

Eftirlitsnefnd fasteignasala

ÁBYRGÐ

Reykjavík, 3. febrúar 2022

Efni: Ákvörðun um tímabundna sviptingu löggildingar [A] lfs. (mál nr. F-001-22).

I

Eftirlitsnefnd fasteignasala barst tilkynning hinn 13. janúar 2022 um að starfsábyrgðartrygging [A] lfs., kt. [...], ábyrgðarmanns og eiganda [Á] slf., kt. [...], hefði verið felld út gildi. Starfsábyrgðartrygging er skilyrði löggildingar fasteignasala, sbr. c-lið 1. mgr. 3. gr. sbr. og 24. gr. laga um sölu fasteigna og skipa, nr. 70/2015 (fsl.).

Þá varð eftirlitsnefndin þess áskynja miðvikudaginn 19. janúar 2022 að seljandi fasteignar að [O], sem seld var með milligöngu [Á] slf., hafði áhyggjur af því að söluandvirði hefði ekki verið skilað á tilsettum tíma af hálfu [A] lfs.

Á fundi sínum 20. janúar 2022 ákvað nefndin, í ljósi framangreindra upplýsinga og þess að [A] lfs. hlaut áminningu fyrir meðferð vörslufjár 9. júlí 2019 (mál nr. F-004-19), að hefja frumkvæðismál þetta, sem hlotið hefur nr. F-001-22, sbr. 7. mgr. 21. gr. fsl.

Eftirlitsnefndin mat málið vera alvarlegt og að rétt væri að kalla þegar eftir skýringum og andmælum [A] lfs., sbr. 3. mgr. 21. gr. fsl. Var því þegar haft samband við [A] lfs. og óskað eftir því að hún sendi eftirlitsnefndinni hreyfingarlista fjárvörslureiknings frá 1. september 2019 til 20. janúar 2022, sem og yfirlit frá sama tíma af öllum bankareikningum sem notaðir eru í starfsemi fasteignasölnunnar ásamt afriti af starfsábyrgðartryggingu, sbr. fskj. 1.

Var [A] lfs. boðuð á fund eftirlitsnefndar kl. 15.00 samdægurs, 20. janúar 2022, og var hann haldinn með rafrænum hætti sökum sóttvarnarreglna. Fyrir fundinn barst frá [A] lfs. yfirlit fjárvörslureiknings fyrir umbeðið tímabil en ekki afrit annarra reikninga auk samskipta við tryggingarfélag [Á] vegna endurnýjunar starfsábyrgðartryggingar, sbr. fskj. 2 og 3.

Í upphafi tilgreinds fundar var [A] lfs. gerð grein fyrir málsmeðferðarreglum stjórnsýslulaga og sérstaklega vikið að því að henni gæfist á fundinum tækifæri til að koma með skýringar og andmæli við spurningum þeim sem eftirlitsnefndin óskaði svara við, sbr. fskj. 4.

Þennan sama dag, 20. janúar 2022, óskaði eftirlitsnefndin eftir því að viðkomandi fjármálastofnun sendi eftirlitsnefndinni upplýsingar um hreyfingar á fjárvörslureikningi [A] lfs., sem samkvæmt hennar upplýsingum á fundi með eftirlitsnefndinni er einn og notaður í starfsemi hennar, bæði vegna [Á] slf. og hennar sem löggilts fasteignasala. Óskað var eftir hreyfingum frá 1. september 2019 – 20. janúar 2022 af reikningi [...], kt. [...], sem bárust síðdegis, sbr. fskj. 5. Þá var einnig kallað eftir upplýsingum um ráðstöfun fjögurra greiðslna af fjárvörslureikningnum í nóvember og desember 2021, sbr. fskj. 6.

Eftirlitsnefnd fasteignasala

Tryggingarmiðstöðin sendi eftirlitsnefndinni f.h. [A] lfs. 21. janúar 2022 staðfestingu á því að skírteini fyrir starfsábyrgðartryggingu hefði verið gefið út og tryggingin því í gildi. Er því ekki fjallað frekar um þann þátt málsins, sbr. fskj. 3.

Skoðun eftirlitsnefndar á gögnum málsins í samanburði við skýringar [A] lfs. leiddi í ljós verulegt ósamræmi í skýringum og færslum. Eftirlitsnefndin telur leitt í ljós að rökstuddur grunur sé um alvarlegt misferli við meðferð vörslufjár og í ljósi þess ákvað eftirlitsnefndin á fundi sínum 21. janúar 2022 að tilkynna [A] lfs. um fyrirhugaða tímabundna sviptingu löggildingar hennar og veita henni frest til andmæla við þeirri ákvörðun. Með bréfi 21. janúar 2022 tilkynnti eftirlitsnefnd hlutaðeigandi fasteignasala um fyrirhugaða tímabundna sviptingu löggildingar. Frestur til andmæla var veittur til 28. janúar 2022 kl. 14. Athygli var vakin á því að líta bæri á bréfið sem andmælabréf á grundvelli 3. mgr. 22. gr. fsl. Í því sambandi vísaði eftirlitsnefndin einnig til 10. og 13. gr. stjórnarsýslulaga, nr. 37/1993. Hinn 28. janúar 2022 móttók eftirlitsnefndin andmæli hlutaðeigandi fasteignasala, þar sem hún annars vegar gerir athugasemdir við málsmeðferð eftirlitsnefndar í málum hennar og hins vegar svarar spurningum tengdum þeim fasteignum sem eftirlitsnefndin fjallaði um í bréfi til [A], dags. 21. janúar 2022.

II

Á fundi eftirlitsnefndarinnar 20. janúar 2022 gafst [A] lfs. tækifæri til að skýra meðferð fjármuna á fjárvörslureikningi hennar og sýna fram á að hún væri í samræmi við ákvæði fsl. og reglugerða settum á grundvelli laganna. Þá leitaði eftirlitsnefndin sjálfstætt eftir gögnum og rannsakaði málið, sbr. 10. og 13. gr. stjórnarsýslulaga.

Í andmælabréfi [A] lfs., dags. 28. janúar 2022, gagnrýnir hún málsmeðferð eftirlitsnefndarinnar í máli nr. F-004-19, sem lauk með áminningu hennar, dags. 9. júlí 2019, sbr. fskj. 27. Þá gagnrýnir hún að eftirlitsnefndin hafi tilkynnt málið til lögreglu án hennar vitundar en hún hafi komist að því þegar kæra á hendur henni hafi verið felld niður af hálfu héraðssaksóknara. Í þessu sambandi bendir eftirlitsnefndin á að með bréfi til [A] lfs., dags. 19. júní 2019, var hún upplýst um að eftirlitsnefndin teldi sér skylt að tilkynna lögreglu með formlegum hætti um hugsanleg brot á almennum hegningarlögum. Eftirlitsnefnd tilkynnti því [A] lfs. með sannanlegum hætti um að meðferð hennar á vörslufjár yrði tilkynnt lögreglu og vísar staðhæfingu um annað á bug.

Í andmælabréfi [A] lfs. gagnrýnir hún auk þess framgöngu eftirlitsnefndar í máli þessu, nr. F-001-22. Nánar tiltekið vísar hún til fundar eftirlitsnefndar með henni hinn 20. janúar 2022 þar sem eftirlitsnefnd óskaði skýringa á millifærslum á fjárvörslureikningi hennar. Segir í andmælabréfinu að eftirlitsnefndin hafi ætlast til þess að hún myndi nákvæmlega eftir hverri og einni færslu og hafi spurt hana hraðspurninga sem hún hafi ekki verið í standi til þess að svara sökum þess að hún var veik.

Eftirlitsnefndinni var kunnugt um að [A] lfs. væri í einangrun vegna Covid-19 þegar fundurinn var haldinn en sökum þess hve alvarlega málið horfði við taldi nefndin brýnt að óska skýringa frá [A] lfs. á tilteknum færslum á fjárvörslureikningi hennar án tafar og var því fjarfundartækni nýtt. Spurningar nefndarinnar voru ekki flóknar. Eftirlitsnefndin ætlaðist aftur á móti til þess að [A] lfs.

Eftirlitsnefnd fasteignasala

gæti veitt skýringar á færslum á fjárvörslureikningi hennar og veitti henni rými til þess að átta sig á hverri færslu ef hún þurfti. Þá gaf eftirlitsnefndin henni tækifæri til þess að afla nánari upplýsinga um tilteknar færslur sem hún kannaðist illa við og senda eftirlitsnefndinni að fundi loknum. Engar skýringar bárust eftirlitsnefndinni um færslur sem eftirlitsnefndin hafði óskað skýringa á, bæði á fundi og með tölvupósti 20. janúar 2022 að fundi loknum, utan skýringar á einni færslu sem [A] lfs. sendi eftirlitsnefnd með tölvupósti, dags. 22. janúar 2022, sbr. fskj. 21.

Þá kemur fram í andmælabréfinu að hún hafi mótttekið bréf eftirlitsnefndarinnar hinn 25. janúar 2022 þar sem henni var gefinn kostur á að svara fyrir 28. janúar s.á. Í þessu sambandi tekur eftirlitsnefndin fram að bréf nefndarinnar um fyrirhugaða tímabundna sviptingu, dags. 21. janúar 2022, var sent samdægurs með tölvupósti á netfang [A] lfs. ásamt öllum fylgigögnum. Eftirlitsnefndin hafði degi áður verið í samskiptum við [A] lfs. gegnum tölvupóst og var því í engum vafa um að um rétt netfang væri að ræða. Þá sendi [A] lfs. eftirlitsnefndinni tölvupóst 22. janúar 2022, sbr. framangreinda umfjöllun, og leiðir nefndin því líkur að því að henni hafi orðið kunnugt um tölvupóst nefndarinnar um fyrirhugaða tímabundna sviptingu ekki síðar en 22. janúar 2022.

Til viðbótar við framangreint telur eftirlitsnefndin einnig tilefni til þess að benda á að nefndinni bar ekki skylda til samkvæmt lögum nr. 70/2015 að veita [A] lfs. andmælafrest sökum þess hve alvarleg brot hennar eru að mati eftirlitsnefndarinnar. Með réttu hefði eftirlitsnefnd því getað svipt [A] lfs. tímabundið löggildingu á grundvelli 3. mgr. 22. gr. laganna en tók ákvörðun um að senda henni andmælabréf um fyrirhugaða ákvörðun nefndarinnar um tímabundna löggildingu, enda vildi eftirlitsnefndin gæta að því að málið væri nægjanlega upplýst áður en ákvörðun yrði tekin og að meðalhöfs yrði gætt gagnvart [A] lfs. Þessa viku sem [A] lfs. hafði til þess að veita eftirlitsnefnd umbeðnar skýringar voru engar tilraunir gerðar til þess að hafa samband við nefndina, s.s. hvernig hún hygðist ætla að tryggja hagsmuni viðskiptavina sinna, ef frá eru taldar upplýsingar um samskipti við seljanda [O].

Framangreindu til stuðnings vísar eftirlitsnefnd til athugasemda við 3. mgr. 22. gr. í frumvarpi sem varð að lögum nr. 70/2015 þar sem fram kemur að telja verði brot þar sem fasteignasali sinnir ekki reglum um meðferð á fé viðskiptavina sinna alltaf alvarleg og benda jafnan til þess að fasteignasala sé ekki að fullu treystandi fyrir hagsmunum viðskiptavina sinna. Sé þess kostur ber þó eftirlitsnefndinni að gefa honum færi á að bæta úr án tafar. Geri hann það ekki, eða ef ekki er ráðrúm til að gefa honum kost á úrbótum eða það hefur enga þýðingu vegna þess að málum er svo illa komið, brot t.d. svo alvarlegt að það sé enginn möguleiki á því að fasteignasali geti bætt úr, skal nefndin svipta hann tímabundið löggildingu sem fasteignasali.

Í andmælum sínum kveðst [A] lfs. hafa verið farsæl í starfi sínu, aldrei gert mistök og enginn hafi haft út á starf hennar að setja. Það væri því skýrt að eftirlitsnefndin virtist hafa það að markmiði að reyna að fella hana síðustu árin með því að segja vinnubrögð hennar vera ámælisverð. Neitar hún að um alvarleg brot hafi verið að ræða sem leitt hafi til áminningar hennar árið 2019 þar sem ekki hafi verið um neitt brot að ræða. Með vísan til þessa telur eftirlitsnefnd tilefni til þess að áréttu að nefndin starfar samkvæmt lögum nr. 70/2015 og hefur m.a. það hlutverk að fylgjast sérstaklega

Eftirlitsnefnd fasteignasala

með því að meðferð fjármuna í eigu viðskiptamanna fasteignasala sé í hvívetna í samræmi við lög og reglur um vörslufjárreikninga, sbr. i-lið 2. mgr. 19. gr. laga nr. 70/2015. Hafi fasteignasali sýnt af sér vanrækslu við umsýslu vörslufjár hefur eftirlitsnefnd ríka ástæðu til þess að hafa strangara eftirlit með störfum þess fasteignasala. Liggur fyrir að [A] lfs. var veitt áminning árið 2019 vegna meðferðar á fjárvörslureikningi hennar. Þótt málsatvik kunni ekki að vera þau sömu og eftirlitsnefndin hafi talið rétt að ljúka fyrra máli með áminningu, er ljóst að málsatvik þessa máls eru alvarlegri en sýna líkt og í fyrra máli að meðferð vörslufjár er ekki í samræmi við 17. gr. fsl. Með vísan til framangreinds er yfirlýsingum [A] lfs. um einhvers konar aðför eftirlitsnefndar gagnvart henni alfarið vísað á bug.

Þá kemur fram í andmælum [A] lfs. að hún hefði orðið þess áskynja að formaður eftirlitsnefndar hefði haft samband við viðskiptavini hennar þar sem þeir hafi m.a. verið spurðir um hvort allar greiðslur hafi skilað sér. Eftirlitsnefnd fasteignasala hagar málsmeðferð sinni í samræmi við stjórnarsýslulög, nr. 37/1993. Á grundvelli rannsóknarreglu stjórnarsýslulaga, sbr. 10. gr. laganna, hafði eftirlitsnefnd samband við aðila sem tengdust þeim viðskiptum sem grunur var um að misfarið væri með fjármuni á fjárvörslureikningi og höfðu lögvarinna hagsmuna að gæta af störfum hennar sem fasteignasala. Tilgangur þeirra samtala var að varpa ljósi á tiltekna færslur sem [A] lfs. hafði ekki veitt skýringar á og/eða nefndin ekki getað rekið eða sannreynt með öðrum hætti. Viðkomandi aðilar sem eftirlitsnefnd hafði samband við voru allir upplýstir um að samtalið væri trúnaðarmál en upplýsa mætti [A] lfs. um að eftirlitsnefndin hefði haft samband við viðkomandi.

Í ljósi framangreinds hafnar eftirlitsnefnd því að málsmeðferð hafi verið þungbærari fyrir [A] lfs. en nauðsyn bar til.

III

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 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 17. gr. fsl. er tiltekið að fasteignasala sé skylt að halda fjármunum, sem hann tekur við í þágu annarra, aðgreindum frá eigin fé. Skulu slíkir fjármunir varðveittir á sérstökum vörslufjárreikningi. Vextir, sem á vörslufé kunna að falla, renna til eiganda þess. Fasteignasali er ekki eigandi innstæðu á vörslufjárreikningi og innstæðan er ekki hæft andlag aðfarargerða hjá honum og stendur utan skuldaraðar við skipti á búi hans.

Reglugerð um fjárvörslureikninga fasteignasala, nr. 342/2005, sbr. ákvæði til bráðabirgða III með lögum nr. 70/2015, eru 17. gr. fsl. til frekari árettingar. Í 4. gr. reglugerðarinnar er fjallað um aðgreiningu fjármuna og kemur fram að fasteignasala sé skylt að halda þeim fjármunum, sem hann

Eftirlitsnefnd fasteignasala

tekur við í þágu annarra, aðgreindum frá eigin fé. Skulu slíkir fjármunir varðveittir á sérstökum fjárvörslureikningi.

Samkvæmt 1. mgr. 5. gr. reglugerðarinnar skal fasteignasali, sem varðveitir fé viðskiptamanns síns eða viðsemjanda hans, skal færa sérstakan viðskiptareikning í bókhaldi sínu, sem sýni inneign viðskiptamannsins eða viðsemjandans á hverjum tíma. Á reikninginn skal færa allt fé, sem fasteignasalinn tekur við til varðveislu, þ.m.t. fyrirframgreiðslu kostnaðar og tryggingu fyrir greiðslu kostnaðar og þóknunar fasteignasalans, svo og greiðslur sem ætlaðar eru viðsemjanda viðskiptamanns, lánardrottnum hans eða öðrum. Fasteignasala er ekki skylt að færa á reikninginn fé, sem hann tekur við og skilar samdægurs. Í 2. mgr. 5. gr. reglugerðarinnar er kveðið á um að fasteignasali skuli færa sérstakan, sameiginlegan viðskiptareikning, fjárvörslureikning, sem sýni á hverjum tíma samanlagðar innstæður allra viðskiptamanna hans og annarra á viðskiptareikningum skv. 1. mgr. 5. gr. reglugerðarinnar. Þegar sérstakar aðstæður mæla með því er heimilt að færa fjárvörslureikninga vegna einstakra viðskiptamanna.

Í 6. gr. reglugerðarinnar segir að fjárhæð, sem samsvari stöðu fjárvörslureiknings í bókhaldi fasteignasala, skuli varðveitt á sérstökum bankareikningi/-reikningum í viðskiptabanka eða sparisjóði, fjárvörslureikningi.

Í 9. gr. reglugerðarinnar er fjallað um heimildir til þess að greiða af fjárvörslureikningi. Kemur fram að út af fjárvörslureikningi megi aðeins taka ef og þegar: a) Fé greiðist til viðskiptamanns eða er notað til greiðslu fyrir hans hönd; b) Fasteignasali á fé hjá viðskiptamanni sínum vegna gjaldfallinnar þóknunar eða útlagðs kostnaðar samkvæmt rétt bókfærðri stöðu viðskiptareiknings hans, enda sé fullnægt skilyrðum til skuldajöfnunar; og c) Rétt uppgjör og afstemming fjárvörslureiknings hefur farið fram og sannreynt er að á honum er fé, sem er umfram skuldbindingar.

Þá er í 10. gr. reglugerðarinnar kveðið á um að fasteignasali skuli á minnst þriggja mánaða fresti bera saman og staðreyna að innstæða á fjárvörslureikningi samsvari bókfærðri stöðu fjárvörslureiknings í bókhaldi. Á sama hátt skuli hann bera saman og staðreyna að samtala viðskiptareikninga umbjóðenda hans samsvari stöðu fjárvörslureiknings í bókhaldi. Komi í ljós, að innstæða á fjárvörslureikningi sé lægri en nemur heildarskuldbindingum fasteignasala skv. fjárvörslureikningi í bókhaldi hans, skal hann tafarlaust bæta úr því. Gögn, sem sýna að fjárvörslureikningur í banka og bókhaldi hafi verið stemmdir af, skal fasteignasali varðveita með sama hætti og önnur bókhaldsgögn.

Í fyrri málslið 3. mgr. 21. gr. fsl. kemur fram að eftirlitsnefnd er heimilt hvenær sem er og án fyrirvara að skoða bókhald og öll skjöl fasteignasala sem tengjast rekstri hans eða einstökum málum sem hann hefur með höndum. Í 6. mgr. 21. gr. fsl. kemur fram að ef eftirlitsnefnd telur að fasteignasali eða aðrir hafi við rekstur fasteignasölu gerst brotlegir við almenn hegningarlög í störfum sínum eða sýnt af sér aðra refsiverða háttsemi og skal hún þá tilkynna það lögreglu með formlegum hætti. Nefndin skal halda áfram rannsókn sinni og ljúka máli þess fasteignasala er í hlut á þótt lögreglu sé send tilkynning og hún hefji rannsókn máls. Í 7. mgr. 21. gr. kemur m.a. fram að

Eftirlitsnefnd fasteignasala

ef eftirlitsnefnd hefur borist kvörtun eða ábending um misfellur í starfi fasteignasala, eða nefndin tekið mál til meðferðar að eigin frumkvæði, getur hún lokið málinu með beitingu agaviðurlaga.

Í 22. gr. fsl. er fjallað um agaviðurlög og tímabundna sviptingu löggildingar. Í 3. mgr. greinarinnar kemur fram að ef brot fasteignasala felst í því að hann hlítir ekki reglum um meðferð á fé viðskiptamanna sinna og skuli nefndin, ef hún telur til þess ráðrúm, skora á hann að bæta úr án tafar. Ef nefndin telur ekki svigrúm til áskorunar, fasteignasali sinnir ekki þegar slíkri áskorun eða brot er talið svo alvarlegt að ekki sé kostur til úrbóta fyrir fasteignasala sviptir hún hann löggildingunni tímabundið.

Samkvæmt 10. gr. stjórnslulaga, nr. 37/1993, skal stjórnvald sjá til þess að mál sé nægjanlega upplýst áður en ákvörðun er tekin í því. Í 13. gr. laganna er kveðið á um að aðili máls skuli eiga þess kost að tjá sig um efni máls áður en stjórnvald tekur ákvörðun í því, enda liggi ekki fyrir í gögnum málsins afstaða hans og rök fyrir henni eða slíkt sé augljóslega óþarft.

IV

Meginregla um meðferð vörslufjár sem löggiltur fasteignasali tekur við kemur fram í 1. mgr. 17. gr. fsl., þ.e.a.s. að fasteignasala sé skylt að halda fjármunum, sem hann tekur við í þágu annarra, aðgreindum frá eigin fé og að slíkir fjármunir skuli varðveittir á sérstökum vörslufjárreikningi. Fasteignasali er ekki eigandi innstæðu á vörslufjárreikningi. Þannig getur fasteignasali hvorki nýtt slíka fjármuni til eigin nota né í þágu reksturs síns, nema um sé að ræða þau tilvik að fasteignasali eigi fé hjá viðskiptamanni sínum vegna gjaldfallinnar þóknunar eða útlagðs kostnaðar samkvæmt rétt bókfærðri stöðu viðskiptareiknings hans, enda sé fullnægt skilyrðum skuldajafnaðar, sbr. b-lið 9. gr. reglugerðar um fjárvörslureikninga fasteignasala, nr. 342/2005.

Líkt og að framan er rakið óskaði eftirlitsnefndin eftir fundi með [A] lfs. þegar hinn 20. janúar 2022 með vísan til 3. mgr. 21. gr. fsl. Nefndin telur, þrátt fyrir andmæli viðkomandi fasteignasala, að spurningarnar hafi verið þess eðlis og í rauninni það einfaldar að fasteignasalinn hefði getað gefið skýr og viðhlítandi svör þegar á þeim fundi. Að mati eftirlitsnefndarinnar fá þær skýringar sem [A] lfs. gaf eftirlitsnefndinni á umræddum fundi ekki staðist og eru á allan hátt ófullnægjandi, sbr. fskj. 4. Rannsókn eftirlitsnefndarinnar hefur leitt í ljós að misbrestur er á vörslu fjármuna í eigu þriðja aðila og um mörg tilvik sé að ræða þar sem fjárvörslureikningur er ekki notaður í samræmi við ákvæði laga um sölu fasteigna og skipa og reglugerða setta á grundvelli þeirra, eins og nánar verður rakið í eftirfarandi umfjöllun. Auk umrædds fundar veitti eftirlitsnefndin viðkomandi fasteignasala færi á að veita andmæli við fyrirhugaðri ákvörðun um tímabundna sviptingu löggildingar og til skýringar á málinu. Þær skýringar viðkomandi fasteignasala sem bárust voru mjög veigalitlar og staðfestu enn frekar niðurstöðu rannsóknar eftirlitsnefndarinnar, en þeirra er getið hér á eftir.

Milliganga vegna [B]

[A] lfs. hefur tvisvar sinnum á árinu 2021 annast um sölu á fasteign fyrir [B], kt. [...]. Annars vegar er um að ræða [Ó] og hins vegar er um að ræða [O].

Eftirlitsnefnd fasteignasala

Með kaupsamningi, dags. 10. júní 2021, seldi [B] fasteignina [Ó], til kaupendanna [C], kt. [...], og [D], kt. [...]. Kaupverð var 48.000.000 kr. og skyldi greitt með eftirfarandi hætti: 1) við undirritun 3.400.000 kr. með peningum; 2) með láni frá Arion banka 40.400.000 kr. og 3) afsalsgreiðsla að fjárhæð 4.200.000 kr. hinn 24. október 2021, sbr. fskj. 7.

Á hreyfingalista fjárvörslureiknings, fskj. 5, kemur fram að [C] greiðir kaupsamningsfjárhæð og ríflega það 10. júní 2021, þ.e.a.s. fjárhæðina 3.611.580 kr. Staða fjárvörslureiknings fyrir innlögn þessara fjármuna var 0 kr. Degi síðar, 11. júní 2021, eru greiddar af reikningum 595.200 kr. til [Á] slf., sama dag er greidd til [B] fjárhæðin 1.204.800 kr. Næst eru 18. júní 2021 greiddar út 211.580 kr. til [Á] slf. Hinn 21. júní 2021 eru greiddar til [A] 1.000.000 kr. og degi síðar, 22. júní 2021, eru greiddar út 335.000 kr. til [Á] slf. Að lokum er fjárvörslureikningurinn tæmdur með greiðslu 28. júní 2021 að fjárhæð 265.000 kr. til [A]. Eftirlitsnefndin fær ekki séð að umræddar færslur séu í þágu seljanda fasteignarinnar, að undanskilinni færslu 11. júní til [C]. Eftirlitsnefndin telur þessa ráðstöfun óræka sönnun um alvarleg brot [A] lfs. á lögbundnum starfsskyldum sínum.

[B] festi kaup á fasteigninni [P], fastanr. [...]. Hafði fasteignasalan [Q] ehf. milligöngu um sölu eignarinnar. Kaupsamningur var undirritaður 11. júní 2021 og skyldi kaupandi greiða kaupverðið, 49.000.000 kr. með eftirfarandi hætti: 1) 5.000.000 kr. við undirritun kaupsamnings; 2) greitt að lokinni þinglýsingu og veðflutningi láns 30.000.000 kr.; 3) jafnskjótt og greiðslur berast frá kaupendum [Ó], 12.000.000 kr.; 4) lokagreiðsla v. útgáfu afsals 1. ágúst 2021, 2.000.000 kr., sbr. fskj. 8.

Arion banki lagði 1. júlí 2021 inn á fjárvörslureikning [A] lfs. 40.380.010 kr. f.h. kaupenda [Ó], á grundvelli skilyrts veðleyfis, dags. 10. júní 2021, sbr. fskj. 9. Á þeim tíma var staða fjárvörslureikningsins 0 kr. Þá greiddi [Ð] 2. júlí 2021 fjárhæðina 2.839.993 kr. inn á fjárvörslureikninginn, og er eftirlitsnefndinni ekki kunnugt um að sú greiðsla tengist viðskiptum með [Ó]. Staða fjárvörslureiknings var þá 43.220.003 kr. Hinn 5. júlí 2021 voru greiddar af fjárvörslureikningnum 16.000.000 kr. til [R] ehf. Hinn 7. júlí 2021 voru greiddar af fjárvörslureikningum 1.822.993 kr. til [Æ], sama dag voru greiddar 5.062.927 kr. til [E]. Þá voru tvær greiðslur greiddar til [Á] slf., 15. júlí 2021 að fjárhæð 432.000 kr. og 20. júlí 2021 að fjárhæð 862.083 kr. Að lokum voru greiddar 19.040.000 kr. hinn 28. júlí 2021 til [Q] ehf. og tæmdist þar með fjárvörslureikningurinn. Af þeim 40.380.010 kr. sem greiddar voru vegna milligöngu um sölu á [Ó] fær eftirlitsnefndin ekki séð annað en að einvörðungu 19.040.000 kr. hafi verið ráðstafað í þágu seljanda þeirrar fasteignar. Eftirlitsnefndin telur þessa ráðstöfun óræka sönnun um alvarleg brot [A] lfs. á lögbundnum starfsskyldum sínum við meðferð vörslufjár.

Í andmælum [A] lfs. við framangreinda umfjöllun eftirlitsnefndar um [Ó] og [P] kemur fram að málinu hefði verið lokið með afsali og allar greiðslur væru komnar til seljanda. Bæði afsali á [Ó] og [P] hafi verið þinglýst. Ef greiðslur vantaði væri ekki búið að ganga frá afsali.

Framangreind andmæli breyta engu þeirri niðurstöðu eftirlitsnefndar að meðferð vörslufjár sem greitt var af viðskiptavinum viðkomandi fasteignasala, vegna viðskipta með [Ó] og [P], var í engu samræmi við ákvæði 17. gr. fsl. og reglugerðar nr. 342/2005.

Eftirlitsnefnd fasteignasala

Milliganga vegna [S]

Kaupsamningur var gerður um fasteignina [S] hinn 27. júlí 2021. Kaupendur voru [É], kt. [...], og [F], kt. [...], en seljandi [T] ehf., kt. [...]. Kaupverð var 38.000.000 kr. og annaðist [A] lfs. og [Á] slf. um milligöngu við söluna. Kaupendur skyldu greiða kaupverð með eftirfarandi hætti: 1) við undirritun kaupsamnings 1.500.000 kr., 2) með peningum 15. september 1.150.000 kr. 3) með þremur veðskuldabréfum að fjárhæð 34.200.000 kr. frá Landsbankanum og Framtíðinni lánafélagi og 4) afsalsgreiðsla 1. nóvember 2021 að fjárhæð 1.150.000 kr., sbr. fskj. 10.

Hinn 6. ágúst 2021 var greidd inn á fjárvörslureikning [A] lfs. f.h. kaupenda að [S] fjárhæðin 26.600.000 kr. frá Landsbanka samkvæmt skilyrtu veðleyfi dags. 27. júlí 2021, sbr. fskj. 11. Sama dag lagði Framtíðin lánafélag 1.839.631 kr. inn á fjárvörslureikninginn f.h. kaupenda [S] samkvæmt skilyrtu veðleyfi, dags. 27. júlí 2021, sbr. fskj. 12. Staða fjárvörslureiknings var fyrir þessar innborganir 0 kr. en eftir þær var hún 28.439.631 kr. Af þessum fjármunum runnu tvær greiðslur til [Q] ehf. í þágu seljanda [Ó] 16, annars vegar 12. ágúst 2021 að fjárhæð 21.360.000 kr. og hins vegar 18. ágúst 2021 að fjárhæð 1.475.843 kr. Þá var greidd til [G] 9. ágúst 2021 fjárhæðin 1.143.290 kr. Til [A] voru greiddar 1.900.000 kr. hinn 26. ágúst 2021. Til [Á] slf. voru greiddar 801.040 kr. 9. ágúst 2021, 643.000 kr. 12. ágúst 2021, 106.458 kr. 19. ágúst 2021, 710.000 kr. 24. ágúst 2021 og 300.000 kr. 6. september 2021 og var reikningur þá tæmdur. Ekki verður séð af viðkomandi hreyfingalista að neitt eða í það minnsta mjög lítil hluti þeirra fjármuna sem greiddir voru til seljanda [S] hafi verið ráðstafað í hans þágu. Eftirlitsnefndin telur þessa ráðstöfun óræka sönnun um alvarleg brot [A] lfs. á lögbundnum starfsskyldum sínum um meðferð vörslufjár viðskiptavina sinna.

Gögn málsins sýna að [T] ehf., seljandi [S], hafi fengið greiðslur af fjárvörslureikningi af fjármunum þriðja og óskylds aðila, líkt og mörg fleiri dæmi eru um og telur eftirlitsnefndin að [A] lfs. hafi af ásetningi hagað færslum af fjárvörslureikningi með þessum hætti. Þannig greiddi [H] 1. október 2021 inn á fjárvörslureikning [A] fjárhæðina 6.200.000 kr. vegna [U]. Sama dag lögðu [Á] slf. 400.000 kr. inn á fjárvörslureikninginn og var staða hans þá 6.600.000 kr. Í beinu framhaldi sama dag voru [T] ehf. greiddar 6.600.000 kr. og reikningurinn þar með tæmdur. Hinn 6. október 2021 greiddi [H] fjárhæðina 20.700.000 kr. inn á fjárvörslureikninginn og sama dag voru [T] ehf. greiddar 20.000.000 kr. [Á] slf. eru greiddar eftirstöðvarnar, annars vegar 150.000 kr. 18. október 2021 og hins vegar 550.000 kr. 20. október 2021 og var reikningurinn þá tæmdur. Eftirlitsnefndin telur þessa ráðstöfun óræka sönnun um alvarleg brot [A] lfs. á lögbundnum starfsskyldum sínum um meðferð vörslufjár viðskiptavina sinna.

Greiðsla vegna [S] var greidd af kaupanda, [É], hinn 1. nóvember 2021, að fjárhæð 1.150.000 kr. inn á fjárvörslureikning [A] lfs. sem sama dag eru teknar út og greiddar til [Á] slf.

Í andmælum [A] lfs. við framangreinda umfjöllun eftirlitsnefndar um [S] kemur fram að málinu sé ekki lokið þar sem seljandinn eigi eftir að fá óútgefið lán að fjárhæð 5.700.000 kr. Eignin sé nýbygging og beðið sé eftir fullri skráningu en núna sé hún skráð sem foheld bygging. Allar aðrar greiðslur séu komnar.

Eftirlitsnefnd fasteignasala

Þá greinir viðkomandi fasteignasali frá því í andmælabréfi sínu að 1.150.000 kr. frá [É] [1. nóvember 2021 *innskot eftirlitsnefndar*] séu sölulaun. Innborgun að fjárhæð 1.900.000 kr. [26. ágúst 2021 *innskot eftirlitsnefndar*], sem eftirlitsnefnd segði vera til hennar, sé greiðsla til [T], þ.e. lánið frá Framtíðinni. Kaupandi væri búinn að greiða lánið upp.

Þrátt fyrir framangreindar upplýsingar telur eftirlitsnefndin staðfest að meðferð vörslufjár sem greitt var af viðskiptavinum viðkomandi fasteignasala, vegna viðskipta með [S], var í engu samræmi við ákvæði 17. gr. fsl. og reglugerðar nr. 342/2005.

Milliganga vegna [O]

Líkt og áður er getið annaðist [A] lfs. milligöngu um sölu tveggja fasteigna fyrir [B] sem seljanda. Á fundi eftirlitsnefndar með [A] lfs. 20. janúar 2022 var hún spurð út í millifærslu af fjárvörslureikningi hennar hinn 26. október 2021, þar sem [D] lagði inn fjárhæðin 4.208.957 kr. og hinn 28. október 2021 voru [C] greiddar 4.186.467 kr. út af reikningum. Óskaði eftirlitsnefndin eftir upplýsingum um hvort þessar hreyfingar tengdust fasteigninni [O]. Taldi [A] að svo væri en eins og fram kemur hér að framan er hér um að ræða lokagreiðslu vegna sölumeðferðar á fasteigninni [Ó] og hefur viðkomandi fasteignasali staðfest í andmælum sínum að svo sé. Eru því ekki gerðar athugasemdir við þessa greiðslu.

Kaupsamningur um fasteignina [O], fastanr. [...], er dagsettur 26. nóvember 2021. Seljandi er [B] og kaupendur eru [I], kt. [...] og [Í], kt. [...]. Kaupverð er tilgreint 42.000.000 kr. og skyldi með eftirfarandi hætti: 1) 6.000.000 kr. við undirritun kaupsamnings, 2) greitt með nýju láni frá Arion banka skv. skilyrtu veðleyfi, annars vegar 26.046.000 kr. og hins vegar 8.682.000 kr. 3) 1.272.000 kr. við undirritun afsals 1. febrúar 2022, sbr. fskj. 13.

Í andmælum sínum hefur viðkomandi fasteignasali upplýst eftirlitsnefndina um að kaupsamningsgreiðsla að fjárhæð 6.000.000 kr. var greidd beint frá kaupendum til seljanda, sbr. fskj. 21. Samkvæmt skilyrtu veðleyfi, dags. 26. nóvember 2021, vegna [O] skyldu nægir fjármunir renna til uppgreiðslu á áhvílandi veðláni seljanda frá Lífeyrissjóði Verslunarmanna, upphaflega að fjárhæð 17.500.000 kr., en eftirstöðvar skyldu lagðar inn á fjárvörslureikning [A] lfs., sbr. fskj. 14.

Hinn 7. desember 2021 greiddi Arion banki inn á fjárvörslureikning [A] lfs. fjárhæðina 16.342.905 kr. vegna fasteignaviðskipta með [O]. Fyrir greiðslu var staða fjárvörslureiknings 0 kr. Hinn 9. desember 2021 voru greiddar 13.000.000 kr. til [A] lfs. Á fundi með eftirlitsnefndinni 20. janúar 2022 skýrði hún svo frá að ekki væri um greiðslu til hennar að ræða og greiðslan hlyti að standa í tengslum við fasteignaviðskipti vegna [O]. Eftirlitsnefndin fékk hins vegar staðfestingu þess að greiðslan rann til [V] ehf. vegna óskyldra fasteignaviðskipta með [U], sbr. fskj. 15. Telur eftirlitsnefndin mjög ótrúverðugt að [A] lfs. hafi ekki haft vitneskju um að fjármunir sem hún viðurkenndi að hafa óskað eftir millifærslu á í bankaútibúi hafi ekki runnið til þess aðila sem átti fjármunina. Þá voru 2.000.000 kr. greiddar til [P] í þágu óskylds aðila 13. desember 2021 vegna [X]. Eftirstöðvarnar, 1.342.655 kr., runnu til [Á] slf. hinn 13. desember 2021 og var sú skýring gefin á tilgreindum fundi af hálfu [A] lfs. að um sölubókun væri að ræða. Ekki voru lögð fram

Eftirlitsnefnd fasteignasala

gögn því til stuðnings. Eftirlitsnefndin telur þessa ráðstöfun óræka sönnun um alvarleg brot [A] lfs. á lögbundnum starfsskyldum sínum um meðferð vörslufjár.

Í andmælum [A] lfs. voru ekki frekari skýringar veittar á greiðslum vegna [O] en þær sem að framan er getið. Hinn 28. janúar 2022 móttók eftirlitsnefndin tölvupóst frá lögmanni [A] lfs. þar sem nefndin var upplýst um að samningaviðræður stæðu yfir um endurgreiðslu fjármuna til tjónþola, þ.e.a.s. [B], seljanda [O]. Þá bárust nefndinni upplýsingar frá lögmanni viðkomandi fasteignasala 2. febrúar 2022 að uppgjör hefði farið fram við seljandann þann dag og málinu því lokið þeirra á milli, sbr. fskj. 22.

Eftirlitsnefndin telur leitt í ljós að ráðstöfun [A] lfs. á fjármunum í eigu seljanda [O] hafi brotið gegn 17. gr. fsl. og reglugerðar nr. 342/2005 og viðkomandi fasteignasala hafi verið það ljóst eða mátt vera það ljóst. Um alvarlegt atvik var að ræða að mati nefndarinnar og þótt vissulega eigi viðkomandi fasteignasali sér málsbætur í því að hafa greitt umrædda fjármuni til baka til seljanda nægi það ekki til að breyta ákvörðun nefndarinnar í máli þessu, enda sýnt fram á að brot viðkomandi fasteignasala eru á engan hátt einangruð við þetta tiltekna atvik.

Milliganga vegna [Y]

Kaupsamningur var gerður 24. nóvember 2021 milli [J], kt. [...], sem seljanda, og [K], kt. [...], um fasteignina [Y], fastanr. [...]. Kaupverð er 46.500.000 kr. Greiðslutilhögun er eftirfarandi: 1) greitt með peningum við undirritun 6.500.000 kr., 2) með lánum frá Landsbanka skv. skilyrtu veðleyfi, annars vegar 32.550.000 kr. og hins vegar 6.975.000 kr. og 3) við afsal 15. febrúar 2022 skal greiða 475.000 kr., sbr. fskj. 16.

Hinn 24. nóvember 2021 greiddi kaupandi, [K], inn á fjárvörslureikning [A] lfs. fjárhæðina 6.646.400 kr. Fjárhæðinni var ráðstafað með þeim hætti að sama dag voru [Á] greiddar út 146.300 kr. Degi síðar, 25. nóvember 2021, voru greiddar út tvær greiðslur, annars vegar til [A] lfs. að fjárhæð 6.200.000 kr. og hins vegar til [Á] slf. að fjárhæð 300.000 kr. og reikningur þar með tæmdur. Eftirlitsnefndin hefur fengið staðfest að fyrrnefnd greiðsla á 6.200.000 kr. rann til [V] ehf. sem ekki hefur nein tengsl við framangreind fasteignaviðskipti, sbr. fskj. 15. Hins vegar er um sömu fjárhæð að ræða og [H] greiddi inn á fjárvörslureikninginn hinn 1. október 2021 og hefur eftirlitsnefndin staðfest að um sé að ræða greiðslu vegna sumarbústaðarkaupna, [U], sem [A] lfs. ræddi á fundi með eftirlitsnefndinni hinn 20. janúar 2022, sbr. kaupsamning milli [H] og [V] ehf., sbr. fskj. 23. Eftirlitsnefndin telur þessa ráðstöfun óræka sönnun um alvarleg brot [A] lfs. á lögbundnum starfsskyldum sínum um meðferð vörslufjár.

Síðasta innborgun á fjárvörslureikning [A] lfs. á árinu 2021 var gerð 14. desember 2021 að fjárhæð 9.125.000 kr. á grundvelli skilyrts veðleyfis vegna fasteignaviðskipta [K] og [J] um [Y], sbr. fskj. 17. Á þeim tíma var staða fjárvörslureikningsins 0 kr. Hinn 15. desember 2021 voru greiddar út af reikningum til Íslandsbanka 5.530.602 kr. og hefur eftirlitsnefndin aflað upplýsinga um að sú greiðsla rann til [V] ehf., sbr. fskj. 24, en ekkert var upplýst um þessa greiðslu af hálfu viðkomandi fasteignasala. Hinn 20. desember 2021 voru tvær útborganir af fjárvörslureikningum, annars vegar til [Á] slf. að fjárhæð 1.594.398 kr. og síðasta greiðslan til [Þ] að fjárhæð 2.000.000 kr. og var þá

Eftirlitsnefnd fasteignasala

reikningurinn tæmdur. Eftirlitsnefndin telur þessa ráðstöfun óræka sönnun um alvarleg brot [A] lfs. á lögbundnum starfsskyldum sínum um meðferð vörslufjár.

Í andmælum [A] lfs. við framangreinda umfjöllun eftirlitsnefndar um [Y] kemur fram að gengið verði frá afsali í febrúar nk. Það hafi ekki verið með ásetningi að skýra frá því á fundi með eftirlitsnefndinni að afsali væri lokið heldur hefði hana misminnt. Gerir eftirlitsnefndin ekki athugasemdir við þær skýringar en bendir á að í andmælum sínum veitir [A] lfs. engar skýringar á ráðstöfun fjármuna vegna [Y] þótt tilefni hefði gefist til þess né mótmælir niðurstöðu rannsóknar eftirlitsnefndar.

Þrátt fyrir framangreindar upplýsingar telur eftirlitsnefndin staðfest að meðferð vörslufjár sem greitt var af viðskiptavinum viðkomandi fasteignasala, vegna viðskipta með [Y], var í engu samræmi við ákvæði 17. gr. fsl. og reglugerðar nr. 342/2005.

Milliganga vegna [X]

Á fundi eftirlitsnefndarinnar með [A] lfs. 20. janúar 2022 var óskað skýringa á tveimur greiðslum af fjárvörslureikningi hennar, hvorri um sig að fjárhæð 2.000.000 kr. til [P] í desember 2021. Greiðslurnar komu annars vegar af fjármunum sem lagðir voru inn vegna [O] og hins vegar vegna [Y], sbr. nánar hér að framan. Á fundi með eftirlitsnefndinni 20. janúar 2022 kvaðst [A] lfs. ekki unnt að veita upplýsingar um greiðslur úr heimabanka þar sem slíkur aðgangur væri ekki fyrir hendi. Hins vegar hefur eftirlitsnefndin fengið staðfestingu á því að um millifærslu í netbanka hafi verið að ræða en það gengur þvert á yfirlýsingar [A] lfs. Í skriflegum andmælum [A] lfs. má greina að hún dragi þau ummæli til baka þar sem fram kemur að hún geti í raun millifært en geti ekki alltaf séð á yfirliti hver viðtakandi millifærslanna sé. Í andmælunum veitir [A] þó engar upplýsingar sem skýra þessar millifærslur. Að mati eftirlitsnefndar er framangreind háttsemihlutaðeigandi fasteignasala ámælisverð. Í ljósi hreyfinga á fjárvörslureikningi [A] lfs. aflaði eftirlitsnefndin kaupsamnings um fasteignina [X], fastanr. [...], sem gerður var 3. desember 2020 milli [G], kt. [...], og [L], [...], sem seljenda, og [M], kt. [...], og [N], kt. [...], sem kaupenda. Kaupverð var 43.000.000 kr., sbr. fskj. 18.

Samkvæmt skilyrtu veðleyfi vegna þessara fasteignakaupa, dag. 3. desember 2020, skyldu eftirstöðvar lántöku kaupenda lagðar inn á fjárvörslureikning [Á] slf., sbr. fskj. 19. Þá gaf [P] út veðbandslausn vegna nýrrar veðsetningar seljanda að [Ý], sbr. fskj. 20. Í ljósi greiðslna til [G] af fjárvörslureikningi [A] lfs. hinn 9. ágúst 2021 að fjárhæð 1.143.290 kr. og framangreindra greiðslna til [P] í desember 2021, taldi eftirlitsnefndin sennilegt að þessar greiðslur væru í þágu viðskipta vegna [X] og hefur viðkomandi fasteignasali ekki andmælt þeirri ályktun og telst hún því staðfest af hennar hálfu. Þá hefur eftirlitsnefndin aflað sér upplýsinga um að afsal fyrir viðkomandi fasteign hafi verið mótttekið til þinglýsingar eftir að rannsókn eftirlitsnefndar hófst, eða hinn 25. janúar 2022, sbr. fskj. 25. Í andmælum [A] lfs., dags. 28. janúar 2022, upplýsir viðkomandi fasteignasali um að afsal sé frágengið.

Eftirlitsnefnd fasteignasala

Þrátt fyrir framangreindar upplýsingar telur eftirlitsnefndin staðfest að meðferð vörslufjár sem greitt var af viðskiptavinum viðkomandi fasteignasala, vegna viðskipta með [X], var í engu samræmi við ákvæði 17. gr. fsl. og reglugerðar nr. 342/2005.

Samantekt

Samandregið má lesa úr framangreindri umfjöllun um meðferð á fjárvörslureikningi [A] lfs., sem jafnframt er fjárvörslureikningur [Á] slf., að fjármunir séu ítrekað nýttir í þágu annarra en viðskiptamanna viðkomandi fasteignasala eða í þágu óskyldra fasteignaviðskipta í bága við 17. gr. fsl. og reglugerðar nr. 342/2005. Þannig hefur viðkomandi fasteignasali stofnað í hættu fjármunum viðskiptavina sinna og fjárskuldbindingum velt áfram með því að greiða fjármuni í þágu annarra fasteignaviðskipta en þeirra sem þeir eigi að renna til. Auk þess eru í hverju einasta tilviki fjármunir einnig lagðir inn á reikninga viðkomandi fasteignasala eða [Á] slf. Þrátt fyrir ósk nefndarinnar hafa engir reikningar eða skýringar borist frá [A] lfs. á þeim færslum sem varða rekstur hennar sem fasteignasala og [Á] slf. Þrátt fyrir skýra lagaskyldu þar um, sbr. 3. mgr. 21. gr. fsl. Telur eftirlitsnefndin það ámælisvert og vísbendingu um að inn á reikninga viðkomandi fasteignasala og [Á] slf. hafi runnið fjármunir í eigu viðskiptavina sem nýttir hafi verið í þágu fasteignasölnunnar í bága við ákvæði 17. gr. fsl.

Í framangreindum viðskiptum [A] lfs. lét hún viðskiptamenn sína undirrita skilyrt veðleyfi, þar sem oft var um að ræða háar lántökufjárhæðir kaupenda, sem svo var ráðstafað annars vegar til afléttingar veðskulda seljanda en hins vegar greitt inn á fjárvörslureikning [A] lfs. og fjármunum svo ráðstafað í þágu annars aðila en seljanda. Vísar eftirlitsnefndin til framangreindrar umfjöllunar um skilyrt veðleyfi vegna fasteignaviðskipta sem þar eru tilgreind, sbr. t.d. fskj. 9, 11, 12, 14, 17 og 19.

V

Að framan hafa verið rakin alvarleg brot hlutaðeigandi fasteignasala gegn lögbundnum starfsskyldum sínum, einkum eins og þær eru útlistaðar í tilvitnuðum ákvæðum II. kafla laga nr. 70/2015, sbr. og reglugerð um fjárvörslureikninga fasteignasala, nr. 342/2005, þar sem fjallað er um réttarstöðu, störf og starfshætti fasteignasala. Eftirlitsnefnd telur skýringar [A] lfs. á meðferð vörslufjár í rekstri sínum ófullnægjandi. Hefur þá verið tekið tillit til allra fyrirliggjandi andmæla og gagna sem hlutaðeigandi fasteignasali hefur afhent eftirlitsnefndinni. Er ákvörðun eftirlitsnefndar byggð á þeim gögnum, sbr. og tilvitnuðum bréfum eftirlitsnefndar til hlutaðeigandi fasteignasala, auk gagna og upplýsinga sem eftirlitsnefnd hefur aflað að sjálfsdáðum.

Telur eftirlitsnefndin að til ítrekunar á alvarleika brota [A] lfs. komi áminning sem eftirlitsnefndin veitti henni hinn 9. júlí 2019, sbr. mál F-004-19. Þá telur eftirlitsnefndin að [A] lfs. hafi verið ljóst eða mátt vera ljóst að um alvarleg brot væri að ræða er valda kynnu viðskiptamönnum hennar, sem trúað höfðu henni fyrir fjármunum sínum, verulegu tjóni. Telur eftirlitsnefndin að viðkomandi fasteignasala hafi verið ljóst eða mátt vera ljóst að hér væri um alvarleg lögbrot að ræða.

Eftirlitsnefnd fasteignasala

Með háttarni sínu hefur [A] lfs. stefnt verulegum hagsmunum viðskiptavina sinna í hættu og sýnt fullkomið skeytingarleysi gagnvart þeim lögum og reglum sem henni ber að fylgja og ætlað er að tryggja þessa mikilvægu hagsmuni fasteignakaupenda og seljenda. Hér er um að ræða grundvallartraust í fasteignaviðskiptum sem brotið er af hennar hálfu með ítrekuðum hætti. Þó að viðkomandi fasteignasala takist að bæta það tjón sem háttsemi hennar kann að hafa valdið breytir það ekki alvarleika málsins og þeirri staðreynd að ítrekað var misfarið með vörslufé. Breyta andmæli viðkomandi fasteignasala né upplýsingar um uppgjör við seljanda einnar fasteignar engu að mati eftirlitsnefndarinnar. Þannig séu ekki fyrir hendi neinar málsbætur er leiða kunni á grundvelli reglna stjórnarsýslunnar um meðalhóf til þess að eftirlitsnefndin grípi til vægari viðurlaga en tímabundinnar sviptingar löggildingar til að starfa sem fasteignasali.

Eftirlitsnefndin var upplýst af hálfu lögmanns [A] lfs. 2. febrúar 2022 að gjaldþrotabeiðni hafi verið lögð fram af hálfu skattyfirvalda 16. nóvember 2021 og að úrskurður um gjaldþrot hennar og [Á] slf. yrði kveðinn upp 9. febrúar 2022, sbr. fskj. 26. Eftirlitsnefndin telur að þessar upplýsingar hefðu átt að liggja fyrir þegar á fundi hennar með [A] lfs. 20. janúar 2022. Virðist reynt að leyna upplýsingum fyrir eftirlitsnefndinni um alvarlega fjárhagsstöðu viðkomandi fasteignasala þegar fullt tilefni er til að upplýsa um alla þætti málsins. Telur eftirlitsnefndin þetta ámælisvert.

Eftirlitsnefndin telur að framangreind brot [A] lfs. á starfsskyldum sínum varði sérstaklega við 15. gr. og 17. gr. laga nr. 70/2015, sbr. og ákvæði reglugerðar nr. 342/2005, einkum 4.-5. gr. og 9. gr. reglugerðarinnar. Ein mikilvægasta skylda fasteignasala er að gæta hagsmuna viðskiptavina sinna, jafnt kaupanda sem seljanda, og tryggja að meðferð fasteignasala á vörslufé sem hann tekur við í þeirra þágu leiði aldrei til þess að þessum mikilvægu hagsmunum sé stefnt í hættu.

Fasteignasali skal greiða kostnað af rannsókn og meðferð máls hafi reynst tilefni til að svipta hann löggildingu tímabundið, sbr. 8. mgr. 22. gr. laga nr. 70/2015. Ákvörðun nefndarinnar um málskostnað er aðfararhæf að liðnum málskotsfresti skv. 4. mgr. 23. gr. Eftirlitsnefndin telur að hæfilegur kostnaður af málinu sé 750.000 kr. en í ljósi þess að [A] lfs. hefur lokið uppgjöri gagnvart seljanda [O], sem eftirlitsnefndin telur að sé viðkomandi fasteignasala til málsbóta, ákveðst málskostnaður sem [A] lfs. er gert að greiða 250.000 kr. er rennur í ríkissjóð.

Eftirlitsnefnd upplýsti [A] lfs. í bréfi sínu 21. janúar 2022 að nefndin hefði tilkynnt embætti héraðssaksóknara þegar með formlegum hætti, með vísan til 6. mgr. 21. gr. fsl., um hugsanleg brot á almennum hegningarlögum í störfum [Á] slf. og [A] lfs., sbr. sérstaklega XXVI. kafli almennra hegningarlaga, nr. 19/1940, um auðgunarbrot, sér í lagi ákvæði 247. gr. laganna. Verður embættið upplýst um ákvörðun nefndarinnar.

Með vísan til alls framangreinds er það mat eftirlitsnefndarinnar að ekki verði hjá því komist að svipta [A] lfs. löggildingu sinni tímabundið til þess að starfa sem fasteignasali. Þá upplýsist hér með að eftirlitsnefndin mun gera kröfu um að ráðherra mæli fyrir um ótímabundna sviptingu löggildingar [A], sbr. 3. mgr. 23. gr. fsl. Með vísan til alls framangreinds, sbr. og 3. mgr. 22. gr. fsl., er tilkynnt með bréfi þessu að eftirlitsnefndin hefur tekið eftirfarandi

Eftirlitsnefnd fasteignasala

ÁKVÖRÐUN:

[A] lfs., kt. [...], er svipt tímabundið löggildingu sinni til þess að starfa sem fasteignasali vegna brota gegn 15. gr. og 17. gr. laga nr. 70/2015, sbr. og ákvæði reglugerðar nr. 342/2005, einkum 4.-5. gr. og 9. gr. reglugerðarinnar.

[A] lfs. skal greiða 250.000 kr. í málskostnað nefndarinnar í ríkissjóð, sbr. 8. mgr. 22. gr. laga nr. 70/2015.

Athygli er vakin á því að ákvörðun eftirlitsnefndar um tímabundna sviptingu löggildingar er kæránleg til menningar- og viðskiptaráðuneytisins, sbr. 4. mgr. 23. gr. laga nr. 70/2015. Frestur til þess að skjóta ákvörðun um tímabundna sviptingu löggildingar til ráðherra er 30 dagar frá því að ákvörðun nefndar er tilkynnt fasteignasala.

F.h. eftirlitsnefndar fasteignasala,

Pórður Bogason hrl.
formaður

Björg Sigurðardóttir endursk.

Grétar Jónasson lfs.

Eftirlitsnefnd fasteignasala

Fylgiskjöl:

1. Tölvupóstur eftirlitsnefndar fasteignasala til [A], dags. 20. janúar 2022.
2. Greiðslur af fjárvörslureikningi nr. [...] frá 1. september 2019 til 31. desember 2021.
3. Samskipti [A] við tryggingarfélag.
4. Fundargerð andmælafundar með [A], 20. janúar 2022.
5. Yfirlit yfir hreyfingar á fjárvörslureikningi nr. [...] frá viðkomandi fjármálastofnun.
6. Upplýsingar frá fjármálastofnun um fjórar tilgreindar greiðslur, dags. 21. janúar 2022.
7. Kaupsamningur að [Ó].
8. Kaupsamningur að [P].
9. Skilyrt veðleyfi vegna [Ó].
10. Kaupsamningur að [S].
11. Skilyrt veðleyfi vegna [S] (Landsbanki).
12. Skilyrt veðleyfi vegna [S] (Framtíðin).
13. Kaupsamningur að [O].
14. Skilyrt veðleyfi vegna [O].
15. Staðfesting greiðslu frá fjármálastofnun.
16. Kaupsamningur að [Y].
17. Skilyrt veðleyfi vegna [Y].
18. Kaupsamningur að [X].
19. Skilyrt veðleyfi vegna [X].
20. Veðbandslausn – ný veðsetning [P].
21. Greiðslukvittun frá [A] skv. kaupsamningi að [O], framkvæmd 26. nóvember 2021.
22. Uppgjör [A] lfs. við seljanda [O].
23. Kaupsamningur að [U].
24. Greiðslukvittun til [V] ehf., dags. 15. desember 2021.
25. Veðbandayfirlit fasteignarinnar að [X].
26. Krafa um gjaldþrotaskipti [A] lfs. og [Á] slf., dags. 16. nóvember 2021.
27. Andmælabréf [A] lfs., dags. 28. janúar 2022.