugasemda. Eftirlitsnefnd bærust frekari athugasemdir kvartanda 20. nóvember 2020.

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

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

Með hliðsjón af kvörtun, fyrirbyggjandi andmælum sem borist hafa nefndinni og öðrum gögnum málsins eru málavextir þeir að kvartandi seldi fasteign að [X] með kaupsamningi, dags. 28. maí 2020. Kaupsamningur er undirritaður af [A] lfs. hjá [C] fasteignasölu. Í kjölfar undirritunar kaupsamnings hafði hlutaðeigandi fasteignasala milligöngu um að afhenda skjöl til Íslandsbanka og í kjölfarið sækja undirrituð lánaskjöl til þinglýsingar þegar þau væru tilbúin undirrituð hjá bankanum. Samkvæmt fyrirbyggjandi gögnum voru kaupsamningur og lánaskjöl móttækin til þinglýsingar 23. júní eða tæpum fjórum vikum eftir undirritun kaupsamnings. Í kvörtun kemur fram að fasteignasalan [H], sem hafði milligöngu um kaup kvartanda á annarri fasteign, hafi kannað stöðu skjalanna með tölvupósti hinn 16. júní 2020 og fengið svar sama dag frá hlutaðeigandi fasteignasölu um að gögnin væru enn hjá sýslumanni í þinglýsingu. Kvartandi hafi haft samband við hlutaðeigandi fasteignasölu um einni og hálfri viku síðar og þá komið í ljós að gleymst hefði að sækja gögnin í bankann og fara með til þinglýsingar.

Samkvæmt kvörtun festi kvartandi á sama tíma kaup á fasteign að [L], Ísafirði, með milligöngu [H]. Samkvæmt kaupsamningi átti kvartandi að greiða hluta kaupverðs með peningum við útgreiðslu lána hjá Íslandsbanka vegna sölu kvartanda á fasteigninni að [X], eigi síðar en 30. júní 2020. Þá átti kvartandi að flytja lán sitt af 1. veðrétti á [X] á 3. veðrétt á [L]. Íslandsbanki átti jafnframt að ráðstafa hluta af greiðslunni til uppgreiðslu lána seljanda fasteignarinnar að [L] á 1.-2. veðrétti.

Samkvæmt kvörtun leiddu tafir á þinglýsingu gagna til þess að greiðslur kvartanda í samræmi við kaupsamning um nýja fasteign að [L] seinkuðu. Í ljósi þess hafi [C] innt af hendi greiðslu að fjárhæð kr. 7.240.000 fyrir hönd kvartanda vegna fasteignakaupa hans svo að ekki reiknuðust dráttarvextir á kaupsamningsgreiðslu skv. 2. tölul. kaupsamningsins. Í kvörtun má hins vegar ráða að tafir á greiðslum úr lánnum kaupenda að [X] hafi jafnframt leitt til tafa á greiðslu kvartanda skv. 3. tölul. kaupsamnings um fasteignina að [L] sem honum bar að greiða í síðasta lagi 30. júní 2020. Hafi kvartanda verið gert að greiða kr. 244.535 í dráttarvexti af þeirri kaupsamningsgreiðslu fyrir tímabilið 1. júlí til 4. ágúst 2020. Samkvæmt kvörtun greiddi kvartandi dráttarvextina og sendi í kjölfarið fasteignasölnunni [C] erindi þess efnis að hann færi fram á bætur vegna málsins. Því erindi hafi verið svarað neitandi.

Í kvörtun gerir kvartandi jafnframt athugasemd við eyðublað sem hlutaðeigandi fasteignasala útbjó í þeim tilgangi að kvartandi gæti veitt öðrum aðila umboð vegna fasteignaviðskiptanna. Síðar hafi komið í ljós að kennitölur votta vantaði á skjalið, enda hafi skjalið ekki gert kröfu um kennitölu. Fram kemur að hlutaðeigandi fasteignasala hafi sjálf fært inn kennitölur vitundarvotta með samþykki þeirra. Telur kvartandi að eðlilegra hefði verið að óska eftir nýju umboði.

Þá kemur fram í kvörtun að ekki hafi verið haldinn fundur milli aðila vegna undirritunar afsals heldur hafi kaupandi undirritað afsalið og í kjölfarið hafi hlutaðeigandi fasteignasala tilkynnt umboðsmanni seljanda að hann gæti komið og undirritað afsalið daginn eftir.

Andmæli hlutaðeigandi fasteignasölu bárust eftirlitsnefnd 17. nóvember 2020. Í andmælum kemur fram að orsök þess að skjöl vegna fasteignarinnar hafi ekki verið færð til þinglýsingar fyrr en 23. júní 2020 sé sú að á þeim tíma hafi verið uppi mjög óvenjulegar aðstæður sem rekja mætti til COVID-19. Af þeim sökum hafi gengið mun hægar að fá undirritanir á skjöl til þinglýsingar, láta þinglýsa þeim, lagfæra villur (líkt og komið hafi upp í fyrirliggjandi máli) og fá greitt úr lánum að þinglýsingu lokinni. Þá hafi í fyrirliggjandi máli þurft að færa lán á eign í öðru umdæmi.

Í andmælum kemur jafnframt fram að staðreynd málsins sé sú að lánaskjölin hafi legið í Íslandsbanka mun lengur en æskilegt er. Eftir að COVID hafi komið upp hafi starfsfólki vinnustaða, þ. á m. á skrifstofu hlutaðeigandi fasteignasölu, verið skipt upp í hópa. Af þeim sökum hafi verklag breyst þannig að gögn hafi verið skilin eftir í bankanum og sótt þegar tilkynning kom um að gögn væru tilbúin. Jafnframt hafi verið farnar færri ferðir í banka og til sýslumanns. Í fyrirliggjandi máli hafi ekki komið tilkynning frá Íslandsbanka um að skjölin væru tilbúin og starfsmenn hlutaðeigandi fasteignasölu ekki grennslast fyrir um stöðuna sem séu hvoru tveggja mistök sem rekja megi til hins breytta starfsumhverfis.

Samkvæmt andmælum er hlutaðeigandi fasteignasala ekki sammála því að töfin og greiðsludráttur kvartanda vegna nýrrar fasteignar sé alfarið sök hlutaðeigandi fasteignasölu. Þá kemur fram að þegar í ljós hafi komið að skjölin höfðu ekki verið færð til þinglýsingar og útséð að greiðsla kvartanda samkvæmt kaupsamningi um nýja eign yrði ekki greidd á réttum tíma hefði framkvæmdastjóri og eigandi hlutaðeigandi fasteignasölu ákveðið að fasteignasalan myndi koma til móts við kvartanda með því að greiða kr. 7.240.000 gegn því skilyrði að fjármunirnir yrðu greiddir til baka án vaxta þegar greiðslur úr lánum kaupanda að [X] yrðu greiddar út.

Í andmælum er bent á að hlutaðeigandi fasteignasala hafi ekki komið að því að ákveða tímasetningar á greiðsluflæði á greiðslum kvartanda til seljenda að [L] heldur hafi það verið í höndum fasteignasölu [H]. Ljóst sé, þegar litið sé til annarra eigna sem seldar voru á sambærilegum tíma, að ekki hefði náðst að greiða fjármuni til seljanda að [L] á þeim dagsetningum sem fram koma í kaupsamningi um þá eign, vegna tafa sem urðu á þinglýsingu og útgreiðslu allra lána á þessum tíma.

Í andmælum er þó fallist á að hlutaðeigandi fasteignasala hefði átt að senda fyrirspurn á bankann að t.d. 10 dögum liðnum og óska eftir svörum um hvort búið væri að undirrita skjölin en það hafi ekki verið gert. Hafi starfsmaður hlutaðeigandi fasteignasölu, sem veitti kvartanda þau svör

að skjöl væru í þinglýsingu, verið fullviss um að svo væri og gert ráð fyrir að starfsmaður á „hinni vaktinni“ hefði fært skjölin til þinglýsingar vikuna á undan. Starfsmenn hlutaðeigandi fasteignasölu geri sér grein fyrir því að þeir hefðu getað staðið betur að málunum þrátt fyrir erfiðar aðstæður og hafi af þeirri ástæðu ákveðið að greiða fyrrnefnda greiðslu fyrir kvartanda til að forðast dráttarvexti. Hins vegar hafi fasteignasalan neitað að greiða alla þá dráttarvexti sem kvartandi hafi verið krafinn um skv. lögskilauppgjöri fyrir fasteignina að [L].

Í andmælum kemur fram að hlutaðeigandi fasteignasala hafi útbúið umboð fyrir kvartanda þar sem hann gat ekki undirritað afsal sjálfur. Það sé augljóst að vottar þurfi að rita kennitölu sína svo hægt sé að ná af þeim tali, t.d. ef dómsmál er höfðað vegna skjalsins. Kvartanda hafi því verið boðið að hafa samband við votta og fá þeirra leyfi til að færa kennitölur þeirra inn á skjalið en að öðrum kosti hefði kvartandi þurft að bíða enn lengur eftir því að ljúka sölu fasteignarinnar. Hafi þetta verið gert til að einfalda seljendum lífið.

Varðandi undirritun afsals vísar hlutaðeigandi fasteignasala til aðstæðna í þjóðfélaginu þegar undirritun fór fram. Vegna sóttvarnareglna hafi hlutaðeigandi fasteignasala gripið til þess ráðs að boða kaupendur og seljendur í kaupsamnings- og afsalsfund sitt í hvoru lagi til þess að geta tryggt fjarlægðartakmörk á milli aðila og takmarka fjölda einstaklinga sem voru inni á fasteignasölunni á hverjum tíma. Hjá hlutaðeigandi fasteignasölu hafi sá háttur verið hafður á að aðilum hafi verið send þau skjöl sem undirrita á í tölvupósti, í þessu tilviki lögskilauppgjör, og þeir beðnir að kynna sér útreikninga. Í kjölfarið séu aðilar boðaðir sitt í hvoru lagi til að undirrita umrædd skjöl.

Frekari athugasemdir kvartanda bárust eftirlitsnefnd 20. nóvember 2020. Í athugasemdum eru fyrri sjónarmið kvartanda áréttuð.

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.

Strax og fasteignasali fær eign til sölumeðferðar, eða honum er falið að ganga frá kauptilboði og/eða kaupsamningi um eign, sem ekki er til sölumeðferðar hjá öðrum fasteignasala og ekki hefur verið gert söluyfirlit um og afhent kauptilboðsgjafa, skal hann semja rækilegt yfirlit um þau atriði sem skipt geta máli við sölu eignarinnar, sbr. 1. mgr. 10. gr. fsl.

Samkvæmt 1. mgr. 11. gr. fsl. skal fasteignasali gæta þess vandlega að á söluyfirliti 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 2. mgr. 11. gr. fsl. segir að í söluyfirliti skuli auk almennrar lýsingar á fasteign m.a. koma fram upplýsingar um föst gjöld af eigninni, áhvílandi veðskuldir, kvaðir og önnur eignahöft.

Í 1. mgr. 12. gr. fsl. kemur fram að fasteignasali skuli afla upplýsinga sem fram eiga að koma í söluyfirliti. 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 söluyfirliti 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 söluyfirliti, kautilboði, 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 kautilboð. Fasteignasala ber að halda og sitja fundi seljanda við 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. 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 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.

Samkvæmt 3. mgr. 12. gr. reglugerðar um eftirlitsnefnd fasteignasala, nr. 931/2016, er skoðun 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 og andmæli hlutaðeigandi fasteignasala. Líkt og rakið hefur verið lýtur ágreiningsefni þessa máls í fyrsta lagi að því að starfsmenn hlutaðeigandi fasteignasölu hafi látið fyrir farast að sækja skjöl til lánastofnunar og færa þau til þinglýsingar, með þeim afleiðingum að greiðslur til kvartanda seinkuðu sem leiddi til þess að greiðslur hans sjálfs vegna kaupa á annarri fasteign töfðust og á þær reiknuðust dráttavextir.

Samkvæmt fyrirbyggjandi gögnum var kaupsamningur undirritaður 28. maí 2020 og var kvartandi annar af tveimur seljendum fasteignarinnar. Samkvæmt stimpli sýslumanns á kaupsamning var hann mótttekinn til þinglýsingar 23. júní 2020 eða 26 dögum eftir undirritun hans.

Í 18. gr. á bakhlið kaupsamnings segir:

„Samkomulag er um að [C] móttaki kaupsamningsgreiðslur og sjái um og beri ábyrgð á að greiða upp áhvílandi veðskuld og láta aflýsa henni, enda greiði kaupandi allar greiðslur beint til [C]. Áhvílandi veðskuld verður veðflutt á [...] á Ísafirði, [...]“

Af fyrirbyggjandi kvörtun og andmælum hlutaðeigandi fasteignasölu má ráða að óumdeilt sé í málinu að starfsmenn hlutaðeigandi fasteignasölu hafi borið ábyrgð á því að sækja lánaskjöl til Íslandsbanka og færa þau til þinglýsingar. Í andmælum hlutaðeigandi fasteignasala kemur fram að ástæður þess að gleymst hafi að færa skjöl til þinglýsingar megi fyrst og fremst rekja til þeirra aðstæðna sem skapast hafa í þjóðfélaginu vegna COVID-19. Þá kemur m.a. fram að starfsmönnum hlutaðeigandi fasteignasölu hafi verið skipt upp í hópa vegna ástandsins og farnar hafi verið færri ferðir til lánastofnanna og sýslumanns.

Eftirlitsnefndin tekur fram að brýnt er og til samræmis við góða starfshætti að skjöl er varða milligöngu um sölu fasteigna hljóti skjóta meðferð í framhaldi af undirritun þeirra hjá hlutaðeigandi fasteignasala svo aðilar fasteignaviðskipta verði ekki fyrir ástæðulausum töfum vegna atvika sem rekja megi til fasteignasala.

Eftirlitsnefndin tekur þó fram í þessu 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. Í máli þessu er að ræða 17 virka daga frá undirritun skjala, sem var hinn 28. maí 2020, og þar til skjöl eru móttekin hjá sýslumanni hinn 23. júní 2020, ef frá er talinn undirritunardagur. Í andmælum hlutaðeigandi fasteignasala kemur fram að starfsmenn hlutaðeigandi fasteignasölu fallist á að réttast hefði verið að starfsmenn fasteignasölnunnar könnuðu stöðu skjala hjá Íslandsbanka fyrr en gert var. Hins vegar hafi starfsmenn bankans ekki látið hlutaðeigandi fasteignasölu vita þegar gögnin voru tilbúin, líkt og venja sé.

Af framangreindu má ráða að umrædd skjöl hafi að öllum líkindum legið tilbúin í bankanum í einhvern tíma þar til þau voru sótt og færð til þinglýsingar. Má jafnframt leiða líkur að því að sú töf hafi leitt til þess að lánagreiðslur vegna fasteignaviðskiptanna töfðust lengur en nauðsynlegt var. Þá verður að líta til þess að í tölvupósti starfsmanns hlutaðeigandi fasteignasölu til fasteignasölnunnar [H] hinn 16. júní 2020 kom fram að gögnin væru í þinglýsingu hjá sýslumanni. Að mati eftirlitsnefndar hefði starfsmönnum hlutaðeigandi fasteignasölu í síðasta lagi á þeim tímamarki borið að ganga úr skugga um að gögnin væru

sannanlega komin inn til þinglýsingar. Mátti kvartandi jafnframt treysta því að gögnin væru komin til þinglýsingar og að hann þyrfti því ekki, í ljósi fullyrðinga hlutaðeigandi fasteignasölu, að hlutast til um hvar gögnin væru niðurkomin.

Í ljósi alls framangreinds, og eins og atvikum er háttáð í máli þessu, er það mat eftirlitsnefndar að hlutaðeigandi fasteignasali hafi brotið gegn starfsskyldum sínum eins og þær eru skilgreindar í lögum, sbr. 15. og 16. gr. fsl. og góðum venjum í fasteignasölu, með því hafa látið fyrir farast að fylgja því eftir að lánaskjöl yrðu sótt til lánastofnunar og færð til þinglýsingar innan hæfilegs tíma, enda var samið sérstaklega um það fyrirkomulag skv. 18. tl. í kaupsamningi aðila. Samkvæmt fyrirliggjandi gögnum má ráða að seinkunin hafi orðið til þess að greiðslur til kvartanda vegna sölunnar hafi tafist lengur en nauðsynlegt var vegna atvika sem rekja má til fasteignasala. Hins vegar er það mat nefndarinnar, í ljósi atvika máls þessa, að fallast megi á þau sjónarmið hlutaðeigandi fasteignasala að ekki sé hægt að fullyrða að öll dráttarvaxtakrafan sé til komin vegna atvika er varða fasteignasöluna.

Samkvæmt undirrituðu lögskilauppgjöri fyrir fasteignina að [L], dags. 7. október 2020, greiddi kvartandi kr. 244.535 í dráttarvexti fyrir tímabilið 1. júlí 2020 til 4. ágúst 2020. Þá hefur kvartandi lagt fram afrit af millifærslu til fasteignasölnunnar [H], dags. 7. október 2020, sem samrýmist fyrirliggjandi lögskilauppgjöri. Með kvörtun fylgdi yfirlit yfir sölulaun og annan kostnað sem kvartandi greiddi hlutaðeigandi fasteignasölu. Kemur þar fram að sölulaun kvartanda til fasteignasölnunnar hafi verið kr. 620.600.

Í ljósi framangreinds og með hliðsjón af atvikum máls telur eftirlitsnefndin að kvartandi hafi orðið fyrir tjóni vegna starfa hlutaðeigandi fasteignasala. Hins vegar telur eftirlitsnefndin ekki unnt í ljósi fyrirliggjandi gagna, og m.t.t. atvika í máli þessu, að taka afstöðu til fjárhæðar þess tjóns sem beinlínis leiddi af brotum hlutaðeigandi fasteignasala enda er fallist á það með hlutaðeigandi fasteignasala að fleiri atriði kunni að hafa haft áhrif á seinkun lánagreiðslna. Verður í því sambandi einnig að líta til þess að hlutaðeigandi fasteignasala kom til móts við kvartanda með því að leggja út fyrir kr. 7.240.000 vegna fasteignakaupa hans í því skyni að koma í veg fyrir að kvartandi yrði krafinn um frekari dráttarvexti vegna greiðsludráttar. Að mati eftirlitsnefndar gæti bótaskylda fasteignasala ekki numið hærri fjárhæð en helmingi dráttarvaxtakröfunnar með vísan til alls framangreinds.

Hvað varðar þann þátt kvörtunar er snýr að undirritun afsals tekur eftirlitsnefndin fram að ekki hvílir bein lagaskylda á fasteignasala til þess að halda sameiginlegan fund seljanda og kaupanda við gerð afsals, sbr. 3. mgr. 16. gr. fsl. Er það mat eftirlitsnefndar, eins og atvikum var háttáð í máli þessu, að hlutaðeigandi fasteignasalar hafi ekki brotið gegn starfsskyldum sínum eins og þær eru skilgreindar að lögum að því er varðar þennan þátt kvörtunar.

Þá er það jafnframt niðurstaða eftirlitsnefndar að hlutaðeigandi fasteignasalar hafi ekki brotið gegn starfsskyldum sínum, eins og þær eru skilgreindar að lögum, hvað varðar umboðseyðublað sem hlutaðeigandi fasteignasala útvegaði kvartanda.

Í ljósi framangreindrar niðurstöðu verður kvartanda endurgreitt kvörtunargjald vegna erindisins, sbr. 2. mgr. 14. gr. reglugerðar nr. 931/2016 um eftirlitsnefnd fasteignasala. Er því beint til kvartanda að vinsamlegast senda reikningsupplýsingar á tölvupóstfang eftirlitsnefndar fasteignasala: enf@enf.is.

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.