

Eftirlitsnefnd fasteignasala

Reykjavík, 14. september 2017.

Efni: Afgreiðsla eftirlitsnefndar fasteignasala í tengslum við sölu fasteignarinnar [X] (mál nr. K-030-16).

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 og kvartandi sem eiga aðild að kvörtunarmáli þessu. Í máli þessu afmarkast aðild, auk kvartanda, við fasteignasalann [A], hjá fasteignasölunni [B].

B. Málsmeðferð eftirlitsnefndar og gagnaöflun.

Eftirlitsnefnd fasteignasala móttók kvörtun frá [C] og [D] (hér eftir nefnd „kvartendur“), hinn 9. október 2016. Var málinu gefið númerið K-030-16 í málaskrá eftirlitsnefndar.

Málið varðar kvörtun til nefndarinnar vegna starfshátta [A] lfs hjá fasteignasölunni [B]. Í kvörtun eru gerðar athugasemdir við starfshætti fasteignasölunnar vegna milligöngu um sölu á fasteigninni [X] (50% eignarhlutur) í [...]. Þá kemur fram að undirritaður hafi verið kaupsamningur, sem ekki hafi verið dagsettur og að honum hafi ekki verið þinglýst. Þá kemur fram að kvartendur hafi þegar greitt útborgun vegna kaupanna, að fjárhæð kr. 16.500.000 á reikning [B]. Telja kvartendur að hlutaðeigandi fasteignasali hafi ekki gætt hagsmuna þeirra. Samkvæmt fyrirbyggjandi gögnum ber skjalagerðin með sér að [A] lfs. hafi annast um skjalagerð. Afmarkast aðild í máli þessu af því.

Eftirlitsnefndin óskaði ítrekað eftir andmælum hlutaðeigandi fasteignasala. Er í því sambandi vísað til bréfa eftirlitsnefndar, dags. 24. október 2016, 10. janúar 2017 og 10. febrúar 2017. Með bréfi móttæknu hinn 6. mars 2017 bárust andmæli frá hlutaðeigandi fasteignasala og tiltekin gögn. Að mati eftirlitsnefndarinnar voru skil gagna ófullnægjandi og skýringar takmarkaðar.

Í ljósi fyrirbyggjandi gagna auk andmæla ákvað eftirlitsnefndin að fara í heimsókn á starfsstöð [B] hinn 26. apríl 2017 í þeim tilgangi að afla frekari gagna (mál nr. H-006-17). Fékk eftirlitsnefndin ljósrit af fyrirbyggjandi gögnum varðandi sölu á umræddri fasteign. Einnig veitti [A] lfs. þær upplýsingar að unnið væri að lausn málsins með því að viðkomandi fasteign yrði boðin til sölu á ný, til þriðja aðila.

Hinn 13. júlí 2017 sendi eftirlitsnefndin bréf til hlutaðeigandi fasteignasala. Í bréfinu kom fram að í framangreindri heimsókn eftirlitsnefndarinnar hafi [A] lfs. veitt þær upplýsingar að enn væri unnið að lausn málsins. Þá var og vakin athygli á því að söluyfirlit fasteignar, sem vísað

er til í kauptilboði, væri ekki að finna í gögnum málsins. Tilkynnti eftirlitsnefndin að þar sem hún hefði ekki móttengið frekari upplýsingar frá viðkomandi fasteignasala myndi hún að öllu öðru óbreyttu afgreiða mál nr. K-030-16 á grundvelli fyrirbyggjandi gagna á næsta fundi sínum, sem tilgreindur var hinn 24. ágúst 2017.

Hinn 23. ágúst 2017 móttók eftirlitsnefndin tölvuskeyti frá hlutaðeigandi fasteignasala. Í skeytinu kom m.a. fram að fyrirhugaður væri fundur á næstu dögum um stöðu mála. Einnig tók fasteignasalinn fram að hann ætti von á því að seljendur myndu þar fara fram á riftun yrði kaupsamningur ekki efndur. Taldi nefndin á fundi sínum hinn 24. ágúst s.l. að málið væri nægjanlega upplýst svo unnt væri að taka ákvörðun í því. Engin frekari gögn hafa borist í málið eftir að nefndarfundur var haldinn.

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

Málavextir byggja á fyrirbyggjandi gögnum er varða milligöngu um sölu fasteignarinnar, þ.m.t. opinberum upplýsingum, kvörtun kaupenda og andmælum hlutaðeigandi fasteignasala, auk skýringa sem gefnar voru í heimsókn eftirlitsnefndar á starfsstöð [B]. Þá hefur eftirlitsnefndin aflað opinberra gagna, s.s. veðbókarvottorða o.fl.

Í málinu liggur fyrir samningur um sölubjónustu [A] lfs. hjá [B], dags. 10. desember 2010, vegna sölu á [X]. Er fasteignin sett í einkasölu og umsamin sölubóknun tilgreind 1,95% af söluverði eignarinnar.

Hinn 30. október 2014 gera [C], og [D], (kvartendur í máli þessu) tilboð í 50% eignarhlut [...] og [...] í [X]. Er kauptilboðsfrestur tilgreindur til kl. 13:00 hinn 7. nóvember 2014. Tilboðshafar voru [...], og [...]. Af kauptilboðinu leiðir að það var undirritað af hálfu seljenda hinn 2. nóvember 2014. Í tilviki bæði tilboðsgjafa og tilboðshafa eru undirritanir vottaðar af [A] lfs.

Samkvæmt fyrirbyggjandi opinberum gögnum var eignarhald á [X] við undirritun kauptilboðs skráð þannig að [...] og [...] áttu samanlagt 50% á móti [...] sem átti hin 50%. Með framangreindum samningum voru kvartendur að kaupa 50% eignarhlut [...] og [...], sem var í óskiptri sameign með [...].

Kaupverð er tilgreint að fjárhæð kr. 65.000.000, m.v. 50% eignarhlut, og er kauptilboðið gert með fyrirvara um lánaþingreiðslu fjármálastofnana. Í kauptilboði er ekki tilgreint um tímamörk fyrirvara. Þá er gert ráð fyrir því að kaupverð verði greitt með láni frá lánastofnun gegn skilyrtu veðleyfi, að fjárhæð kr. 45,5 m. ásamt því að fjárhæð kr. 19,5 m. kr. verði greiddar með peningum. Ekki er nánar kveðið á um fyrirkomulag á greiðslu kaupverðs, svo sem hvenær kaupanda beri að greiða umsamdar greiðslur, þ.e.a.s. gjalddaga þeirra, né hvenær eign skuli afhent, að öðru leyti en því að það skuli vera við gerð kaupsamnings. Ekki er fjallað um ráðstöfun á áhvílandi lánum né tilgreint hvenær kaupsamningur skuli gerður.

Hinn 20. nóvember 2014 framkvæmdi hlutaðeigandi fasteignasali verðmat á jörðinni [X]. Matsbeiðendur eru tilgreindir kvartendur í máli þessu. Matsniðurstaða og verðmat fasteignarinnar í heild er tilgreint að fjárhæð kr. 145.000.000, fyrir jörð og húsakost. Í verðmati kemur m.a. eftirfarandi orðrétt fram:

„...þarna er ríkt fuglalíf og ber mest á æðarfugli og öðrum tegundum. Lundabyggð er mikil á svæðinu svo og aðrir sjófuglar s.s. ríta, fyll, skarfur og teista. Krúvarp er einnig. Í [X] eru

góðar byggingar m.a. íbúðarhús og útihús. Áhugaverð hlunnindi m.a. umtalsvert æðarvarp og þangskurður. “

Í málinu liggur fyrir undirritaður kaupsamningur sem er dagsettur hinn 4. febrúar 2015. Af kaupsamningi má ráða að um er að ræða sölu á 50% eignarhluta í jörðinni [X] ásamt tilheyrandi hlutdeild í öllum mannvirkjum, svo og öllu því sem eigninni fylgir og fylgja ber að engu undanskildu, þar með talin hlunnindi og lausafé. Kaupverð er tilgreint að fjárhæð kr. 65.000.000. Greiðslufyrirkomulag gerir ráð fyrir því að við undirritun kaupsamnings, hinn 4. febrúar 2015, skuli kaupendur greiða seljendum fjárhæð kr. 19.500.000. Þá bar kaupendum enn fremur við undirritun kaupsamnings að greiða fjárhæð kr. 45.500.000 gegn skilyrtu veðleyfi.

Samkvæmt kaupsamningi bar seljendum að aflétta áhvílandi lánum á 1. og 2. veðrétti, þ.e.a.s. annars vegar lán sem tilgreint er fjárhæð kr. 2.000.000 (Lánasjóður landbúnaðarins) og hins vegar lán sem er tilgreint að fjárhæð kr. 3.792.000 (Humac ehf.). Í málinu liggur fyrir veðbókarvottorð, dags. 10. október 2014, sem sýnir framangreind veðbönd.

Í kaupsamningi er ekki gert ráð fyrir tiltekinni lokagreiðslu á afsalsdegi, líkt og venja er til, né er útgáfudagur afsals tilgreindur. Þess í stað kemur fram í 5. gr. kaupsamningsins að afhending fari fram við undirritun kaupsamnings og að afsal fari fram þegar aðilar hafa staðið við skuldbindingar sínar samkvæmt kaupsamningi þessum, án þess að tilgreina dagsetningu í þeim efnunum.

Í málinu liggur ljóst fyrir að framangreindum kaupsamningi var aldrei þinglýst. Þá var fasteign ekki afhent kaupendum, þrátt fyrir greiðslu þeirra til seljenda alls að fjárhæð kr. 16.500.000, sbr. neðangreind umfjöllun.

Þessu til stuðnings tekur eftirlitsnefnd fram að af gögnum málsins má ráða að eftir að kauptilboðið var samþykkt, hinn 2. nóvember 2014, en áður en kaupsamningur var gerður hinn 4. febrúar 2015, voru eftirfarandi greiðslur inntar af hendi með milligöngu hlutaðeigandi fasteignasala:

1. Tilboðsgjafi, [c], greiddi hinn 29. desember 2014 fjárhæðina 5.000.000 kr. inn á bankareikning [...], en um var að ræða rekstrarfélag [B], þ.e.a.s. félag [A] lfs.
2. Framangreindri fjárhæð var ráðstafað sama dag af hálfu fasteignasalans. Nánar tiltekið var fjárhæð kr. 3.394.287 kr. greidd inn á reikning tilboðsgjafa, [...], sem eru eftirstöðvar eftir að sölubóknun var greidd til hlutaðeigandi fasteignasala með skuldajöfnun af hans hálfu þann sama dag. En í málinu liggur fyrir útgefinn reikningur [B] á tilboðshafa, dags. 22. desember 2014, samtals að fjárhæð 1.605.713 kr. vegna sölu [X] (50%).
3. Tilboðsgjafar greiddu hinn 6. janúar 2015 fjárhæðina 5.000.000 kr. inn á bankareikning fasteignasölnnar.
4. Daginn eftir, eða hinn 7. janúar 2015, ráðstafaði [A] lfs. umræddri greiðslu beint inn á reikning tilboðshafa, [...], eða fjárhæð kr. 5.000.000.

Eins og að framan er rakið, og fyrirbyggjandi gögn staðfesta, greiddu tilboðsgjafar, kvartendur í máli þessu, samtals fjárhæð kr. 10.000.000 inn á reikning fasteignasölnnar áður en kaupsamningur var gerður og án þess að í kauptilboði væri tilgreint um gjalddaga umræddra greiðslna. Voru greiðslur móttæknar án athugasemda af hálfu hlutaðeigandi fasteignasala.

Greiðslur voru inntar af hendi inn á bankareikning fasteignasölnunnar fyrir tilstuðlan [A] lfs. sem nær samstundin ráðstafaði þeim beint til seljanda ásamt því að greiða sér fulla sölubókun strax vegna fasteignaviðskiptanna. Á þeim tíma sem greiðslur var ráðstafað af hálfu hlutaðeigandi fasteignasala var enn í gildi fyrirvari kauptilboðsins um fjármögnun kvartenda sem ekki hafði gengið eftir, sbr. m.a. 8. gr. laga um fasteignakaup, nr. 40/2002. Var bindandi samningur þannig ekki kominn á milli aðila þegar hluta af greiðslum kaupverðs var ráðstafað, þ.m.t. þóknun til fasteignasalans, og enn óvíst um fjármögnun. Telur eftirlitsnefndin framangreindar ráðstafanir af hálfu fasteignasalans séu verulega ámælisverðar og að þær feli í sér stórfelld brot gegn ákvæðum laga nr. 70/2015, líkt og síðar verður rakið.

Hinn 4. febrúar 2015 er kaupsamningur undirritaður. Í kaupsamningi er hvergi kveðið á um það að kvartendur hafi þegar innt af hendi samtals fjárhæð kr. 10.000.000 til seljanda. Er það ámælisvert. Því til viðbótar má ráða af fyrirbyggjandi gögnum að strax í kjölfar undirritunar kaupsamningsins greiðir kaupandi, [C], fjárhæð kr. 2.000.000 inn á bankareikning fasteignasölnunnar þann sama dag, framkvæmt í tveimur greiðslum, sbr. fyrirbyggjandi greiðslukvittanir.

Hinn 10. febrúar 2015 greiðir kaupandi, [D], fjárhæð kr. 4.500.000 inn fjárvörslureikning fasteignasölnunnar. Höfðu kaupendur þá greitt samtals kr. 16.500.000 inn á bankareikning hlutaðeigandi fasteignasala og hafa ekki innt af hendi frekari greiðslur.

Í andmælum [A] lfs. kemur fram að kaupendur hafi lagt ríka áherslu á að af kaupunum yrði. Einnig hafi þau óskað eftir því, eftir að kaupsamningur var undirritaður, að tilgreindur lögaðili yrði kaupandi í þeirra stað. Kaupsamningur þar að lútandi var aldrei undirritaður af hálfu lögaðilans, þótt seljendur hafi ritað undir slíkan samning, dags. 17. febrúar 2015 og sem hlutaðeigandi fasteignasali vísar til í sínum andmælum. Mátti [A] lfs. vera ljóst að lögskipti í málinu lutu að áður nefndum kaupsamningi, dags. 4. febrúar 2015, milli kvartenda og seljenda, en öðrum ekki.

Hlutaðeigandi fasteignasali ráðstafaði framangreindum greiðslum til seljanda. Nánar tiltekið millifærði hann hinn 12. febrúar 2015 fjárhæð kr. 6.000.000 beint inn á reikning seljanda og hins vegar fjárhæð kr. 500.000 hinn 11. nóvember 2015 inn á reikning seljanda.

Í þessu sambandi má geta þess að meðal gagna er að finna tölvuskeyti frá seljanda fasteignarinnar, [...], til hlutaðeigandi fasteignasala þar sem óskað er eftir tiltekinni ráðstöfun á framangreindum greiðslum. Í tölvuskeyti, dags. 10. febrúar 2015, kemur eftirfarandi orðrétt fram:

„Sæll [A]. [C] var að senda mér línu um að hann væri búinn að greiða 4.500.000 inn til þín. Ég vil að þú millifæri á mig 6 m og haldi eftir 500.000 til þess að gera lánið í Landab. Akranesi upp. Það eru kr. 366.000“

Í tölvuskeyti, dags. 11. nóvember 2015, kemur eftirfarandi orðrétt fram:

„Sæll [A]. Þetta voru 500.000, sem við ætluðum uppí lánið á Akranesi. Reikningur minn er [...] og kennit. mín er [...]“

Af þessu tilefni tekur eftirlitsnefndin fram að framangreind beiðni seljanda virðist ekki lúta að því að greiða upp áhvílandi lán á hinni seldu fasteign, né verður séð að hlutaðeigandi fasteignasali hafi hlutast til um að seljandi aflétti umræddum lánum og/eða hlutast til um mögulega afhendingu fasteignar í ljósi þeirrar stöðu sem uppi var.

Í málinu er óumdeilt að eftir undirritun kauptilboðs og kaupsamnings hafa kaupendur þannig greitt til fasteignasalans samtals fjárhæð kr. 16.500.000, líkt og andmæli hans staðfesta, án þess að hafa undir höndum vilyrði um fjármögnun frá lánastofnunum og án þess að afhending fasteignar hafi farið fram.

Þá sýna fyrirleggjandi gögn að hlutaðeigandi fasteignasali hlutaðist ekki til um að þinglýsa kaupsamningi. Telur eftirlitsnefndin ótvírætt að sú ákvörðun eða athafnaleysi [A] lfs. hafi verið kvartendum til tjóns.

Í málinu liggur fyrir að eftir að kaupsamningur var undirritaður, hinn 4. febrúar 2015, var 25% hlutur [...] seldur á nauðungarsölu hinn 4. júlí 2016. Afsal var gefið út af hálfu sýslumannsins á Vestfjörðum til næsthæstbjóðanda [...] hinn 17. febrúar 2017 og því þinglýst.

Þá sýna opinberar upplýsingar að með afsali, dags. 30. nóvember 2016, framseldi [...] 25% hlut sinn til [...]. Var afsali þinglýst hinn 10. janúar 2017.

Af framangreindum gögnum er ljóst að búið er að framselja þann 50% hlut sem kvartendur hafa þegar keypt og greitt kaupverð að hluta til fyrir, a.m.k. 25% hlut til óskylds aðila á uppboði. Bendir eftirlitsnefndin á að samkvæmt opinberum upplýsingum, dags. 22. ágúst 2017, er eignarhaldið í dag skráð þannig að [...] á 25% hlut í [X], [...] á 25% hlut í [X] á grundvelli nauðungarsölu frá því í júlí 2016 og [...] á enn sinn 50% hlut.

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

Í 1. mgr. 11. gr. segir að fasteignasali skuli gæta þess vandlega að á söluyfirliti komi fram öll grundvallaratriði um eiginleika og ástand eignarinnar sem, ásamt skoðun kaupanda á eign þegar við á, má ætla að geti verið grundvöllur ákvörðunar hans um hvort hann kaupir eignina og hvaða verð hann er tilbúinn að greiða fyrir hana. Í 2. mgr. eru talin upp þau atriði sem koma skulu fram í söluyfirliti. Í c. lið 2. mgr. segir að fram skuli koma upplýsingar um ástand eignar og einstakra hluta hennar, þar á meðal um galla sem seljanda og/eða fasteignasala er kunnugt um á eign.

Í 12. gr. kemur fram að fasteignasali skuli afla upplýsinga sem fram eiga að koma í söluyfirliti. Skal hann sækja upplýsingar í opinberar skrár og skýrslur ef unnt er, en ástand fasteignar, gerð hennar og búnað sem fylgja á við sölu skal hann kynna sér af eigin raun. Þá ber fasteignasali ábyrgð á því ef upplýsingar í söluyfirliti reynast rangar eða ófullnægjandi, enda sé um að kenna gáleysi hans eða þeirra er starfa í hans þágu.

Í 15. gr. fsl. 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 2. mgr. 16. gr. segir að öll skjalagerð og samningsgerð skuli vera 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 fasteignasala. Segir í f. lið 2. mgr. 19. gr. að eftirlitsnefnd fasteignasala skuli m.a. fylgjast sérstaklega með því að fasteignasalar hagi skjalagerð efnislega í samræmi við ákvæði laganna og góðar venjur í fasteignasölu. Þá segir í h. lið 2. mgr. 19. gr. að eftirlitsnefnd skuli fylgjast með því að hagsmunir aðila að samningum séu ekki fyrir borð bornir. Í 4. mgr. 19. gr. sömu laga kemur fram 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.

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.

Í 8. gr. laga um fasteignakaupa, nr. 40/2002, kemur fram að sé skuldbindingargildi kaupsamnings um fasteign bundið fyrirvara um atvik sem ekki hefur gengið eftir og skal þá kaupsamningurinn falla niður að liðnum tveimur mánuðum frá því að hann komst á.

E. Niðurstaða og álit eftirlitsnefndar.

Eftirlitsnefnd hefur yfirfarið fyrirleggjandi gögn málsins, andmæli hlutaðeigandi fasteignasala og athugasemdir kvartenda. Eins og að framan greinir snýr ágreiningur kvartenda og hlutaðeigandi fasteignasala að því að kvartendur telja að hlutaðeigandi fasteignasali hafi ekki gætt hagsmuna þeirra nægjanlega vegna milligöngunnar. Lýtur umkvörtunarefni að því að kvartendur hafi greitt fjárhæð kr. 16.500.000 til fasteignasölnunnar án þess að hafa fengið fasteign afhenta. Þá kemur fram í kvörtun að helmingur af þeim eignarhlut sem þau gerðu tilboð í hafi verið seldur á uppboði. Ásamt því að gerðar eru athugasemdir við það að kaupsamningi hafi ekki verið þinglýst.

Eftirlitsnefndin tekur þó fram að kvörtun barst í október 2016, eða rúmum tveimur árum eftir að bindandi kauptilboð komst á milli aðila. Hins vegar miðast frestur kvartenda í máli þessu við uppboð á 25% eignarhlut eða helmings hins selda hinn 4. júlí 2016, en þá mátti kvartendum í síðasta lagi vera ljóst að þeir kynnu að hafa orðið fyrir tjóni, sbr. 1. mgr. 15. gr. reglugerðar nr. 931/2016. Þá er og ljóst af fyrirleggjandi tölvuskeytum að kvartendur hafi reynt eftir fremsta megni frá undirritun samninga að fjármagna umrædd kaup, en að því er virðist án árangurs. Eins og málum háttar hér til dregur það þó ekki úr þeirri ábyrgð sem hinn löggilti fasteignasali kann að bera. Í máli þessu kemur eingöngu til skoðunar hvort fasteignasali hafi brotið gegn

starfsskyldum sínum, eins og þær eru skilgreindar í lögum nr. 70/2015, og hvort kvartandi hafi orðið fyrir tjóni vegna starfa fasteignasalans.

Mál þetta varðar kaup kvartenda á helmingshlut í eyju á [X], sem er í óskiptri sameign. Við undirritun kaupsbóta áttu seljendur samanlagt 50% hlut á móti öðrum aðila, [...]. Að því leyti eru kaupun óvenjuleg. Þá ber og að geta þess að kaupverð er samtals að fjárhæð kr. 65.000.000, fyrir 50% hlut í [X] og gerði greiðslufyrirkomulag samninga ráð fyrir töluverðum lántökum í því sambandi. Þess ber að geta að möguleikar á lánveitingu hljóta að taka mið af og eftir atvikum takmarkast í ljósi þessara sérstöku kaupa. Þegar af þessum sökum bar fasteignasala að gæta þess að skilmálar við kaup væru sem best skilgreindir í samningum um milligöngu um sölu fasteignarinnar og að ákvæðin væru skýr um efni sitt þannig að réttarstaða aðila væri glögg. Upplýsa hefði sérstaklega um þessi atriði.

Það er niðurstaða eftirlitsnefndar að skjalagerð af hálfu [A] lfs. vegna milligöngu hans um sölu á 50% hlut í [X] sé verulega ábótavant. Er það enn fremur niðurstaða eftirlitsnefndar að hlutaðeigandi fasteignasali hafi með alvarlegum hætti brotið gegn þeim skyldum sem lög kveða á um, sbr. einkum 9. gr., 10.-12. gr. og 16. gr. laga um sölu fasteigna og skipa, nr. 70/2015, sem leiði til skaðabótaskyldu hans.

Í fyrsta lagi skal tekið fram að í málinu liggur fyrir að ekki var gerður þjónustusamningur við kaupendur líkt og lög skylda, sbr. 9. gr. fsl. Kom það fram við rannsókn málsins, þ.m.t. heimsókn eftirlitsnefndar á starfsstöð fasteignasölnnar.

Í öðru lagi liggur ekki fyrir söluþingrit í málinu, enda þótt vísað sé til þess bæði í kaupsbóta og kaupsamningi um fasteignina. Er um að ræða brot gegn 10.-12. gr. laganna. Hefur það ekki verið afhent eftirlitsnefnd þrátt fyrir ítrekaðar beiðnir þar um. Í því sambandi skal tekið fram að verðmat það sem gert var hinn 20. nóvember 2014 getur ekki komið í stað söluþingrits. Auk þess sem slíkt verðmat var framkvæmt eftir að bindandi kaupsbóta var undirritað á milli aðila hinn 2. nóvember 2014. En söluþingrit gegnir því mikilvæga hlutverki að vera upplýsingaskjal fyrir kaupanda þegar hann ákveður hvaða verð hann er reiðubúinn að greiða fyrir fasteignina ásamt því að tilgreind eru áhvílandi lán sem geta haft þýðingu þegar kemur að greiðslufyrirkomulag m.t.t. lánveitinga ásamt því að eiginleikum fasteigna er lýst. Þar sem um fasteign er að ræða sem var í óskiptri sameign með öðrum og óskyldum aðila hefði í söluþingriti átt að greina sérstaklega frá réttindum og skyldum sem seljendur voru að framselja til kaupanda og hvaða takmarkanir kynnu að vera á eignarrétti vegna sameignar.

Í þriðja lagi er kaupsbóta háð verulegum annmörkum og ákvæði þess í andstöðu við ákvæði laga nr. 70/2015, sbr. einkum 15. og 16. gr. þeirra laga. Í því sambandi má taka fram að í kaupsbóta er ekki kveðið á um meðferð áhvílandi lána. Þá eru ekki tilgreind tímamörk hvað varðar fyrirvara um fjármögnum kaupanda líkt og venja er til. Þá er og heldur ekki getið um gjalddaga á greiðslum kaupanda til seljenda. En ljóst er að kaupendur greiddu 10 milljónir á reikning fasteignasölnnar í kjölfar undirritun á kaupsbóta sem fasteignasalinn ráðstafaði án skýringa þar um og án þess að skuldbindandi samningur væri kominn á milli aðila.

Í fjórða lagi er kaupsamningur ekki til samræmis við lög nr. 70/2015. Kaupsamningur vísar til söluþingrits, sem ekki var gert. Í kaupsamningi er enn fremur ekki kveðið á um útgáfudag afsals. Þá er ekki getið um þær greiðslur sem þegar voru inntar af hendi af hálfu kvartenda fyrir undirritun kaupsamningsins, sem þó námu um 15% af kaupverði fasteignarinnar.

Í málinu liggur ekki fyrir kaupsamningsuppgjör frá hlutaðeigandi fasteignasala sem sýnir uppgjör og ráðstöfun greiðslna, sem undirritað er af hálfu aðila. Af kvörtun leiðir að kvartendur telja sig ekki hafa verið upplýstir um stöðu mála, m.t.t. ráðstöfun greiðslna, og er því ekki mótmælt í andmælum. Þá var framangreindum kaupsamningi ekki þinglýst sem hafði verulegar afleiðingar í för með sér fyrir kvartendur, líkt og að framan er rakið, þ.m.t. fjárhagslegar afleiðingar. Þá er það sérstaklega ámælisvert og alvarlegt brot á 15. og 16. gr. laga nr. 70/2015, að kaupsamningur sem fasteignasalinn útbjó og lét aðila undirrita hinn 4. febrúar 2015 var ekki efnislega réttur. Ljóst var þegar við undirritun hans að samningsákvæði um greiðslur kaupenda og afhendingu myndu ekki ganga eftir eins og þeim var lýst í kaupsamningi.

Í 19. og 20. gr. fsl. er fjallað um hlutverk eftirlitsnefndarinnar. Eftirlitsnefnd ber m.a. að hafa eftirlit með því að skjöl séu gerð á réttum tíma og árituð af þeim sem skylt er, að fasteignasalar hagi skjalagerð efnislega í samræmi við ákvæði laganna og góðar venjur í fasteignasölu og að hagsmunir aðila að samningum séu ekki fyrir borð bornir. Í ljósi alls framangreinds, og eins og atvikum er háttað í máli þessu, er það mat eftirlitsnefndarinnar að hlutaðeigandi fasteignasali hafi brotið alvarlega gegn starfsskyldum sínum eins og þær eru skilgreindar að lögum, sbr. einkum 9. gr., 10.- 12. gr., 15. og 16. gr. fsl. Telur eftirlitsnefndin, út frá fyrirliggjandi gögnum, að með framangreindri háttsemi sinni hafi hlutaðeigandi fasteignasali valdið kvartendum tjóni með starfsháttum sínum.

Í 1. mgr. 20. gr. fsl. kemur fram að Eftirlitsnefnd fasteignasala skuli 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.

Í fyrirliggjandi andmælum fasteignasalans, sem eftirlitsnefndin móttók hinn 6. mars 2017, kemur fram að kaupendur hafi greitt til seljanda samtals fjárhæð kr. 16.500.000. Fær það stoð í fyrirliggjandi gögnum, þ.m.t. kvörtun og greiðslukvittunum frá Arion banka.

Ljóst er að greiðslur voru inntar af hendi af hálfu kvartenda, fyrir tilstuðlan og milligöngu fasteignasalans, án þess þó að fasteign hafi verið þeim afhent né að ljóst væri að efndir gætu farið fram m.t.t. fjármögnunar kvartenda. Þá greiddu kvartendur inn á bankareikning fasteignasala en ekki beint til seljanda. Þá felst það í ákvæðum laga nr. 70/2015, um að skjalagerð skuli ávallt vera vönduð og skýr, að í samningum um sölu fasteigna séu aðilar ekki að undirgangast skilmála þar sem fasteignasala má vera ljóst að ekki sé raunhæft að geti komið til framkvæmda í ljósi atvika. Telur eftirlitsnefndin að atvikum sé þannig háttað í máli þessu eins og rakið var hér að framan. Hafið er yfir allan vafa í málinu að kvartendur greiddu fasteignasala þær fjárhæðir sem þau inntu af hendi til fjárvörslu. Eftirlitsnefndin telur því að hlutaðeigandi fasteignasala hafi ekki verið rétt að greiða umrædda fjármuni til seljanda, jafnvel þótt kaupsamningur hefði verið gerður, enda háður miklum annmörkum. Sú ráðstöfun fasteignasala að greiða seljendum var því fallin til að valda kvartendum tjóni.

Þá liggur enn fremur fyrir að umræddum kaupsamningi var aldrei þinglýst af hálfu fasteignasalans sem gerði það að verkum að kvartendur nutu ekki þeirrar réttarverndar sem í þinglýsingu felst gagnvart skuldheimtumönnum seljanda. Gögn málsins sýna að hlutaðeigandi fasteignasali var grandsamur um að seljandi nýtti kaupandvirði að hluta til greiðslu skulda sem voru hinu seldu óviðkomandi. Í því sambandi skal tekið fram að hluti fasteignarinnar var seldur nauðungarsölu hinn 4. júlí 2016 vegna skulda seljanda. Það tjón sem kvartendur kunna að hafa orðið fyrir vegna þessara atvika má rekja til brota [A] lfs. á starfsskyldum sínum, eins og að

framan hefur verið rakið, og veldur sú háttsemi skaðabótaskyldu hans að mati eftirlitsnefndarinnar, sbr. 1. mgr. 20. gr. fsl.

Í ljósi alls framangreinds telur eftirlitsnefndin að kvartendur hafi orðið fyrir tjóni sem rekja má til brota fasteignasalans [A] á starfsskyldum sínum. Telur eftirlitsnefndin að fjárhæð tjóns nemi allt að kr. 16.500.000, sbr. 4. mgr. 19. gr., sbr. 1. mgr. 20. gr. fsl., eða þeirri fjárhæð sem þegar hefur verið innt af hendi á reikning sem var á ábyrgð hins löggilta fasteignasala.

Niðurstöður eftirlitsnefndar í kvörtunarmálum fela ekki í sér bindandi álit og verður ekki skotið til annarra stjórnvalda. Aðilar geta ávallt 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

Afrit: - eingöngu sent með rafrænum hætti á kvartendur:

netfang: [...]