

Eftirlitsnefnd fasteignasala

Reykjavík, 31. maí 2018

Efni: Afgreiðsla eftirlitsnefndar vegna milligöngu um sölu á fasteign að [X]. (Mál nr. K-001-18)

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 eru það auk kvartanda, [A] lfs. og [B] lfs. hjá [C] fasteignasölu.

B. Málsmeðferð eftirlitsnefndar og gagnaöflun.

Eftirlitsnefnd fasteignasala móttók kvörtun frá [D] (hér eftir nefnd „kvartandi“), hinn 5. janúar 2018 og var málinu gefið númerið K-001-18 í málaskrá nefndarinnar. Kvörtunin lýtur að starfsháttum starfsmanna [C] fasteignasölu við milligöngu um sölu fasteignar að [X], þar sem kvartandi er tilgreindur kaupandi eignarinnar.

Meðfylgjandi kvörtun var greiðslukvittun, dags. 5. janúar 2018, 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 [A] lfs. hafi annast um sölumeðferðina en hún vottar fyrirliggjandi þjónustusamning við kaupanda, dags. 20. janúar 2017, og kauptilboð, dags. 20. janúar 2017. Þá er [B] lfs. skráður skoðunarmaður eignarinnar í söluyfirliti og má sjá af kvörtun og fyrirliggjandi andmælum hlutaðeigandi fasteignasala að hún hafi séð að mestu um samskipti við kvartanda. Afmarkast aðild í málinu að framangreindum aðilum. Í því sambandi skal tekið fram að samskiptum var jafnframt beint að [E] lfs., framkv.stj. fasteignasölnnar til upplýsingar.

Í kvörtun eru gerðar athugasemdir við starfshætti [C] fasteignasölu, nánar tiltekið starfshætti [A] lfs. og [B] lfs. Af kvörtun verður ráðið að kvartandi telji að hlutaðeigandi fasteignasalar hafi brugðist skyldum sínum m.a. með vísan til þjónustusamnings sem gerður var við kaupanda. Telur kvartandi að brot fasteignasalans hafi orðið til þess að kvartandi var krafinn um dráttarvexti af hálfu seljanda þar sem undirritun lánaskjala hafi ekki farið fram á réttum tíma sem leiddi til greiðsludráttar af hálfu kvartanda.

Meðfylgjandi kvörtun var að finna skjalagerð vegna fasteignarinnar, s.s. þjónustusamningur um vinnu í þágu kaupanda, dags. 20. janúar 2017, kauptilboð dags. 20. janúar 2017 og kaupsamningur dags. 7. febrúar 2017.

Hinn 23. janúar 2018 óskaði eftirlitsnefnd eftir andmælum og frekari gögnum frá hlutaðeigandi fasteignasöllum. Andmæli og frekari gögn bárust eftirlitsnefndinni hinn 6. febrúar 2018.

Eftirlitsnefnd fasteignasala

Meðfylgjandi andmælum var skjalagerð vegna sölunnar, s.s. sölufirlit, dags. 20. janúar 2017, kaupsamningur, dags. 7. febrúar 2017, kautilboð dags. 20. janúar 2017, afsal dags. 20. júlí 2017, lögskilauppgjör dags. 29. júní 2017, þjónustusamningur um vinnu í þágu kaupanda, dags. 20. janúar 2017, kaupsamningsuppgjör dags. 7. febrúar 2017 og tölvupóstsamskipti starfsmanna [C] fasteignasölu við kvartanda.

Í ljósi fyrirbyggjandi andmæla voru þau send kvartanda til upplýsinga og eftir atvikum frekari athugasemda með bréfi eftirlitsnefndar, dags. 12. mars 2018. Hinn 19. mars 2018 bárust eftirlitsnefnd viðbótarathugasemdir kvartanda.

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

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

Með hliðsjón af kvörtun, fyrirbyggjandi andmælum sem hafa borist nefndinni og öðrum gögnum málsins eru málavextir þeir að kvartandi festi kaup á fasteign að [X]. Kautilboð var undirritað hinn 20. janúar 2017. Samkvæmt samþykktu kautilboði er kaupverð tilgreint að fjárhæð kr. 36.000.000. Bar kaupanda að greiða fjárhæð kr. 6.500.000 við undirritun kaupsamnings og með nýju láni hinn 1. apríl 2017, fjárhæð kr. 28.480.000. Afsalsgreiðsla er svo tilgreind hinn 1. júlí 2017, fjárhæð kr. 1.020.000. Í kautilboði er fyrirvari um fjármögnum og kemur m.a. eftirfarandi orðrétt fram:

„Kaupendur gera fyrirvara á greiðslumati og skal það berast skrifstofu [C] fasteignasölu innan 20 virkra daga frá samþykki tilboðs þessa, að öðrum kosti er seljanda heimilt að líta svo á að samþykki hans við tilboðinu sé úr gildi fallið.“

Kaupsamning skal halda svo fljótt sem verða má þegar allir fyrirvarar eru leystir og öll skjöl er varða sölu fasteignarinnar, þ.m.t. lána- yfirtöku- og veðflutnings skjöl liggja fyrir á skrifstofu [C] fasteignasölu.

Peningagreiðsla úr lánum getur tekið allt að 15 virkum dögum að berast til seljanda frá þinglýsingardegi.“

Af gögnum málsins er ljóst að hinn 1. febrúar 2017 sendir [F] banki staðfestingu með tölvuskeyti til [B] lfs. þar sem staðfest er vilyrði fyrir lánveitingu til kvartanda skv. kautilboði. Þá liggur fyrir tölvuskeyti, dags. 3. febrúar 2017, frá [B] lfs. til kvartanda í máli þessu þar sem boðað er til kaupsamnings þar sem greiðslumat sé gengið í gegn.

Kaupsamningur er í framhaldinu undirritaður hinn 7. febrúar 2017. Greiðslufyrirkomulag er tilgreint óbreytt miðað við samþykkt kautilboð. Afhending er tilgreind hinn 1. maí 2017 og afsalsdagur hinn 1. júlí 2017

Samkvæmt erindi kvartanda, sem eftirlitsnefnd móttók hinn 5. janúar 2018, er kvartað undan því að hlutaðeigandi fasteignasalar hafi brugðist skyldum sínum með vísan til þjónustusamnings um vinnu í þágu kaupanda, dags. 20. janúar 2017. Telur kvartandi að hlutaðeigandi fasteignasalar hafi valdið sér tjóni þar sem hún var krafín um greiðslu dráttarvaxta af hálfu seljanda sökum greiðsludráttar sem rekja megi til tafa á afgreiðslu lánaskjala.

Samkvæmt kvörtun telur kvartandi að hlutaðeigandi fasteignasalar, [A] lfs. og [B] lfs. hafi brotið gegn 15. og 16. gr. laga nr. 70/2015 og þ.a.l. ekki uppfyllt skyldu sína samkvæmt þjónustusamningi um vinnu í þágu kaupanda, dags. 20. janúar 2017, með því að hafa ekki séð

Eftirlitsnefnd fasteignasala

til þess að lánaskjöl vegna kaupanna lægju fyrir á þeim tíma er greiðsla þeirra skyldi fara fram, þ.e. 1. apríl 2017.

Samkvæmt kvörtun kemur fram að í kaupsamningi, dags. 7. febrúar 2017 hafi verið kveðið á um að kaupandi skuli greiða seljanda með peningum úr nýju láni gegn skilyrtu veðleyfi hinn 1. apríl 2017, fjárhæð kr. 28.480.000. Kvartandi bendir á að við undirritun kaupsamnings hafi hún verið búin að undirrita þjónustusamning um vinnu hlutaðeigandi fasteignasala, [A] lfs. Í þjónustusamningnum kemur eftirfarandi orðrétt fram:

[A], löggiltur fasteignasali mun veita alla þá faglegu ráðgjöf sem kaupandi/kaupendur þarf/þurfa á að halda á kaupsamningstímabilinu og gæta hagsmuna hans/þeirra í samræmi við 15. og 16. gr. laga nr. 70/2015 um sölu fasteigna og skipa.

Þóknun sem ber að greiða skv. samningi þessum er kr. 69.900,-m.vsk. og greiðist við undirritun kaupsamnings.

Með samningi þessum mun [A], löggiltur fasteignasali verða milligönguaðili við lánastofnanir frá því að kaupandi/kaupendur hafa fengið lánsloforð vegna kaupanna og sjá um gerð veðleyfa og annarra skjala sem við eiga hverju sinni.

[A], löggiltur fasteignasali mun sjá um að koma öllum skjölum sem kaupin varða til þinglýsingar hjá viðeigandi sýslumannsembættum þannig að hagsmunir kaupanda/kaupenda séu sem best tryggðir.

Kvartandi tekur fram að í ljósi þessa samnings hafi hún beðið róleg eftir að heyra frá hlutaðeigandi fasteignasala varðandi lán hennar og næstu skref þar sem í þjónustusamningi hafi verið kveðið á um að hlutaðeigandi fasteignasali muni verða milligönguaðili við lánastofnanir og sjá um gerð veðleyfa og annarra skjala sem við eigi.

Í kvörtun kemur eftirfarandi orðrétt fram:

„Það er síðan ekki fyrr en þann 10. apríl að ég fæ símtal og póst frá [C] fasteignasölu hinn þar sem ég er beðin um að fara í bankann til að undirrita lán mitt. Ég gerði það samdægurs og skrifaði undir alla pappíra hjá [F]banka. Þann 25. apríl fékk ég síðan tölvupóst frá [C] fasteignasölu sem sagði „Lánið þitt fór inn til [F] banka til kaups í dag og ætti að vera keypt á næstu dögum hjá þeim.“

Eftirlitsnefndin tekur fram að í ljósi kvörtunar leggur nefndin til grundvallar í niðurstöðum sínum að lánaskjöl hjá [F] banka hafi verið undirrituð af hálfu kvartanda hinn 10. apríl 2017.

Kvartandi tekur svo ennfremur fram að í kjölfarið hafi henni borist krafa um greiðslu dráttarvaxta frá seljendum fasteignarinnar upp á kr. 262.253 sem kvartandi greiddi með fyrirvara um endurkröfu greiðslunnar til [C].

Kvartandi gerir kröfu um að hlutaðeigandi fasteignasalar endurgreiði sér dráttarvexti sem hún hafi greitt seljanda vegna tafa á greiðslu úr nýju láni vegna brota hlutaðeigandi fasteignasala á ákvæðum 15. og 16. gr. fsl. og þjónustusamningi um vinnu í þágu kaupanda dags. 20. janúar 2017. Þá bendir kvartandi á að tölvupóstur dags. 1. febrúar 2017 er varðar samþykki á lánveitingu [F] banka til kvartanda sem sendur var frá starfsmanni [F] banka til [B] lfs. var ekki sendur til kvartanda.

Andmæli hlutaðeigandi fasteignasala, [A] lfs. og [B] lfs. bárust eftirlitsnefndinni hinn 6. febrúar 2018. Þar er sjónarmiðum kvartanda alfarið hafnað.

Eftirlitsnefnd fasteignasala

Í andmælum hlutaðeigandi fasteignasala er tekið fram, er varðar tilkynningu starfsmanns [F] banka um greiðslumat kvartanda væri samþykkt hinn 1. febrúar 2017, að hlutaðeigandi fasteignasali [B] lfs. hafi í kjölfar þess að pósturinn barst henni hringt í kvartanda og rætt við hana um greiðslumatið og næstu kref varðandi lánappþíra. Í kautilboði hafi verið fyrirvari um greiðslumat svo kvartandi hefði ekki verið boðaður í undirritun kaupsamnings hinn 7. febrúar 2017 ef greiðslumat hefði ekki legið fyrir. Í andmælum kemur fram að hlutaðeigandi fasteignasalar geti ekki borið ábyrgð á því að bankinn hafi ekki tilkynnt kvartanda um það á sama tíma og bankinn tilkynnti hlutaðeigandi fasteignasala.

Í andmælum hlutaðeigandi fasteignasala er tekið fram að [G] lfs. hafi vottað kaupsamning aðila hinn 7. febrúar 2017 og er tekið fram að hann hafi gríðarlega reynslu af samningsgerð og fari alltaf vel yfir það með kaupendum að ef lán komi ekki til fasteignasölnunnar við kaupsamning þá sé mikilvægt að kaupandi komi með lánaskjölin til fasteignasölnunnar fjórum vikum áður en það eigi að greiða greiðslu samkvæmt kaupsamningi. Það sé gert til að tryggja að það sé búið að þinglýsa veðbréfum og kaupa þau á réttum tíma.

Í andmælum kemur fram að seljendur hafi hringt til [C] fasteignasölu hinn 10. apríl 2017 vegna þess að þau hafi gert ráð fyrir að áhvílandi láni þeirra vegna fasteignarinnar að [X] hafi átt að vera greitt upp 1. apríl 2017 og aflétt í kjölfarið en þau hafi einnig átt að standa skil á greiðslu í eign sem þau voru að kaupa en seljendur þeirrar fasteignar hafi þegar verið búnir að senda þeim kröfu um greiðslu dráttarvaxta vegna kaupa þeirra. Í kjölfarið hafi [C] fasteignasala haft samband við kvartanda og ítrekað að hún væri orðin mörgum vikum of sein að koma með lánaskjöl undirrituð frá bankanum.

Samkvæmt andmælum hlutaðeigandi fasteignasala varðandi þjónustusamning um vinnu í þágu kaupanda hafi kvartandi lagt þann skilning í samninginn að það hafi átt að vera í verkahring hlutaðeigandi fasteignasala, [A] lfs. að fara sjálf í bankann og sækja lánaskjölin. Í andmælum hlutaðeigandi fasteignasala er þeim skilningi mótmælt og tekið fram að skuldari verði sjálfur að skrifa undir ýmis gögn hjá bankanum, t.d. greiðsluáætlun o.s.frv. og skrifa svo sjálf undir lánaskjölin. Í andmælum segir að það geti ekki verið í verkahring fasteignasala að skuldbinda kaupendur enda sé það alltaf í höndum aðilanna sjálfra að efna kaupsamninginn, þ.e.a.s. kaupandi greiði kaupverð og seljandi afhendi fasteign á réttum tíma og í samræmi við kaupsamning. Tekið er fram í andmælum að efndir kaupsamnings séu ekki á ábyrgð fasteignasalans, hvorki greiðslur né afhending eignar.

Samkvæmt andmælum hlutaðeigandi fasteignasala er tekið fram að starfsmenn [C] og hlutaðeigandi fasteignasalar hafi ítrekað reynt að fá kvartanda til að koma á fund og ræða þetta mál. Einnig hafi henni verið ráðlagt að ræða við seljendur í tengslum við að lækka dráttarvaxtakröfuna. Í andmælum kemur fram að hlutaðeigandi fasteignasalar hafi tilkynnt seljendum um að þeir ættu von á tölvupósti frá kvartanda um sáttamiðlun en úr því hafi aldrei orðið.

Að lokum kemur fram í andmælum hlutaðeigandi fasteignasala að faðir kvartanda sem er löggiltur fasteignasali hafi aðstoðað kvartanda við kaupin. Í andmælum er kröfu kvartanda alfarið vísað á bug og tekið fram að henni hafi mátt vera fulljóst í kjölfar kaupsamnings hvenær hún skyldu koma með lánaskjöl til fasteignasölnunnar og því hafi seljendur verið í fullum rétti samkvæmt e-lið 49. gr. laga nr. 40/2002 til þess að krefjast dráttarvaxta úr hendi kvartanda.

Í ljósi fyrirliggjandi andmæla hlutaðeigandi fasteignasala, þar sem athugasemdum kvartanda var alfarið mótmælt, voru þau send kvartanda með bréfi eftirlitsnefndar, dags. 12. mars 2018, til upplýsinga og eftir atvikum til frekari athugasemda. Frekari athugasemdir kvartanda bárust eftirlitsnefnd hinn 20. mars 2018, eru þar ítrekaðar fyrrum athugasemdir kvartanda og tekur kvartandi fram að hann hafi ekki ætlast til þess að fasteignasalan annaðist um sendiferðir fyrir

Eftirlitsnefnd fasteignasala

hana heldur hafi hún ætlast til þess í ljósi þjónustusamnings að hlutaðeigandi fasteignasalar gættu að því að hún færi í bankann á réttum tíma og skrifaði undir lánaskjöl og kæmi þeim til fasteignasölnunnar. Kvartandi tekur fram að hún hafi ekki ætlast til þess að hlutaðeigandi fasteignasalar næðu í lánaskjölin í bankann fyrir sig og undirrituðu fyrir hennar hönd.

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 ekki hafi verið gætt að því að kvartandi undirritaði lánaskjöl og kæmi þeim til fasteignasölnunnar í tæka tíð svo unnt væri að efna skyldur samkvæmt kaupsamningi, dags. 7. febrúar 2017, sem að mati kvartandi hafi leitt til þess að hún var krafín um dráttarvexti af hálfu seljanda vegna greiðsludráttar.

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.

Samkvæmt 1. mgr. 9. gr. fsl. skal fasteignasali, þegar óskað er milligöngu hans um kaup eða sölu eignar eða aðra þjónustu samkvæmt lögnum, gera skriflegan samning við þann er til hans leitar, hvort sem viðkomandi er kaupandi eða seljandi. Samningurinn skal gerður áður en fasteignasali tekur til við starfann. Í samningi skal tilgreint hvaða verkefnum fasteignasali eigi að sinna, hver þóknun hans sé fyrir starfann eða hvernig hún skuli ákveðin og hvaða útlagða kostnað viðsemjandinn eigi að greiða. Þá segir í 2. mgr. 9. gr. fsl. að greina skuli sérstaklega ef fasteignasalinn einn hafi rétt til sölu eignar og í hve langan tíma sá réttur hans á að standa.

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 þjóða. 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, kauptilboði, 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 kauptilboð. Fasteignasala ber að halda og sitja fundi seljanda við kaupanda við gerð kauptilboðs og kaupsamnings og staðfesta skjölin með undirritun sinni. Vottun fasteignasala á undirritun seljanda og kaupanda á kauptilboði 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 þóknun 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.

Eftirlitsnefnd 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 fyrirliggjandi gögn málsins, andmæli hlutaðeigandi fasteignasala og viðbótarathugasemdir kvartanda. Líkt og rakið hefur verið lýtur úrlausn þessa máls að því að kvartandi telur að hlutaðeigandi fasteignasala hafa brotið gegn 15. og 16. gr. laga nr. 70/2015 þar sem kvartandi telur að hlutaðeigandi fasteignasalar hafi ekki gætt að því að hún undirritaði viðeigandi lánaskjöl í bankanum, í tengslum við lánveitingu bankans til kvartanda, svo unnt væri að þinglýsa þeim og fara með skjölin til lánveitanda til kaups og útgreiðslu. Var kvartandi krafinn um greiðslu dráttarvaxta af hendi seljanda vegna tafa á greiðslu.

Í samræmi við 1. mgr. 9. gr. fsl. hefur hlutaðeigandi fasteignasali, [A] lfs. gert þjónustusamning við kvartanda um störf hennar í þágu hans sem kaupanda fasteignar. Í þjónustusamningi er kveðið á um að hlutaðeigandi fasteignasali muni vera milligönguaðili við lánastofnanir frá því að kaupandi hefur fengið lánsloforð vegna kaupanna og sjá um gerð veðleyfa og annarra skjala sem við eiga hverju sinni.

Eftirlitsnefndin tekur fram að 9. gr. fsl. kveður á um fortakslausu skyldu fasteignasala að gera skriflegan þjónustusamning við kaupanda. Markmið með slíkum samningi er einkum að afla umboðs frá fyrirhugðum kauptilboðsgjafa, afmarka hlutverk fasteignasala og þau verk sem fasteignasali kann að taka að sér fyrir kaupanda ásamt því að kveða á um gjald fyrir umrædda þjónustu sé samið um slíkt.

Eftirlitsnefnd gerir ekki athugasemdir við efni fyrirliggjandi þjónustusamnings við kaupanda og telur hann uppfylla þær kröfur sem gerðar eru í lögum nr. 70/2015, sbr. einkum 9. gr. þeirra laga. Það er mat eftirlitsnefndar að í umræddum þjónustusamningi, og eins og hlutverk hans er skilgreint að lögum, geti ekki falist sú fortakslausu skylda hlutaðeigandi fasteignasala að honum beri að annast um samskipti milli annars vegar kaupanda, sem lántaka, og hins vegar lánastofnun sem kaupandi kys að eiga viðskipti við í tengslum við fjármögnun sína til þess að greiða kaupverð til seljanda, a.m.k. ekki á þann hátt sem athugasemdir kvartanda lúta að.

Eftirlitsnefndin beinir þó þeim tilmælum til hlutaðeigandi fasteignasala að þeir haldi áfram að tryggja að kaupendur séu upplýstir um réttarstöðu sína samkvæmt þeim skuldbindingum sem þeir að takast á hendur hverju sinni með vísan til kauptilboðs og síðar kaupsamnings, þ.m.t. hvenær lánaskjöl þurfa að vera reiðubúin og undirrituð svo unnt sé að greiða andvirði þeirra til seljanda á umsömdum gjalddaga. Verður að ætla að slík ráðgjöf sé sérstaklega mikilvæg fyrir kaupanda þegar lánaskjöl liggja ekki fyrir við undirritun kaupsamnings og greiðsla úr lánnum á að berast eftir það tímamark, líkt og á við í máli þessu.

Í því sambandi bendir eftirlitsnefndin á að í andmælum hlutaðeigandi fasteignasala kemur fram að [G] lfs. hafi við undirritun kaupsamnings hinn 7. ferbrúar 2017, farið vel yfir það að kvartanda bæri að skila undirrituðum lánaskjölum frá lánastofnunum á fasteignasöluna 4 vikum áður en greiða átti greiðsluna til seljanda skv. kaupsamningi. Gjalddagi er tilgreindur hinn 1. apríl 2017 í fyrirliggjandi kaupsamningi. Kemur fram í andmælum að tilgangurinn sé að tryggja að búið sé að þinglýsa og kaupa bréfin á réttum tíma. Telja hlutaðeigandi fasteignasalar að

Eftirlitsnefnd fasteignasala

kvartanda hafi mátt vera fulljóst eftir undirritun kaupsamnings hvenær kvartanda hafi borið að afhenta undirrituð lánaskjöl á fasteignasöluna.

Af fyrirbyggjandi andmælum má ennfremur ráða að starfsmenn fasteignasölnunnar hafi strax í kjölfarið á móttöku á upplýsingum um greiðslumat kvartanda, sbr. fyrirbyggjandi tölvuskeyti, dags. 1. febrúar 2017, haft samband við kvartanda og upplýst um næstu skref varðandi lánapappíra.

Eftirlitsnefndin tekur fram að þrátt fyrir andmæli hlutaðeigandi fasteignasala er ekki unnt að staðfesta veittar upplýsingar og ráðgjöf sem veittar voru af hálfu hlutaðeigandi fasteignasala til kvartanda, sbr. áðurlýst samskipti. Þó skal tekið fram að kvartandi skilaði viðbótarathugasemdum til eftirlitsnefndar hinn 19. mars 2018 í tilefni af andmælum hlutaðeigandi fasteignasala. Í viðbótarathugasemdum kvartanda var því ekki mótmælt að hún hafi fengið umrædda ráðgjöf við undirritun kaupsamningsins.

Þá má og gera ráð fyrir því að hlutaðeigandi lánastofnunin hafi tilkynnt umsækjendum/lántaka þegar lánaskjöl voru reiðubúin til undirritunar hjá bankanum, enda þótt það breyti ekki framangreindu mati eftirlitsnefndar.

Það er því álit eftirlitsnefndarinnar að hlutaðeigandi fasteignasalar beri ekki ábyrgð á tjóni kvartanda sem rekja má til þess að lánaskjöl voru ekki undirrituð á réttum tíma hjá lánveitanda, enda verður talið að kvartandi hafi verið upplýstur um réttarstöðu sína varðandi gjalddaga og fyrirkomulag greiðslna samkvæmt þeim skuldbindingum er í kauptilboði og kaupsamningi greinir.

Í ljósi alls framangreinds og með hliðsjón af umkvörtunarefninu, atvika í málinu og fyrirbyggjandi gagna, tilkynnist hér með að eftirlitsnefndin mun ekki aðhafast frekar vegna málsins. Þá er það ennfremur niðurstaða eftirlitsnefndar að fasteignasali hafi ekki valdið kvartanda tjóni með brotum á starfsskyldum, sbr. 4. mgr. 19. gr. fsl.

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

Niðurstöðum 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.

Kristín Ólafsdóttir hdl.,
starfsmaður nefndar