

Eftirlitsnefnd fasteignasala

Reykjavík, 3. apríl 2020.

Efni: Afgreiðsla eftirlitsnefndar í tengslum við sölu á lóðinni að [X]. (Mál nr. K-015-19).

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 þessu tilviki er það, auk kvartanda, [A] lfs. hjá fasteignasölunni [B]. Nefndin hefur einnig beint erindinu að öðrum eiganda fasteignasölunnar, [C] lfs., til upplýsingar.

B. Málsmeðferð eftirlitsnefndar og gagnaöflun.

Eftirlitsnefnd fasteignasala móttók upphaflega kvörtun frá [D] (hér eftir nefndur „kvartandi“), hinn 21. desember 2018 og var málinu gefið númerið K-018-18 í málaskrá nefndarinnar. Við meðferð málsins hjá eftirlitsnefnd fékk nefndin þær upplýsingar að málið væri einnig til umfjöllunar fyrir dómstólum. Í ljósi þess og með vísan til þess að umkvörtunarefni laut að sömu þáttum er biðu úrlausnar dómstóla var nefndinni skylt að vísa kvörtun frá að svo stöddu, sbr. 17. gr. reglugerðar nr. 931/2016 um eftirlitsnefnd fasteignasala.

Eftirlitsnefndin upplýsti kvartanda um að hægt væri að leita til nefndarinnar á ný með erindið er varðar þátt fasteignasalans í málinu, þegar dómur hefur verið uppkveðinn eða málinu á annan hátt lokið fyrir dómstólum, enda hafi hlutaðeigandi fasteignasali ekki átt aðild að dómsmálinu.

Ofangreindu dómsmáli er nú lokið og hefur eftirlitsnefnd móttengið kvörtun að nýju frá kvartanda hinn 20. september 2019 og var málinu gefið númerið K-015-19 í málaskrá nefndarinnar.

Kvartandi greiddi kvörtunargjald, hinn 22. september 2019, til eftirlitsnefndar, sbr. 3. mgr. 20. gr. laga nr. 70/2015, sbr. 14. gr. reglugerðar um eftirlitsnefnd fasteignasala, nr. 931/2016.

Málið varðar kvörtun til nefndarinnar vegna starfshátta [A] lfs. hjá fasteignasölunni [B]. Samkvæmt kvörtun og öðrum fyrirbyggjandi gögnum má ráða að [A] lfs. hafi annast milligöngu um sölu á lóðinni að [X]. Afmarkast aðild í málinu að framangreindum fasteignasala. Samkvæmt kvörtun og þeim gögnum sem liggja fyrir voru kvartandi ásamt maka kvartanda, [E], tilgreind sem kaupendur af framangreindri lóð (hér eftir nefnd sameiginlega „kvartendur“).

Í kvörtun kemur fram að kvartandi telji að hlutaðeigandi fasteignasali hafi valdið sér tjóni með háttsemi sinni við milligöngu um sölu á framangreindri lóð. Verður nánar vikið að umkvörtunarefninu í næsta kafla.

Hinn 20. nóvember 2019 móttók eftirlitsnefndin andmæli hlutaðeigandi fasteignasala. Meðfylgjandi andmælunum var afrit af kaupsamningi, dags. 23. janúar 2018, ásamt gögnum sem lágu fyrir við undirritun kaupsamnings, þ.e. fasteignaskrá frá Fasteignaskrá Íslands, yfirlit um fasteignagjöld 2017, yfirlýsing félags sumarbústaðaeigenda [X], dags. 22 september 2011, skipun skiptastjóra, dags. 27. október 2016 og tölvupóstur til fulltrúa sýslumannsins, dags. 11. janúar 2018.

Fimmtudaginn 2. janúar 2020 sendi eftirlitsnefndin til kvartanda andmæli hlutaðeigandi fasteignasala til upplýsingar og/eða eftir atvikum til frekari athugasemda. Frekari athugasemdir kvartanda bárust nefndinni hinn 12. janúar 2020. Meðfylgjandi frekari athugasemdum var afsal, dags. 23. janúar 2018, stefna, dags. 2. nóvember 2018, ásamt dómskjöllum 2-14 og bréf lögmanns kvartanda til [F] hrl. skiptastjóra, [A] lfs. og Sýslumannsins á Suðurlandi. Þá var einnig lagt fram öll skjöl er varða kaup kvartanda á umræddri lóð. Þau skjöl sem ekki hafa verið þegar tilgreind að framan eru kostnaðaruppgjör vegna kaupa á fyrrgreindri lóð, söluyfirlit, dags. 12. september 2017, kauptilboð, dags. 21. nóvember 2017, áætlaður kostnaður við kaupin, dags. 12. september 2017 og lóðarskipting [G], dags. í ágúst 1977.

Eftirlitsnefndin aflaði einnig opinberra gagna. Á grundvelli fyrirbyggjandi gagna taldi nefndin málið nægilega upplýst og að unnt væri að taka málið til afgreiðslu.

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

Með hliðsjón af kvörtun og fyrirbyggjandi andmælum, auk annarra gagna sem borist hafa nefndinni eru málavextir þeir að síðsumars árið 2017 sáu kvartendur lóð til sölu að [X] (hér eftir nefnd „lóðin“). Höfðu þau samband við fasteignasöluna [B], sem auglýsti lóðina, og fengu þær upplýsingar að lóðin tilheyrði dánarbúi [H]. Fengu þau einnig þær upplýsingar að dánarbúið sæti opinberum skiptum og skipaður skiptastjóri var [C] hrl.

Eftir skoðun á lóðinni gerðu kvartendur tilboð í lóðina í gegnum hlutaðeigandi fasteignasala. Tilboðið var samþykkt af skiptastjóra með fyrirvara um samþykki erfingja á skiptafundi. Erfingjar dánarbúsins höfnuðu tilboðinu á fyrrgreindum skiptafundi. Fór það svo að kvartendur hækkuðu tilboð sitt sem samþykkt var á öðrum skiptafundi í dánarbúinu sem haldinn var hinn 23. nóvember 2017.

Í kvörtun kemur fram að kvartandi hafi fengið þær upplýsingar hjá [A] lfs. að ekki væri hægt að undirrita kaupsamning eða gefa út afsal fyrr en upprunavottorð eða upprunaskráning á lóðinni væri komin á hreint hjá Sýslumanninum á Suðurlandi sökum þess að lóðin var ekki með veðbók. Rannsóknarvinna þessi gæti tekið tíma og ætlaði hlutaðeigandi fasteignasali að vera í sambandi þegar vinnunni væri lokið. Samkvæmt kvörtun liðu nokkrar vikur þangað til [A] lfs. hafði samband og upplýsti kvartanda um að upprunaskráningin væri komin á hreint og samþykkt af sýslumannsembættinu.

Í kjölfar þess mættu kvartendur í kaupsamnings- og afsalsgerð á fasteignasölnunni [B] og sá hlutaðeigandi fasteignasali um skjalavinnslu. Skrifað var undir kaupsamning og afsal á fasteignasölnunni [B] hinn 23. janúar 2018. Samkvæmt framangreindum gögnum var seljandi dánarbú [H] og kaupendur voru [E] (50%) og [D] (50%). Kaupverðið var tilgreint kr. 4.009.999 og var það greitt með peningum við undirritun kaupsamnings og afsals. Samhliða þeirri greiðslu greiddu kaupendur kr. 38.880 í þinglýsingargjald og kr. 44.900 í þjónustugjald til fasteignasölnunnar.

Í söluýfirliti, dags. 12. september 2017, kemur fram að „um er að ræða 5.000 m² eignarlóð í gömlu og grónu sumarhúsaðverfi úr landi [X]. Lóðin er mjög vel staðsett, stendur alveg niður við Þingvallarvatnið. Lóðin er öll gróin.“

Í fyrirbyggjandi gögnum kemur fram að kaupsamningur og afsal hefðu ekki komist í gegnum þinglýsingu fyrr en upprunaheimild lóðarinnar væri skýr. Kemur einnig fram að hlutaðeigandi fasteignasali hafi sökum þess leitað til Landforms ehf. með lóðauppdrátt og til starfsmanns Sýslumannsins á Suðurlandi. Framangreint leiddi til þess að lýsingu eignar í kaupsamningi, dags. 23. janúar 2018 og afsali, dags. 23. janúar 2018 var breytt úr því sem kom fram í söluýfirlitinu í eftirfarandi texta:

„Um er að ræða fasteignina [X], 5.000 m² sumarbústaðaland fnr. [...] ásamt öllu því sem að eigninni fylgir og fylgja ber að engu undanskyldu þar með talið eignarlóðarréttindi.

Upprunaland lóðarinnar að [X], er jörðin [X] við Þingvallavatn. [H] eigandi [X] hafði skipt nokkrum lóðum út úr upprunalandinu skv. lóðarskiptingu [G] frá 1977 en umrædd lóð virðist þó aldrei hafa verið mynduð í veðmálabókum. Var hún því ekki seld líkt og aðrar lóðir [H] á svæðinu, né var hún á meðal skráðra eigna við andlát [H].“

Kaupum á lóðinni lauk í janúar 2018 en í lok maí 2018, rétt eftir að kvartendur voru búin að flytja fyrsta farm af timbri á lóðina, fengu þau bréf frá [I] lögmanni hjá Juris, dags. 31. maí 2018. Með bréfinu var kvartendum tilkynnt um að dánarbú [H] sem selt hafi þeim lóðina hafi ekki verið réttmætur eigandi lóðarinnar heldur umbjóðandi lögmannsins, [J]. Staðhæfingunni til stuðnings fylgdu ýmis gögn.

Samkvæmt þeim gögnum sem liggja fyrir var hin selda lóð áður hluti jarðarinnar [Y], sem var í eigu [K] bónda og síðar hlutafélagsins [L]. Með leigusamningi til 25 ára, dags. 17. september 1955, leigði [K] lóðina, sem var og er hálfur hektari lands í landi [X], til [H]. Þessi hálf hektari lands í landi jarðarinnar [Y] leigusamningnum upp.

Um eignarétt á umræddri lóð kemur fram að með bréfi skilanefndar [L] hf., dags. 17. mars 1977, hafi verið boðað til hluthafafundar hinn 25. mars 1977 og tilkynnt um að á fundinum yrðu lögð fram til samþykktar tillaga um skiptingu á sumarbústaðlandi í [Y]. Í hlut [O] kæmi, m.a. umrædd lóð sem merkt er í skjalinu „[H] db.“ Í yfirliti sem fylgdi með kom fram að í hlut erfingja [O] kæmi, m.a. land leigt [H] dánarbú og var það merkt inn á teikningu sem fylgdi. Um er að ræða þá lóð sem seld var kvartendum og lóðarskiptingu þessa gerði [G].

Í þinglýstri yfirlýsingu, dags. 17. mars 1977, eru tilgreindar hvaða lóðir komu í hlut [P], [R], [S] og [T] við slit á [L] hf. Þar er m.a. tilgreint leiguland [H]. Í þinglýstri skiptayfirlýsingu, undirritaðri 28. febrúar 1980 og 16. júní 1980, skipta framangreind systkini sem tilgreind eru í skjalinu, dags. 27. maí 1977, tilgreindum lóðum á milli sín og hlut [J] kom, m.a. land leigt db. [H]. Skiptayfirlýsingunni er þinglýst 16. september 1980.

Við skráningu á eignarhaldi umræddar lóðar hjá Sýslumanninum á Suðurlandi þegar lóðin er seld kvartendum er vísað til lóðaskiptingar [G] frá 1977. Þar kemur fram að umrædd lóð sem leigð sé db. [H] falli í hlut [O] móðir [J] sem er systir [H]. Í þeirri skiptingu kemur einnig skýrt

fram að [U] (ekki [H] leigjandi) erfir tilteknar lóðir og er umrædd lóð, þ.e. leiguland [H], ekki ein af þeim lóðum sem hann erfði.

Kvartandi upplýsir eftirlitsnefndina um að í maí 2017 hafi [V], dóttir [J], átt í tölvupóstsamskiptum við Sýslumanninn á Suðurlandi vegna lóða í eigu föður hennar en hún óskaði eftir aðstoð við skráning lóða í eigu föður hennar. Fram kemur að í samskiptum þessum hafi starfsmaður sýslumannsembættisins sent [V], dóttur [J], tölvupóst, dags. 9 maí 2017, með fyrrgreindri skiptayfirlýsingu um eignarhlut [J] á lóðinni, sem þinglýst var hinn 16. september 1980.

Þá kemur einnig fram samkvæmt fyrirliggjandi gögnum að [J] hafi um árabil greitt lögbundin gjöld af þeim lóðum sem féllu í hans hlut, þ.m.t. þeirri lóð sem seld var til kvartenda. Á tilteknum tímapunkti virðist þó hafa verið stofnað nýtt landnúmer og nýtt fastanúmer fyrir umrædda lóð. Í álagningaseðli fasteignagjalda vegna ársins 2004 sem stílað var á [J] og hann greiddi er vísað til lóðarinnar eins og hún er skráð í dag, þ.e. [X].

Í ljósi vanheimildar til sölu á umræddri lóð hefur eftirgrennslan þeirra sem hlutast hafa til í málinu leitt í ljós að stjórn félags sumarbústaðaeiganda við [X] fór fram á það við að Sýslumanninn á Suðurlandi, í upphafi árs 2010, að þinglýst yrði skrá yfir sumarbústaðaeigendur á því svæði. Var orðið við þeirri ósk og skránni þinglýst, m.a. á lóðina sem um ræðir. Í þeirri skrá var „†[H]“ skráður sem eigandi umræddrar lóðar. Stjórn félags sumarbústaðaeiganda við [X] óskaði síðan eftir því við sýslumannsembættið að þinglýst yrði nýrri eigandaskrá í september 2011 og var orðið við því. Í hinni nýju eigandaskrá var lóðin aftur skráð sem eign „†[H]“. Ekki eru til neinar útskýringar á þessum skráningum aðrar en þær að mistök hjá embættinu við skráningu voru gerð en aðrar lóðir voru réttilega skráðar á [J].

Meirihluti framangreindra upplýsinga koma fram í gögnum er varða dómsmálið. Lyktir þess máls urðu þær að kvartendur gerðu dómsátt þar sem þau skiluðu lóðinni til [J]. Eftir stendur að kvartendur eru ekki lengur þinglýstir eigendur að lóðinni og hafa þau ekki fengið kaupverð eða annan kostnað endurgreiddan. Samkvæmt fyrirliggjandi gögnum liggur krafa vegna þess tjóns er kvartendur urðu fyrir hjá ríkislögmanni.

Í kvörtun er tekið fram að kvartendur höfðu strax samband við [A] lfs. þegar lögmaður [J] upplýsti þau um að umbjóðandi hans væri réttmætur eigandi af þeirri lóð sem þau höfðu fest kaup á. Tekið er fram að hlutaðeigandi fasteignasali hafi sagt þeim að hafa ekki áhyggjur, það væru góðar líkur á að það væri misskilningur og að hann myndi hafa samband við þau aftur. Kvartendur heyrðu ekki meira frá hlutaðeigandi fasteignasala. Ennfremur er þess getið að hlutaðeigandi fasteignasali hafi ekki svarað símtölum eða skilaboðum frá kvartendum eftir að hann var upplýstur um stöðu mála.

Kvartandi telur að [A] lfs. hafi valdið sér tjóni með brotum á starfsskyldum sínum og fengið greidda þóknun sem hann átti ekki rétt á. Hlutaðeigandi fasteignasali hafi ekkert aðhafst í málinu né leitað lausna til að vinda ofan að sölunni eða endurgreiða þá fjármuni sem kvartendur höfðu greitt til fasteignarsölnunnar [B] vegna kaups á lóðinni. Samkvæmt gögnum málsins er [C] hrl., skipaður skiptastjóri á dánarbúi [H] og seljandi lóðarinnar, meðeigandi [A] lfs. á fasteignasölnunni [B]. Kvartendur telja að hagsmunum þeirra sem kaupendur á umræddri lóð hafi ekki verið gætt á sama hátt og hagsmunum seljanda, þ.e. meðeiganda hlutaðeigandi fasteignasala. Kvartandi tekur einnig fram að þinglýst gögn um lóðina leiða í ljós og staðfesta

eignarhald [J] á lóðinni. Kvartandi telur að sú skylda hafi hvílt á hlutaðeigandi fasteignasala að afla þeirra gagna í því skyni að gæta hagsmuna kvartanda sem kaupenda af umræddri lóð.

Að endingu er tekið fram í kvörtun og kvartandi telur að framangreindur texti sem settur var í kaupsamning og afsal sem upprunaheimild í því skyni að fá skjölunum þinglýst sé ekki annað en skjalagerð. Að mati kvartanda hefur röngum fullyrðingum verið bætt inn í skjölin til þess að knýja fram þinglýsingu.

Eftirlitsnefnd móttók andmæli hlutaðeigandi fasteignasala, [A] lfs. hinn 19. nóvember 2019. Samkvæmt andmælum hafnar hlutaðeigandi fasteignasali þeim ásökunum sem bornar eru á hendur honum vegna sölunnar á umræddri lóð og tekur fram að hann hafi gætt hagsmuna kvartanda eftir fremsta megni. Hlutaðeigandi fasteignasali vísar til þess að þær ófyrirsjáanlegu aðstæður sem komu upp að sölu lokinni hafi komið honum verulega á óvart enda ekkert í opinberum skráningum sem benti til annars en að seljandi hefði sannarlega söluumboð til lóðarinnar.

Samkvæmt andmælum hlutaðeigandi fasteignasala var [C] hrl., með úrskurði Héraðsdóms Suðurlands hinn 27. október 2017, skipaður skiptastjóri í dánarbúi hjónanna, [H], sem lést hinn 2. september 1997 og [Ý], sem lést hinn 31. desember 1993. Við andlát [H] var [P] hrl. skipaður skiptastjóri og lauk hann skiptum á búinu hinn 5. nóvember 2001. Sökum þess að skiptastjóri hafði látið af störfum óskaði Héraðsdómur Suðurlands eftir því að [C] hrl. myndi taka upp skiptin en hafði hann enga aðkomu að fyrri skiptum.

Ástæður þess að [C] hrl. var skipaður skiptastjóri dánarbúsins voru vegna þess að upplýsingar höfðu borist um eign sem tilheyrði búinu hefði komið fram eftir skiptalok. Lagði Sýslumaðurinn á Suðurlandi fram beiðni um endurupptöku skipta á grundvelli 2. mgr. 83. gr. laga um skipti á dánarbúum, nr. 20/1991. Eignin sem kom til skipta var lóðin [X], en um var að ræða 5000 fermetra eignarlóð í sumarhúsahverfi úr landi [Y]. Var dánarbú [H] skráður eigandi samkvæmt gögnum sýslumannsembættisins á Suðurlandi.

Hlutaðeigandi fasteignasali tekur fram að í kjölfar úrskurðar var eignin sett í opið sölufjerli hjá fasteignasölnunni [B]. Kvartendur buðu upphaflega kr. 3.800.000 í eignina en voru yfirboðin af erfingja dánarbúsins. Hækkuðu þau þá boð sitt í kr. 4.009.999 og var tilboðið samþykkt af skiptastjóra með fyrirvara um samþykki erfingja sem samþykktu tilboðið á skiptafundi. Samkvæmt andmælum hlutaðeigandi fasteignasala var upprunaheimild lóðarinnar ekki kunn og í samráði við Sýslumanninn á Suðurlandi var leitað til [Æ] ehf. til þess að afmarka lóðina með lóðauppdrætti. Var því ofangreindur texti, sem unnin var með sýslumannsembættinu, settur í kaupsamning og afsal um lóðina sem var í kjölfarið þinglýst hjá embættinu.

Í andmælum hlutaðeigandi fasteignasala kemur fram að afsali vegna lóðarinnar var þinglýst án athugasemda hinn 6. febrúar 2018. Þeir fjármunir sem fengust fyrir lóðina var úthlutað til erfingja að frátöldum kostnaði skiptastjóra og öðrum kostnaði við skiptin og lauk skiptum á dánarbúinu hinn 23. febrúar 2018.

Hlutaðeigandi fasteignasali tekur fram að með bréfi [Ö], lögmanni [J], var [C] hrl. skiptastjóra gert kunnugt um mögulega vanheimild á sölu lóðarinnar en svo virðist sem dánarbúið hafi aldrei átt umrædda lóð, þrátt fyrir skráninguna. Með birtingu stefnu fyrir kvartendum hinn 3. nóvember 2018 var dómsmál höfðað til viðurkenningar á eignarétti [J]. Hlutaðeigandi

fasteignasali tekur fram að kvartandi hafi upplýst hann um að kaupendur höfðu skrifað undir dómsátt og skilað lóðinni til [J] og eru því ekki lengur þinglýstir eigendur lóðarinnar.

Hlutaðeigandi fasteignasali hafnar því alfarið að hann hafi vanrækt undirbúning sölumæðferðar á umræddri lóð. Að hans mati er verulegur vafi um það hvort skráning lóðarinnar á sínum tíma og þar með upptaka skipta hafi verið lögmæt. Telur hlutaðeigandi fasteignasali að mistök við þinglýsingu á sínum tíma séu orsök þess að þessi ruglingur hafi orðið. Hlutaðeigandi fasteignasali tekur fram að hann hafi í sínu starfi sem fasteignasali ekki geta gert annað en að treysta opinberum gögnum um eignarhald, meðal annars eignarhaldi dánarbúsins á umræddri lóð. Telur hann að hann hafi mátt treysta því að starfshættir sýslumannsembættisins við skoðun gagna vegna fyrirhugaðrar beiðni um endurupptöku dánarbúsins og að starfshættir dómstóla við meðferð skiptabeiðninnar hafi verið unnin með gaumgæfilegum hætti og að enginn vafi væri um eignarhaldi á lóðinni. Hlutaðeigandi fasteignasali tekur fram að hann hafi fylgt 1. mgr. 12. gr. laga um sölu fasteigna og skipa, nr. 70/2015 (fsl.) og að upplýsingar um lóðina hafi byggt á opinberri skráningu sem hafi þó reynst röng og getur hann ekki borið ábyrgð á því.

Samkvæmt andmælum hlutaðeigandi fasteignasala hafnar hann öllum ásökunum um að útbúin hafi verið fölsk upprunaskjöl. Telur hann að skjalagerð hafi verið vönduð og í samræmi við 2. mgr. 16. gr. fsl. enda hafi hann staðfest skjölin með undirritun sinni. Þá telur hlutaðeigandi fasteignasali ásökun um fölsun fjarstæðukennda og skilur ekki í hverju meint fölsun á að vera fölgin. Ekki hafi verið útbúið nýtt skjal né voru skjöl sem til voru breytt. Í samráði við Sýslumanninn á Suðurlandi hafi verið ákveðið að bæta við texta til skýringar á uppruna lóðarinnar. Samþykkti embættið textann og að hann skildi vera ritaður á kaupsamninginn og afsalið áður en afsalið var sent til þinglýsingar.

Hlutaðeigandi fasteignasali tekur fram að í ljós hafi komið að upplýsingarnar hafi ekki átt við rök að styðjast. Upplýsingarnar byggðu á yfirferð starfsmanna sýslumannsembættisins og starfsmanna fasteignaskrár á skjölum er vörðuðu lóðina. Upprunaheimild nærliggjandi lóða byggði á gömlum þinglýstum leigusamningum og engin sambærileg gögn var að finna um umrædda lóð. Þótti skýring á því af hverju lóðinni var ekki skipt með eignum dánarbúsins á sínum tíma hafa verið sú að eignin hafi ekki verið mynduð í veðmálabók. Texta sem hafi verið bætt við kaupsamninginn og afsalið var ekki ætlað að breyta þeim upplýsingum sem lágu fyrir um eignina, né var um fölsun að ræða, textinn var ætlaður til upplýsingar.

Í andmælum hlutaðeigandi fasteignasala var textanum bætt við samkvæmt leiðbeiningum starfsmanna sýslumannsembættisins til frekari upplýsinga þar sem uppruni var óljós. Textanum var ekki ætlað að vera til hagsbóta fyrir seljanda frekar en til hagsbóta fyrir kaupendur. Hlutaðeigandi fasteignasali telur að gætt hafi verið að hagsmunum beggja aðila í samræmi við 15. gr. fsl.

Fram kemur að hálfu hlutaðeigandi fasteignasala að við skoðun starfsmanna Sýslumannsins á Suðurlandi og starfsmanna fasteignaskrár um uppruna lóðarinnar kom ekkert fram sem benti til annars en að um rétta skráningu umræddrar lóðar hafi verið að ræða. Þá voru allir erfingjar í dánarbúi [H] með skriflegum hætti upplýstir um eignina og boðaðir á skiptafund. Af hálfu erfingja voru ekki gerðar neinar athugasemdir.

Hlutaðeigandi fasteignasali vísar til þess að nú hefur komið fram að vanheimild hafi verið til staðar. Ríkislögmaður er með málið til meðferðar og væntir hlutaðeigandi fasteignasali þess að

Íslenska ríkið muni greiða kvartendum bætur fyrir það tjón sem þau hafa orðið fyrir vegna rangrar skráningar og mistaka við þinglýsingu líkt og fyrr greinir.

Hlutaðeigandi fasteignasali tekur fram að [C] hrl. hafi upplýst Héraðsdóm Suðurlands um málið um leið og það kom upp. Í andmælum er tekið fram að ekkert hafi verið aðhafst af hálfu dómstólsins. Þá hefur tryggingafélag fasteignasölnunnar [B] verið upplýst um málið sem komst að þeirri niðurstöðu að ekki væri til staðar skaðabótaskylda. Tekur hlutaðeigandi fasteignasali það fram að hann skilur mæta vel að málið hafi tekið á kvartendur og valdið þeim miklum hugarangri. Að hans mati er það þó vegna atriða sem hafi verið honum óviðkomandi. Hlutaðeigandi fasteignasali tekur fram að hann hefði ekki geta gert sér í hugarlund um að staða sem þessi gæti komið upp. Að mati hlutaðeigandi fasteignasala hafi hann unnið eftir sinni bestu sannfæringu, treyst á opinber gögn líkt og skiptastjóri, dómari og fulltrúi sýslumannsembættisins og að hann hafi í störfum sínum gætt hagsmuna beggja aðila.

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. Þá kemur fram í 12. gr. fsl. 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. 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 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, ósamngjarnir eða óeðlilegir kostir í samningum.

Samkvæmt 2. mgr. 16. gr. fsl. skal öll skjala- og samningsgerð vera vönduð og svo úr garði gerð að hagsmunir beggja aðila séu tryggðir og réttarstaða hvors um sig sé glögg.

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 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.

Samkvæmt 3. mgr. 12. gr. reglugerðar nr. 931/2016 er skoðun eftirlitsnefndar bundin við störf fasteignasala og leysir hún því ekki úr ágreiningi sem kann að vera milli kaupenda og seljenda fasteignar. Þá er í 5. mgr. 6. gr. sömu reglugerðar, sett sú regla að eftirlitsnefnd skuli vísa málum frá ef hún telur að úrlausn falli ekki undir verksvið hennar eða rök hníga að öðru leyti til frávísunar.

E. Niðurstaða og álit eftirlitsnefndar.

Eftirlitsnefnd hefur yfirfarið fyrirliggjandi gögn málsins, athugasemdir kvartanda og andmæli hlutaðeigandi fasteignasala. Líkt og að framan greinir snýr ágreiningur kvartanda og hlutaðeigandi fasteignasala að því að kvartendur telja að hlutaðeigandi fasteignasali hafi ekki gætt hagsmuna þeirra nægjanlega við milligönguna um sölu á lóðinni sem um ræðir. Lýtur umkvörtunarefni að því að kvartendur hafi greitt fjárhæð kr. 4.093.780 til fasteignasölnunnar vegna kaups á lóð sem vanheimild var til sölu á. Kvartendur gerðu dómsátt og skiluðu lóðinni til [J], sem þau töldu vera réttmætan eiganda m.t.t. framlagðra gagna í dómsmálinu. Þá eru einnig af hálfu kvartanda gerðar athugasemdir við skjalagerð hlutaðeigandi fasteignasala vegna texta í kaupsamningi og afsali, sbr. framangreind umfjöllun.

Meðan vísan til hlutverks eftirlitsnefndar kemur eingöngu til skoðunar hvort hlutaðeigandi fasteignasali hafi brotið gegn starfsskyldum sínum, eins og þær eru skilgreindar í lögum nr. 70/2015, og hvort kvartendur hafi orðið fyrir tjóni vegna starfa fasteignasalans.

Samkvæmt þeim gögnum sem liggja fyrir í málinu var vanheimild seljanda til sölu á lóðinni fyrir hendi. Í máli þessu hefur það verulega þýðingu að það var embætti Sýslumannsins á Suðurlandi sem lagði fram beiðni um endurupptöku opinberra skipta á dánarbúi hjónanna [Ý] og [H] vegna upplýsinga um að fram hafi komið eign eftir skiptalok sem hefði átt að falla til búsis. Eignin sem um ræðir var lóðin sem mál þetta byggir á.

Samkvæmt gögnum málsins fór stjórn félags sumarbústaðaeiganda við [X] fram á það við að Sýslumanninn á Suðurlandi, í upphafi árs 2010, að þinglýst yrði skrá yfir sumarbústaðaeigendur á því svæði. Var orðið við þeirri ósk og skránni þinglýst, m.a. á lóðina sem um ræðir. Í þeirri skrá var „†[H]“ skráður sem eigandi umræddrar lóðar. Stjórn félags sumarbústaðaeiganda við [X] óskaði síðan eftir því við sýslumannsembættið að þinglýst yrði nýrri eigandaskrá í september 2011 og var orðið við því. Í hinni nýju eigandaskrá var lóðin aftur skráð sem eign „†[H]“. Fram kemur í fyrirliggjandi gögnum að ekki eru til neinar útskýringar á þessum skráningum aðrar en að mistök hafi verið hjá embættinu við skráningu.

Í andmælum [A] lfs. kemur fram, og hefur það einnig verulega þýðingu í máli þessu, að dánarbú [H] var skráður eigandi lóðarinnar hjá Sýslumanninum á Suðurlandi þegar hlutaðeigandi fasteignasali fær lóðina til sölumeðferðar. Þá var afsali þinglýst á lóðina, þar sem seljandi var tilgreindur dánarbú [H] og kaupendur voru tilgreindir kvartendur, hinn 6. febrúar 2018 án athugasemda af hálfu embættisins. Liggur það fyrir í máli þessu að seljandi lóðarinnar var

skráður eigandi samkvæmt opinberum gögnum og mátti hlutaðeigandi fasteignasali treysta að þær upplýsingar væru réttar að efni sínu.

Í andmælum hlutaðeigandi fasteignasala kemur fram að textinn, sem kvartandi gerir athugasemdir við, hafi verið ætlaður til upplýsinga en ekki til að breyta þeim upplýsingum sem lágu fyrir eignina. Hafi honum verið bætt við samkvæmt leiðbeiningum starfsmanna embættisins til frekari upplýsinga um lóðina þar sem uppruni hennar var óljós en lóðin var áður hluti jarðarinnar [X] og síðar hlutafélagsins [L].

Að mati eftirlitsnefndar eiga skýringar hlutaðeigandi fasteignasala, um að textinn hafi verið ætlaður til upplýsingar, sér stoð í fyrirbyggjandi gögnum, þ.e. að textanum hafi ekki verið ætlað að breyta neinu í tengslum við eignarhald á lóðinni. Skjalagerð tók mið af eignarhaldi lóðarinnar samkvæmt opinberum gögnum, á þeim tíma er hún var seld, og mátti hlutaðeigandi fasteignasali treysta á réttmæti þeirra upplýsinga.

Í ljósi alls framangreinds, og eins og atvikum er háttað í máli þessu, er það mat eftirlitsnefndarinnar að hlutaðeigandi fasteignasali hafi ekki brotið gegn starfsskyldum sínum eins og þær eru skilgreindar að lögum. Telur eftirlitsnefndin, út frá fyrirbyggjandi gögnum, að með framangreindri háttsemi sinni hafi hlutaðeigandi fasteignasali ekki valdið kvartendum tjóni með starfsháttum sínum. Niðurstaða nefndarinnar grundvallast á því að hlutaðeigandi fasteignasali eigi að geta treyst að opinberar skráningar séu réttar að efni sínu. Reynist opinber skráning hins vegar vera röng, líkt og að því er virðist í þessu tilfelli, kann að vera að til bótaábyrgðar stofnist hjá þeim sem bera ábyrgð á slíku, án þess að frekari afstaða sé tekin í þeim efnum.

Það er niðurstaða eftirlitsnefndar að tjón kaupenda verði ekki rakið til brota fasteignasala á starfsskyldum sínum og tilkynnist það hér með að eftirlitsnefndin mun ekki aðhafast frekar vegna málsins.

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.

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.