

Eftirlitsnefnd fasteignasala

Reykjavík, 29. ágúst 2017.

Efni: Afgreiðsla eftirlitsnefndar í tengslum við sölu á fasteign að [X] og [Y], (mál nr. K-028-16).

A. Inngangur.

Í 4. mgr. 19. gr. laga um sölu fasteigna og skipa, nr. 70/2015, sbr. og 20. gr. laganna, er afmarkað með skýrum hætti hvaða þætti eftirlitsnefnd er heimilt að taka til skoðunar þegar kemur að kvörtunarmálum. Nánar tiltekið skal eftirlitsnefndin taka á móti kvörtunum ef kaupandi eða seljandi fasteignar, sem eigendaskipti hafa orðið að fyrir milligöngu fasteignasala, telur að fasteignasali hafi valdið sér tjóni með brotum á starfsskyldum sínum eða krafist eða fengið greidda þóknun sem hann átti ekki rétt á. Það er hlutaðeigandi fasteignasali/ar og kvartandi sem eiga aðild að kvörtunarmáli þessu, í þessu tilviki eru hlutaðeigandi fasteignasali [A] lfs. hjá [B].

B. Málsmeðferð eftirlitsnefndar og gagnaöflun.

Eftirlitsnefnd fasteignasala móttók kvörtun frá [C] og [D] (hér eftir nefnd „kvartendur“), hinn 9. október 2016 og var málinu gefið númerið K-028-16 í málaskrá eftirlitsnefndar. Kvörtunin lýtur að starfsháttum [B] í tengslum við sölu kvartenda á fasteign þeirra að [X] og kaupa þeirra á fasteigninni að [Y]. Meðfylgjandi kvörtun til nefndarinnar voru kaupsamningar vegna fasteignanna sem umkvörtunarefnið varða, báðir dagsettir hinn 9. september 2016.

Í erindinu eru gerðar athugasemdir við störf fasteignasölnunnar við milligöngu um sölu fasteignanna að [X] og [Y]. Nánar tiltekið telja kvartendur að hlutaðeigandi fasteignasali hafi ekki gætt að hagsmunum þeirra við milligöngu um sölu fasteignanna.

Samkvæmt fyrirbyggjandi gögnum og kaupsamningum vegna [X] og [Y], dags. 9. september 2016, ber skjalagerðin með sér að [A] lfs. hafi annast um skjalagerð. Afmarkast aðild í máli þessu af því.

Hinn 24. október 2016 óskaði eftirlitsnefnd eftir andmælum og frekari gögnum frá hlutaðeigandi fasteignasala. Andmæli hlutaðeigandi fasteignasala bárust eftirlitsnefndinni hinn 4. nóvember 2016. Í ljósi fyrirbyggjandi andmæla voru þau send kvartendum til upplýsinga og eftir atvikum frekari athugasemda með bréfi eftirlitsnefndar, dags. 6. desember 2016. Frekari athugasemdir bárust frá kvartendum hinn 19. desember 2016. Hinn 9. febrúar 2017 var hlutaðeigandi fasteignasala gefinn kostur á að koma að frekari athugasemdum vegna málsins, í ljósi andmæla kvartenda. Síðari andmæli hlutaðeigandi fasteignasala bárust eftirlitsnefnd hinn 27. febrúar 2017. Þá aflaði eftirlitsnefnd einnig opinberra gagna.

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, fyrirliggjandi andmælum sem hafa borist nefndinni og öðrum gögnum málsins eru málavextir þeir að kvartendur festu kaup á fasteign að [Y], ásamt því að selja eign sína að [X]. Milliganga um sölu beggja fasteigna fór fram á [B].

Í erindi kvartanda, sem eftirlitsnefnd móttók hinn 9. október 2016, kemur fram að kvartendur telji hlutaðeigandi fasteignasala ekki hafa gætt hagsmuna sinna, hvorki sem kaupenda né seljenda. Fram kemur í kvörtun að hlutaðeigandi fasteignasali hafi tekið við fjármunum á fjárvörslureikning fasteignasölnunnar og millifært peninga í tengslum við sölu á fasteign sinni án þess að útvega kvartendum kvittanir vegna þessa.

Í fyrirliggjandi kaupsamningi vegna [Y], dags. 9. september 2016, sem kvartendur keyptu, kemur fram að kaupverð eignarinnar sé kr. 57.900.000. Útgáfudagur afsals er tilgreindur hinn 21. nóvember 2016. Þá kemur eftirfarandi fram varðandi greiðslutilhögun:

*„Greiðslutilhöfun sbr. sundurliðun A
14.370.000
[...]
Veðbréf sbr. sundurliðun C
43.530.000*

A. Greiðslutilhögun útborgunar

- 1. Greitt með peningum við kaupsamning kr. 900.000*
- 2. Greiðslur berast beint eins og greiðslur berast úr sölu eignar tilboðsgjafa að [X] eftir að kostnaður hefur verið greiddur og áhvílandi lán þó eigi síðar em 21.11.2016.
kr. 13.470.000“*

Í kvörtun kemur fram að kvartendur hafi ákveðið að taka hærra lán en þurfti til að standa skil á kaupum að fasteigninni að [Y]. Í kvörtun kemur enn fremur fram að hlutaðeigandi fasteignasali hafi ákveðið að greiða niður allt sem varðar kaup vegna [Y] án þess að ræða það við kvartendur fyrst. Skilningur kvartanda hafi hins vegar verið sá að síðasta greiðsla sem bæriskt vegna sölu á [X] myndi verða seinasta greiðslan vegna kaupanna að [Y]. Peningar sem afgangsráðu í miðju greiðsluflæðinu myndu því koma til kvartanda.

Þá kemur fram í kvörtun að kvartendur séu aðallega ósátt við tvo hluti og segir þar orðrétt:

„1) Nú höfum við greitt að fullu fyrir kaup okkar á [Y] en ekki fengið afsal eða tækifæri til að koma með athugasemdir varðandi ástands hússins og ekki fengið neina kvittun um að þetta hafi verið gert!

2) Fasteignasalinn tekur einhliða ákvörðun um hvernig eigi að ráðstafa okkar fé, í hvaða röð greiðslur berast og hvenær, og tilkynnir okkur svo bara um hvað hafi gerst eftir á, án þess að bera eitt eða neitt undir okkur.“

Eftirlitsnefnd móttók andmæli hlutaðeigandi fasteignasala hinn 11. nóvember 2016. Í andmælum [A] lfs. kemur fram að samkvæmt kaupsamningi og uppgjöri vegna eignarinnar að [Y] hafi hlutaðeigandi fasteignasali samið sem svo við seljendur að greiðslur komi í samræmi við sölu eignarinnar að [X], en þó þannig að hlutaðeigandi fasteignasali hafi heimild til að greiða upp öll lán á [X] fyrst. Fram kemur í andmælum hlutaðeigandi fasteignasala að þetta fyrirkomulag hafi falið í sér breytingu frá kaupsamningi og hafi verið samþykkt af aðilum.

Samkvæmt andmælum hlutaðeigandi fasteignasala skipti það ekki máli þó kaupendur [Y] hafi tekið meira lán í ljósi þess að úr þeim átti ekki að greiðast fyrr en 12. október 2016 eða 4 vikum eftir afhendingu. Þá hafi ráðstöfunin gengið upp þar sem að hlutaðeigandi fasteignasali hafi boðist til að ganga í milli með greiðslur og ábyrgjast 35.000.000 inn á fjárvörslureikning hjá [...] lfs. vegna kaupa seljanda [Y] á annarri eign. Vegna þeirrar ráðstöfunar hafi hún getað leyft afhendingu á [Y] en samkvæmt hlutaðeigandi fasteignasala var mikil pressa á að af henni yrði á og óeðlilegt hefði verið að láta kaupendur að [Y] stýra peningagreiðslum. Þá kemur jafnframt fram í andmælum hlutaðeigandi fasteignasala:

„Eins og meðfylgjandi yfirlit ber með sér um greiðslur þá eru lánin greidd niður og upp á endanum strax þá daga sem greiðslur berast og uppgreiðsluverðmætið á [X] er greitt þegar ég hef fengið uppgreiðsluverðmætið í hendur frá bankanum sem reyndist þarna komið til mín daginn eftir. Eins og við vitum þá verðum við að vera með rétt uppgreiðsluverð frá bankanum þegar við erum komin á þann tímapunkt [...]. Ef uppgreiðsluverðmætið hefði komið sama dag þá hefði ég greitt það sama dag eins og eðli uppgreiðslu er.“

Þá telur hlutaðeigandi fasteignasali að kvartendur hafi hagnast af viðskiptunum og vísar í andmælum sínum til þess að hlutaðeigandi fasteignasali meti það sem svo þau hafi fengið meira fyrir sölu á eign sinni en annar fasteignasali hafi verðmetið hana á en hún hafi upphaflega verið metin á kr. 36.000.000 en að lokum selst á kr. 39.000.000, lántökugjöld hafi verið lögð niður og þau hafi ekki þurft að greiða af húsnæðislánum um tíma þrátt fyrir að hafa verið flutt inn. Að lokum er öllum ásökunum kvartenda mótmælt í andmælum hlutaðeigandi fasteignasala.

Í ljósi fyrirbyggjandi andmæla hlutaðeigandi fasteignasala þar sem öllum ásökunum kvartenda er mótmælt voru andmælin send kvartendum til upplýsinga og eftir atvikum frekari athugasemda með bréfi eftirlitsnefndar, dags. 6. desember 2016. Frekari athugasemdir kvartenda bárust eftirlitsnefnd hinn 19. desember 2016.

Í viðbótar athugasemdum kvartenda eru fyrri sjónarmið ítrekuð og sérstaklega tekið fram að kvörtunin beinist að því að hafa ekki fengið kvittanir fyrir þeim greiðslum sem bárust til seljenda [Y] í gegnum fjárvörslureikning hlutaðeigandi fasteignasala. Þá kemur fram að verðmætið sem hlutaðeigandi fasteignasali vísar til í andmælum sínum og framkvæmt hafi verið af annarri fasteignasölu virðist hafa verið byggt á misskilning en kvartendur kannist ekki við þá upphæð sem hlutaðeigandi fasteignasali nefnir en hins vegar hafi fasteignasalan [...] verðmetið eignina á kr. 39.000.000. Þá kemur fram að kvartendur telji það óeðlilegt að fasteignasali gangi frá öllum greiðslum vegna fasteignar áður en afsal fer fram en samkvæmt opinberum gögnum, sem eftirlitsnefnd aflaði, var afsal, dags. 14. október 2016, innfært til þinglýsingar hinn 20. desember 2016.

Þá telja kvartendur sig hafa orðið fyrir tjóni þar sem ásett verð fasteignar að [X] hafi verið kr. 39.500.000 en að umsamið söluverð hafi verið 39.000.000. Einnig telja kvartendur að tjón þeirra sé fólgið í því að þau hefðu getað samið um lægri sölubóknun við aðra fasteignasölu, en umsamið sölubóknun til hlutaðeigandi fasteignasala var 1,85%.

Þá hafna kvartendur umfjöllun hlutaðeigandi fasteignasala er varðar áætlaðan fjárhagslegan hagnað kvartenda. Að lokum kemur fram í viðbótarathugasemdum kvartenda að þau geri þá kröfu á hendur [C] að fá hluta af sölulaunum endurgreidd.

Í ljósi viðbótarathugasemda kvartenda voru þau send hlutaðeigandi fasteignasala til upplýsinga og eftir atvikum frekari andmæla. Eftirlitsnefnd móttók seinni andmæli hlutaðeigandi

fasteignasala hinn 27. febrúar 2017. Voru þar ítrekuð þau sjónarmið sem fram komu í fyrri andmælum og tekur hlutaðeigandi fasteignasali fram að ekkert tjón hafi orðið.

Í málinu liggur fyrir afsal, dags. 14. október 2016 og samkvæmt fyrirliggjandi opinberum gögnum sem eftirlitsnefnd aflaði hefur afsali á eignina verið þinglýst. Í ljósi þess óskaði eftirlitsnefnd eftir afsals- og lögskilauppgjöri vegna málsins.

Með vísan til framangreinds, og með hliðsjón af 4. mgr. 19. gr., sbr. 20. gr. fsl. er úrlausnarefni máls þessa hvort hlutaðeigandi fasteignasali hafi brugðist skyldum sínum skv. lögum nr. 70/2015, þar sem kvartendur telja að hagsmunum þeirra, bæði sem kaupendum og seljendum, hafi ekki verið gætt við milligöngu hlutaðeigandi fasteignasala.

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 15. gr. laganna skal fasteignasali 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 ólögmetir, ósanngjarnir eða óeðlilegir kostir í samningum.

Í 1. mgr. 16. gr. segir að fasteignasala sé 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. 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 kautilboð.

Í 19. gr. laga um sölu fasteigna og skipa, nr. 70/2015 er fjallað um hlutverk eftirlitsnefndar fasteignasala. Þar segir í 1. mgr. að eftirlitsnefnd skuli hafa eftirlit með því að fasteignasalar starfi í samræmi við ákvæði laganna 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 mót kvörtunum ef kaupandi eða seljandi fasteignar, sem eigendaskipti hafa orðið að fyrir milligöngu fasteignasala, telur að fasteignasali hafi valdið sér tjóni með brotum á starfsskyldum sínum eða krafist eða fengið greidda þóknun sem hann átti ekki rétt á. Kvörtun frá kaupanda eða seljanda skal berast eftirlitsnefndinni innan árs frá því að þóknunar var krafist eða hún greidd eða frá því að þeim er kvörtun sendir varð eða mátti vera ljóst að hann varð fyrir tjóni af völdum fasteignasala.

Í 1. mgr. 20. gr. laganna segir að eftirlitsnefnd fasteignasala skuli láta í ljós álit á því hvort fasteignasali hafi átt rétt til þóknunar í því tilviki sem um ræðir og hver fjárhæð hennar skuli vera. Nefndin skal einnig, þegar þess er óskað, láta í ljós álit á því hvort sá er kvartar hafi orðið fyrir tjóni vegna starfa fasteignasala, eða þeirra er starfa á hans vegum, hver fjárhæð tjónsins er, ef unnt er, og hvort því hafi verið valdið með háttsemi sem leiði til skaðabótaskyldu fasteignasala.

E. Niðurstaða og álit eftirlitsnefndar.

Eftirlitsnefnd hefur yfirfarið fyrirbyggjandi gögn málsins og andmæli hlutaðeigandi fasteignasala sem og seinni athugasemdir kvartenda. Líkt og rakið hefur verið lýtur úrlausn þessa máls að því að kvartendur telji hlutaðeigandi fasteignasali ekki hafa gætt réttmætra hagsmuna sinna við milligöngu um kaup og sölu á fasteignum að [Y], sem þau keyptu, og [X] sem þau seldu. Þá hafa kvartendur útlistað tjón sem þau telja sig hafa orðið fyrir.

Greiðslur kaupenda vegna sölu kvartenda á fasteign sinni að [X] eru eingöngu í formi peninga. Engar lántökur komu við sögu af hálfu kaupenda að [X], hvorki ný lán tekin af þeirra hálfu né yfirtaka áhvílandi lána. Kaupverð er að fjárhæð kr. 39.000.000. Kaupsamningurinn er dagsettur hinn 9. september 2016. Samkvæmt greiðslufyrirkomulagi er ljóst að kaupandi greiddi kvartendum samtals fjárhæð kr. 37.000.000 á tímabili frá undirritun kaupsamnings hinn 9. september 2016 og að liðnum þremur vikum eftir það tímamark, eins og nánar er sundurliðað í kaupsamningi. Lokagreiðslan er tilgreind að fjárhæð kr. 2.000.000 sem kaupendum bar að greiða til kvartenda hinn 21. nóvember 2016 samhliða útgáfu afsals.

Hvað varðar kaup kvartenda á fasteign að [Y] bar þeim m.a. að greiða fjárhæð kr. 900.000 við undirritun kaupsamnings og fjárhæð kr. 13.470.000 „eins og greiðslur berast úr sölu eignar tilboðsgjafa að [X], eftir að kostnaður hefur verið greiddur og áhvílandi lán, þó eigi síðar en 21.11.2016“, eins og það er orðið í kaupsamningi. Eftirstöðvar voru greiddar með nýjum lánum frá Landsbanka Íslands. Afsalsdagur er tilgreindur hinn 21. nóvember 2016, eða sami dagur og gjald dags á greiðslum kvartenda sem berast áttu úr sölu á fasteign þeirra að [X].

Umkvörtunarefni snýr einkum að því að gerðar eru athugasemdir við að hlutaðeigandi fasteignasali hafi mótttekið fjármuni á fjárvörslureikning fasteignasölnunnar, vegna sölu kvartenda á [X], og ráðstafað þeim beint til seljenda að [Y] án samráðs og án þess að útvega kvartendum kvittanir þess efnis.

Af þessu tilefni áréttar eftirlitsnefnd að skjalagerð þarf að vera vönduð og skýr þannig að hagsmunum beggja sé gætt, sbr. m.a. 15. og 16. gr. fsl. Af fyrirbyggjandi gögnum er ljóst að greiðsla kaupverðs vegna [Y] var háð greiðslum sem kvartendur fengju vegna sölu fasteignar þeirra að [X]. Þá er í kaupsamningi vegna [Y] ekki gert ráð fyrir sérstakri greiðslu við útgáfu afsals. Þess í stað er greiðslufyrirkomulagið þannig að kaupendur hafa ákveðið svigrúm þegar kemur að því að inna þá greiðslu af hendi, þ.e.a.s. þeirri greiðslu sem kom vegna sölu á [X], af hendi en þó eigi síðar en á afsalsdegi sem tilgreindur er hinn 21. nóvember 2016.

Af fyrirbyggjandi gögnum er ljóst að hlutaðeigandi fasteignasali móttók fjármuni úr sölu á [X] og ráðstafaði til seljanda [Y], að því er virðist nokkrum vikum fyrir afsalsdag og vel innan þess frests sem samið var um í kaupsamningi. Með því var kaupverð að fullu greitt af hálfu kvartenda. Samkvæmt kvörtun var greiðsla kaupverðs innt af hendi án samráðs við kvartendur.

Í ljósi umkvörtunarefnis tekur eftirlitsnefnd fram að viðtekin venja er að greiðslufyrirkomulag á greiðslu kaupverðs vegna sölu á fasteign sé alla jafna þannig að gert er ráð fyrir tiltekinni lokagreiðslu samhliða útgáfu og undirritun afsals, þó án þess að hér sé tekið til skoðunar hver sú fjárhæð kunni að vera hverju sinni. Einnig skal tekið fram að ekki er að finna ákvæði í lögum sem beinlínis bannar eða kemur í veg fyrir að greiðslufyrirkomulag sé með þeim hætti að kaupandi greiði kaupverð að fullu áður en til útgáfu afsals kemur, enda eru hagsmunir hans ekki skertir með slíku fyrirkomulagi. Í því sambandi skal tekið fram að samningsbundin staða sérhvers kaupanda kann að vera önnur og eftir atvikum betri við lögskilauppgjör í tilvikum þar sem greiðslufyrirkomulag gerir ráð fyrir lokagreiðslu af hálfu seljanda, svo sem í tilefni af

mögulegri gallakröfu kaupenda eftir afhendingu og/eða í tilvikum þar sem vangreidd fasteignagjöld kynnu að vera til staðar sem seljanda ber með réttu ábyrgð á og kemur til uppgjörs við útgáfu afsals. Í þessum tilvikum væri hægt að skuldajafna greiðslur til hagræðis fyrir báða aðila.

Í öllu falli skal þó tekið fram að réttur kaupanda er tryggður með lögum um fasteignakaup, nr. 40/2002, svo sem í tilefni af gallakröfu og/eða kröfu hans um greiðslu gjalda sem féllu í gjalddaga fyrir afhendingu fasteignar og seljanda ber að greiða.

Af gögnum málsins má ráða að fyrirkomulag greiðslna af hálfu hlutaðeigandi fasteignasala vegna kaupa kvartenda á fasteigninni að [Y] hafi verið í samræmi við ákvæði kaupsamnings. Þá verður ekki séð að skjalagerð hafi valdið kvartendum tjóni. Bendir eftirlitsnefndin á í því sambandi að sérhverjum kaupanda er í sjálfvald sett hvaða kautilboði hann kýs að taka og hvaða verð hann er reiðubúinn að selja fasteign sína á, út frá atvikum öllum.

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. Eftirlitsnefnd brýnir þó fyrir hlutaðeigandi fasteignasala mikilvægi þess að samskipti og aðrar ráðstafanir fasteignasala fyrir hönd neytenda, bæði kaupanda og seljanda, séu með þeim hætti og leiði til þess að allir viðeigandi aðilar séu upplýstir um réttarstöðu sína og stöðu mála hverju sinni þannig að atvik séu skýr.

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