

Eftirlitsnefnd fasteignasala

Reykjavík, 16. febrúar 2018.

Efni: Afgreiðsla eftirlitsnefndar í tengslum við sölu á fasteign að [X]. (Mál nr. K-012-17).

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/ar og kvartandi sem eiga aðild að kvörtunarmáli þessu, í þessu tilviki er það fasteignasalinn [A] lfs. hjá fasteignasölnunni [B].

B. Málsmeðferð eftirlitsnefndar og gagnaöflun.

Eftirlitsnefnd fasteignasala móttók kvörtun frá [C] (hér eftir nefndur „kvartandi“), dags. 8. ágúst 2017 og var málinu gefið númerið K-012-17 í málaskrá nefndarinnar. Kvörtunin lýtur að starfsháttum fasteignasölnunnar [B] við milligöngu um sölu fasteignar að [X] en kvartandi er tilgreindur seljandi fasteignarinnar.

Meðfylgjandi kvörtun var greiðslukvittun, dags. 8. ágúst 2017, vegna greiðslu kvörtunargjalds til eftirlitsnefndar, sbr. 3. mgr. 20. gr. laga nr. 70/2015, sbr. 14. gr. reglugerðar um eftirlitsnefnd fasteignasala, nr. 931/2016.

Í erindinu eru meðal annars gerðar athugasemdir við störf fasteignasölnunnar en af fyrirbyggjandi gögnum má ráða að [A] lfs. hafi annast sölumeðferðina að mestu leyti en hann vottar fyrirbyggjandi kaupsamning, dags. 23. maí 2017, og afsal, dags. 14. júlí 2017. Eftirlitsnefnd móttók andmæli og gögn er málið varðar frá hlutaðeigandi fasteignasölu, hinn 8. september 2017. Af þeim gögnum má ráða að [D] lfs. hafi einnig komið að sölumeðferð fasteignarinnar að einhverju leyti en hann undirritar söluumboð, dags. 7. nóvember 2016, er skráður skoðunarmaður samkvæmt fyrirbyggjandi söluyfirliti og vottar fyrirbyggjandi gagntilboð, dags. 4. apríl 2017. Þá fékk [E] senda kvörtunina til upplýsinga en hann er framkvæmdarstjóri [B]. Hins vegar er kvörtun einungis beint að [A] lfs. og afmarkast aðild í málinu af því.

Af erindi kvartanda má ráða að kvartandi telji hlutaðeigandi fasteignasala hafa brotið gegn lögum um sölu fasteigna og skipa, nr. 70/2015, með því að hafa ekki gætt hagsmuna kvartanda, annars vegar hvað varðar greiðslutilhögun kaupverðs vegna sölu fasteignarinnar og hinsvegar við þinglýsingu skuldabréfa.

Meðfylgjandi kvörtun var að finna afrit af óveðtryggðu veðskuldabréfi vegna íbúðaláns, dags. 23. maí 2017, afrit af veðtryggðu veðskuldabréfi vegna íbúðaláns, dags. 23. maí 2017 og kaupsamningur, dags. 23. maí 2017.

Hinn 25. ágúst 2017 óskaði eftirlitsnefnd eftir andmælum og frekari gögnum frá hlutaðeigandi fasteignasala [A] lfs. Andmæli hlutaðeigandi fasteignasala bárust eftirlitsnefndinni hinn 9.

Eftirlitsnefnd fasteignasala

september 2017. Meðfylgjandi andmælum var m.a. skjalagerð vegna fasteignaviðskiptanna, lánapappírar, tölvupóstsamskipti, afsal dags. 14. júlí 2017 og lokauppgjör vegna fasteignaviðskiptanna.

Í ljósi andmæla veitti eftirlitsnefnd kvartanda kost á að koma á framfæri frekari athugasemdum vegna málsins. Nefndinni bárust frekari athugasemdir og gögn frá kvartanda hinn 8. nóvember 2017. 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, fyrirbyggjandi andmælum og öðrum gögnum málsins eru málavextir þeir að kvartandi seldi fasteign sína að [X] fyrir milligöngu fasteignasölnunnar [B]. Samkvæmt erindi kvartanda eru gerðar athugasemdir við starfshætti [A] lfs., sem annaðist kaupsamningsgerð og útgáfu afsals vegna fasteignarinnar ásamt því að annast samskipti við kvartanda.

Af erindi kvartanda má ráða að hann telji hlutaðeigandi fasteignasala hafa brugðist skyldum sínum sem fasteignasali, í fyrsta lagi þar sem dregist hafi að leggja greiðslu kaupenda að [X] inn á reikning kvartanda og í öðru lagi að dregist hafi að koma skuldabréfum í þinglýsingu og til banka.

Hvað varðar þann þátt er lýtur að greiðslufyrirkomulagi vegna fasteignarinnar segir í kvörtun að aðilar hafi skrifað undir kaupsamning kl. 15, hinn 23. maí 2017 og kaupendur hafi við það tilefni lagt fjárhæð að kr. 2.300.000, inn á fjárvörslureikning hlutaðeigandi fasteignasala. Samkvæmt kvörtun hafi greiðslan hins vegar ekki verið lögð inn á reikning kvartanda fyrr en um kvöldmatarleytið daginn eftir, hinn 24. maí 2017.

Samkvæmt fyrirbyggjandi kaupsamningi, dags. 23. maí 2017, er kaupverð tilgreint fjárhæð kr. 23.000.000 og var greiðslutilhögun útborgunar samkvæmt kaupsamning svohljóðandi:

„1. Við undirritun kaupsamnings með peningum	kr. 2.300.000
2. Greitt með peningum 22.6.2017	kr. 1.150.000“.

Þá kemur einnig fram í kaupsamning að aðrar greiðslur greiðist með tveimur skuldabréfum með veði í hinni seldu eign.

Um seinna atriði kvörtunar er varðar þinglýsingu skuldabréfa segir að það hafi tekið um tvær vikur að koma skuldabréfunum í þinglýsingu. Lánaskjöl hafi verið tilbúin til þinglýsingar við undirritun kaupsamnings, hinn 23. maí 2017, þau hafi hins vegar ekki borist til þinglýsingar fyrr en hinn 6. júní 2017 og í bankann hinn 8. júní 2017. Kvartandi hafi svo ekki fengið greitt fyrr en hinn 14. júní 2017.

Telur kvartandi að töf þessi hafi valdið honum fjárhagslegu tjóni þar sem á meðan hafi honum ekki verið fært að greiða lán sín, sem bera vexti, niður um þá upphæð sem hann átti að fá greidda.

Eftirlitsnefnd bárust andmæli hlutaðeigandi fasteignasala hinn 9. september 2017. Er þar athugasemdum kvartanda varðandi meint brot á lögum nr. 70/2015 alfarið mótmælt.

Eftirlitsnefnd fasteignasala

Hvað varðar þann þátt kvörtunar er lýtur að greiðslum af fjárvörslureikning hlutaðeigandi fasteignasala á reikning kvartanda segir í andmælum að kaupsamningur hafi verið haldinn 23. maí 2017, kvartandi hafi mætt einn á þann fund en á þeim tíma verið í sambúð og undirskrift maka hafi þurft. Undirskriftar sambýliskonu kvartanda hafi verið aflað í hádeginu daginn eftir, hinn 24. maí 2017, og millifærslan hafi verið framkvæmd strax þar á eftir eða kl. 12:36. Fær þetta stoð í útprentun af millifærslu af reikningi [B] inn á reikning kvartanda, sem fylgdi með andmælum.

Um þann tíma sem það tók að koma lánapappírurum til þinglýsingar segir í andmælum hlutaðeigandi fasteignasala að koma hafi þurft pappírurum til Arionbanka þar sem skrifa þurfti upp á skilyrt veðleyfi. Þangað voru pappírarnir sendir hinn 26. maí 2017, en tekið er fram í andmælum að hinn 25. maí 2017 hafi verið uppstigningadagur. Lánapappírana hafi hlutaðeigandi fasteignasali fengið tilbaka hinn 31. maí 2017. Hann hafi svo sent öll gögn til þinglýsingar hinn 2. júní 2017. Hvítasunnuhelgi var helgina 3-5. júní 2017 og sýslumaðurinn [...] hafi mótttekið gögnin hinn 6. júní 2017 og innfært til þinglýsingar daginn eftir, 7. júní 2017. Samkvæmt andmælum móttók hlutaðeigandi fasteignasali gögnin hinn 8. júní og kemur þeim í bankann rétt eftir hádegi þann sama dag. Þá kemur fram í andmælum að hlutaðeigandi fasteignasali hafi verið upplýstur um það í bankanum að útborgun lána tæki 2-5 virka daga. Í þessu tilviki hafi það tekið 4 virka daga að greiða út lánið.

Að lokum kemur fram að hlutaðeigandi fasteignasali telji sig hafa reynt eftir fremsta megni að aðstoða kvartanda með sín mál og leiðbeint honum.

Í ljósi fyrirbyggjandi andmæla voru þau send til kvartanda til upplýsinga og eftir atvikum frekari athugasemda, með bréfi eftirlitsnefndar hinn 1. nóvember 2017. Frekari athugasemdir kvartanda bárust hinn 8. nóvember 2017, eru þar ítrekaðar fyrrum athugasemdir ásamt því sem tekið er fram að undirritun maka hafi ekki þurft á kaupsamning þar sem sambýliskona kvartanda hafi aldrei búið í eigninni, því hafi greiðslan ekki staðið á því atriði. Þá eru gerðar athugasemdir við að hlutaðeigandi fasteignasali hafi þurft að fara með lánapappíra í Arionbanka til að skrifa upp á skilyrt veðleyfi. Telur kvartandi að slík undirskrift hafi átt að liggja fyrir fyrir.

Með vísan til framangreinds, og með hliðsjón af 4. mgr. 19. gr., sbr. 20. gr. fsl. er úrlausnarefni máls þessa hvort hlutaðeigandi fasteignasalar hafi brugðist skyldum sínum skv. lögum nr. 70/2015, þar sem kvartandi telur hann ekki hafa gætt hagsmuna sinna sem seljanda við greiðslutilhögun kaupverðs og dregið að koma lánapappírurum til þinglýsingar.

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 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. laganna segir að fasteignasala sé skylt að annast alla skjalagerð við sölu fasteigna og skal geta þess í skjölunum, þar á meðal söluyfirliti, kauptilboði, kaupsamningi,

Eftirlitsnefnd fasteignasala

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 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.

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

Eins og kvörtun er úr garði gerð og með hliðsjón af fyrirliggjandi gögnum, lýtur umkvörtunar efni málsins að því að kvartandi telur að hlutaðeigandi fasteignasali hafi brugðist skyldum sínum skv. lögum nr. 70/2015, þar sem hann hafi gætt hagsmuna sinna sem seljanda við greiðslutilhögun kaupverðs og dregið að koma lánappírurum til þinglýsingar.

Hvað varðar álitafni um greiðslutilhögun kaupverðs er óumdeilt í málinu að kaupendur fasteignarinnar greiddu útborgun eftir undirritun kaupsamnings, kl. 15:36, dags. 23. maí 2017, fær það stoð í útprentun af millifærslu sem fylgdi með andmælum hlutaðeigandi fasteignasala.

Er það í samræmi við greiðslutilhögun útborgunar samkvæmt fyrirliggjandi kaupsamning. Samkvæmt andmælum hlutaðeigandi fasteignasala vantaði undirritun maka kvartanda á kaupsamning en kvartandi hefur hins vegar mótmælt því að slík undirskrift hafi verið nauðsynleg. Engu að síður er á fyrirliggjandi kaupsamning, dags. 23. maí 2017, gert ráð fyrir undirskrift seljanda og samþykki maka. Þá er óumdeilt í málinu að sambýliskona kvartanda hafi undirritað kaupsamninginn í hádeginu hinn 24. maí 2017. Samkvæmt andmælum hlutaðeigandi fasteignasala, sem fá stoð í útprentun af millifærslu, dags. 24. maí 2017, var útborgunin greidd af reikningi [B] og á reikning kvartanda kl. 12:36 þann sama dag. Að mati eftirlitsnefndar er ekki um óvenjulega töf á greiðslu að ræða og telur eftirlitsnefnd ekki tilefni til að gera athugasemdir við vinnubrögð hlutaðeigandi fasteignasala hvað þennan þátt kvörtunar varðar.

Þá eru í kvörtun gerðar athugasemdir við það að dregist hafi að koma lánappírurum til þinglýsingar og telur kvartandi að sú háttsemi hafi valdið sér tjóni í formi vaxtataps á eigin

Eftirlitsnefnd fasteignasala

lánnum sem greiða átti niður með útborgun umræddra lána. Þá óskar kvartandi eftir bótum vegna seinagangsins og hæfilegs afsláttar á greiddum sölulaunum til [B].

Í andmælum hlutaðeigandi fasteignasala er ferill vegna lánapappíranna rakinn. Þar kemur fram að kaupsamningur og lánapappírar hafi verið undirritaðir hinn 23. maí 2017, hinn 24. maí hafi svo legið fyrir samþykki maka á kaupsamnings. Hinn 25. maí 2017 var uppstigningadagur og lánapappírum hafi verið komið til Arionbanka hinn 26. maí til uppáskriftar um skilyrt veðleyfi en það ferli hafi tekið þrjá virka daga og hlutaðeigandi fasteignasali hafi mótttekið pappírana hinn 31. maí 2017. Föstudaginn 2. júní 2017 hafi pappírarnir verið póstlagðir til sýslumannsins. Dagana 3-5. júní 2017 var Hvítasunnuhelgi og voru lánapappírarnir móttেকnir til þinglýsingar hinn 6. júní og innfærðir til þinglýsingar hinn 7. júní 2017. Þá kemur fram í andmælum að hlutaðeigandi fasteignasali hafi mótttekið pappírana hinn 8. júní 2017 og komið þeim samdægurs í bankann. Fram kemur að bankarnir taki sér 2-5 virka daga til afgreiðslu. Lánið var greitt út fjórum virkum dögum eftir móttöku, eða hinn 14. júní 2017. Með vísan til framangreinds og að teknu tilliti til frídaga á því tímabili sem um ræðir telur eftirlitsnefnd ekki tilefni til að gera athugasemdir við vinnubrögð hlutaðeigandi fasteignasala ná skjalagerð vegna fasteignaviðskiptanna hvað þetta atriði varðar.

Tekið skal fram að bæði í andmælum hlutaðeigandi fasteignasala og síðari athugasemdum kvartanda er vikið að atriðum er varða opið hús og önnur tilboð í fasteignina að [X] sem ekki gengu eftir. Lúta þau atriði ekki að umkvörtunarefni máls þessa og koma því ekki til frekari skoðunar af hálfu eftirlitsnefndar.

Með hliðsjón af fyrirbyggjandi gögnum málsins, verður ekki annað ráðið en að hlutaðeigandi fasteignasali hafi fullnægt skyldu sinni í samræmi við ákvæði laga nr. 70/2015 og að skjalagerð taki mið af því. Þá er það niðurstaða eftirlitsnefndar að ekki verði annað ráðið af gögnum málsins en að hlutaðeigandi fasteignasali hafi leitast við að gæta hagsmuna beggja aðila, sbr. 15. gr. og 16. gr. fsl. Með vísan til framangreinds er það því niðurstaða eftirlitsnefndar að kaupandi hafi ekki orðið fyrir tjóni sem rekja má til brota fasteignasalans á starfskyldum sínum.

Í ljósi alls framangreinds og með hliðsjón af umkvörtunarefninu, atvika í máli þessu og fyrirbyggjandi gagna, tilkynnist hér með að eftirlitsnefndin mun ekki aðhafast frekar vegna málsins, sbr. 4. mgr. 19. gr. og 20. gr. laga nr. 70/2015.

Með hliðsjón af niðurstöðu eftirlitsnefndar í málinu og í ljósi þess að ekki er fallist á kröfur kvartanda mun kvörtunargjald renna í ríkissjóð, sbr. 3. mgr. 20. gr. laga nr. 70/2015, sbr. 2. mgr. 14. gr. reglugerðar um eftirlitsnefnd fasteignasala, nr. 931/2016.

Niðurstöður eftirlitsnefndar í kvörtunarmálum fela 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