

Eftirlitsnefnd fasteignasala

ÁBYRGÐARPÓSTUR

Reykjavík, 30. ágúst 2024

Efni: Ákvörðun um áminningu [A] lfs. (mál nr. F-003-24).

I

Eftirlitsnefndin vísar til fyrra bréfs sem hún sendi [A], löggiltum fasteignasala („lfs.“) og eiganda [B] fasteignasölu (hér eftir hlutaðeigandi fasteignasali), dags. 19. mars 2024, í kjölfar þess að eftirlitsnefndinni barst trúverðug ábending um hugsanleg brot hlutaðeigandi fasteignasala á 14. gr. laga nr. 70/2015, um sölu fasteigna og skipa („fsl.“). Í ábendingunni kom fram að hlutaðeigandi fasteignasali hefði fest kaup á fasteign sem hún hafði til sölumeðferðar á fasteignasölu sinni og einnig haft milligöngu um sölu fasteignar sem móðir hennar hafi keypt.

Samkvæmt fyrirliggjandi gögnum er um að ræða fasteignirnar [C], fnr. [...], og [D], fnr. [...]. Sú fyrirnefnda er eign sem hlutaðeigandi fasteignasali tók til sölumeðferðar á árinu 2021 og var seljandi dánarbú. Eignina keypti móðir hlutaðeigandi fasteignasala fyrir kaupverðið 11.000.000 kr. Samkvæmt því sem fram kom í ábendingunni var eignin seld verulega undir markaðsverði. Á árinu 2023 keypti hlutaðeigandi fasteignasali ásamt maka sínum umrædda fasteign af móður sinni fyrir kaupverðið 26.500.000 kr. og sá hlutaðeigandi fasteignasali um sölumeðferðina.

Síðarnefnda fasteignin, [D], var tekin til sölumeðferðar af hlutaðeigandi fasteignasala á árinu 2023 og samkvæmt auglýsingu um fasteignina var ásett verð hennar 47.000.000 kr. Samkvæmt því sem kom fram í ábendingunni gerði fasteignasalan tilboð í fasteignina og þrýsti á seljanda að lækka verð hennar. Samkvæmt kaupsamningi um eignina, dags. 19. apríl 2023, var eignin seld [B] fasteignasölu fyrir 41.000.000 kr. Kaupsamningurinn er vottaður af [E] lfs. en skjalið er merkt [B] fasteignasölu og að því er virðist útbúið af fasteignasölunni. Í ábendingunni kom fram að ekki hafi verið gert skilyrt veðleyfi og peningar úr láni hafi komið mjög seint. Seljandi hafi þurft að leita aðstoðar lögfræðings til að fá lokagreiðsluna greidda frá kaupanda.

Þá var sumarbústaður að [F], fnr. [...], á söluskrá fasteignasölu þegar eftirlitsnefndin sendi hlutaðeigandi fasteignasala bréf í mars sl. sem samkvæmt veðbandayfirliti fasteignarinnar var að öllu leyti í eigu [B] fasteignasölu. Í auglýsingu um eignina komu upplýsingar um eignatengslin ekki fram og óskaði eftirlitsnefndin því eftir að fá afrit af söluyfirliti eignarinnar.

II

Í bréfi eftirlitsnefndar, dags. 19. mars 2024, var óskað eftir að hlutaðeigandi fasteignasali veitti nefndinni skýringar á hinni framkomnu ábendingu og legði fram sölugögn þeirra fasteigna sem málið varðar. Eftirlitsnefndinni bárust athugasemdir frá hlutaðeigandi fasteignasala hinn 18. apríl 2024 ásamt umbeðnum gögnum.

Eftirlitsnefnd fasteignasala

[C]

Samkvæmt andmælum hlutaðeigandi fasteignasala annaðist hún um sölu eigna í húsinu að [C], á árunum 2020, 2021 og 2023. Um tvær sambærilegar eignir var að ræða. Meðal gagna málsins er verðmat annarrar eignarinnar sem hlutaðeigandi fasteignasali annaðist sölu á árið 2020, dags. 10. júlí 2020. Kaupverð þeirrar eignar var 9.500.000 kr. en ásetta verðið var 9.000.000 kr.

Hin eignin sem um ræðir var seld á árinu 2021 og aftur á árinu 2023 og annaðist hlutaðeigandi fasteignasali um söluna í bæði skiptin. Samkvæmt kaupsamningi um eignina, dags. 14. júní 2021, var kaupverð hennar 11.000.000 kr., en samkvæmt fyrirbyggjandi söluýfirliti um eignina var ekki skráð ásett verð heldur óskað eftir tilboðum. Seljandi var dánarbú og var kaupandi móðir hlutaðeigandi fasteignasala. Í andmælum viðkomandi fasteignasala tekur hún fram að hún hafi ekki rukkað dánarbúið um sölulaun í ljósi þess að kaupandi var móðir hennar. Vísar hún því algjörlega á bug að eitthvað óeðlilegt hafi átt sér stað varðandi söluna á eigninni.

Andmælum hlutaðeigandi fasteignasala fylgdu gögn sem varpa ljósi á verðþróun eigna í fjöleignarhúsunum að [C] yfir nokkurra ára tímabil. Sýna gögnin verulega verðhækkun á eignum milli ára. Að mati eftirlitsnefndar gefa fyrirbyggjandi gögn ekki til kynna að kaupverð eignarinnar sem móðir hlutaðeigandi fasteignasala keypti í júlí 2021 hafi verið verulega undir markaðsverði, líkt og segir í ábendingunni. Tilkynnist því hér með að á þeim grunni mun eftirlitsnefndin ekki aðhafast frekar að svo stöddu að því er varðar þennan þátt málsins.

Með kaupsamningi, dags. 8. september 2023, keypti hlutaðeigandi fasteignasali ásamt maka sínum umrædda eign af móður sinni. Annaðist hún um söluna að öllu leyti gegnum fasteignasölu sína. Kaupverð eignarinnar samkvæmt kaupsamningi var 26.500.000 kr. Í andmælum hlutaðeigandi fasteignasala kemur fram að kaup þeirra á eign móður hennar hafi verið hugsunarleysi en að móðir hennar hafi þurft að selja eignina vegna yfirvofandi framkvæmda í húsinu sem hún hafi hvorki haft áhuga né fjárhagslega getu til að sinna. Tekur hlutaðeigandi fasteignasali fram þau muni selja eignina við fyrsta tækifæri og að hún muni ekki sjá um þá sölu.

[D]

Í andmælum hlutaðeigandi fasteignasala kemur fram um eignina að [D], nánar tiltekið íbúð á jarðhæð hússins, að eignin hafði verið lengi á sölu og að seljandi eignarinnar hafi á endanum ýtt því að henni að kaupa eignina. Af andmælunum og meðfylgjandi gögnum má ráða að eina tilboðið sem barst í eignina hafi verið frá hlutaðeigandi fasteignasala. Fram kemur að þegar seljandi og hlutaðeigandi fasteignasali hafi farið að tala sig saman um kaup á eigninni hafi strax verið samið um að seljandi myndi ekki greiða sölulaun fyrir fasteignina í ljósi þess að hún væri kaupandinn. Kaupverðið hafi verið 41.000.000 kr. og seljandi hafi þar með sparað sér 1,8% í sölulaun auk virðisaukaskatts að fjárhæð 915.120 kr.

Hlutaðeigandi fasteignasali tekur fram í andmælum sínum að ef seljandi eignarinnar telji að hún hafi keypt fasteignina að [D] á undirverði sé hún reiðubúin að selja honum eignina á sama verði og hún keypti hana á. Hún hafi engan áhuga á að láta rýra æru sína vegna viðskiptanna og heitir

Eftirlitsnefnd fasteignasala

Því jafnframt að hún muni aldrei framfar kaupa eða selja eign er viðkemur henni eða hennar fjölskyldu í gegnum fasteignasölu sína.

Í andmælum hlutaðeigandi fasteignasala er farið með ítarlegum hætti yfir ágreining sem upp kom milli hennar og seljanda eignarinnar að [D] vegna meints leynds galla í íbúðinni, en það hafi verið ástæða þess að hún hafi haldið eftir greiðslu og krafist afsláttar. Af því tilefni bendir eftirlitsnefndin á að athugun nefndarinnar lýtur einungis að starfsháttum hlutaðeigandi fasteignasala og hvort þeir hafi verið í samræmi við skyldur hennar og réttindi kaupanda eða seljanda samkvæmt lögum nr. 70/2015. Þannig tekur eftirlitsnefndin ekki afstöðu til ágreinings af þeim toga sem lýst er í andmælum hlutaðeigandi fasteignasala enda er um einkaréttarlegan ágreining að ræða sem fellur utan verksviðs eftirlitsnefndarinnar. Athugasemdir hlutaðeigandi fasteignasala, að því leyti sem þær varða ágreining við seljanda um ástand eignarinnar og sölufarlið að öðru leyti, koma því ekki til skoðunar við úrlausn þessa máls.

[G] – [H]

Í andmælum hlutaðeigandi fasteignasala fjallar hún um samþykkt tilboð sem hún fékk í eign að [G], og að hún hafi boðið íbúð í eigu hennar að [H], upp í kaupin sem hluta af greiðslu. Fyrirliggjandi kaupsamningur var undirritaður hinn 8. september 2023 og sá [I] fasteignasala um skjalagerð vegna viðskiptanna, utan sölufirlits og afsals að [H] sem hlutaðeigandi fasteignasali útbjó og seljendur að [G] létu þinglýsa. Fram kemur að eignin að [H] hafi á engum tímapunkti verið auglýst til sölu heldur hafi einfaldlega verið um makaskipti að ræða.

Meðal gagna um eignina sem hlutaðeigandi fasteignasali lagði fram er undirrituð yfirlýsing kautilboðsgjafa sem keypti eignina að [H] í samræmi við skilyrði 2. mgr. 14. gr. laga nr. 70/2015 um að hann hafi verið upplýstur um tengsl fasteignasala og/eða starfsmanns fasteignasölnnar við seljanda eignarinnar og að hann geri ekki athugasemdir þar að lútandi.

[F]

Að lokum kemur fram í andmælum hlutaðeigandi fasteignasala að sumarhúsið í eigu fasteignasölnnar að [F], og skráð var í söluskrá fasteignasölnnar þegar bréf eftirlitsnefndarinnar var sent í mars sl., hafi verið fjarlæggt af söluskrá fasteignasölnnar. Umbeðið sölufirlit eignarinnar fylgdi ekki andmælum hlutaðeigandi fasteignasala.

III

Um störf fasteignasala gilda lög um sölu fasteigna og skipa, nr. 70/2015 (fsl.). Markmið laganna er að tryggja neytendavernd með því að leggja grundvöll að því að viðskipti með fasteignir og skip, sem gerð eru með aðstoð fasteignasala, geti farið fram með greiðum og öruggum hætti fyrir kaupanda og seljanda og réttarstaða aðila sé glögg.

Eftirlitsnefndin getur hafið mál gegn fasteignasala annars vegar á grundvelli ábendinga sem nefndinni berast vegna starfa fasteignasala og hins vegar getur eftirlitsnefndin hafið mál að eigin frumkvæði, sbr. 9. gr. reglugerðar um eftirlitsnefnd fasteignasala, nr. 931/2016. Eftirlitsnefnd fasteignasala er heimilt hvenær sem er og án fyrirvara að skoða bókhald og önnur

Eftirlitsnefnd fasteignasala

skjöl fasteignasala sem tengjast rekstri hans eða einstökum málum sem hann hefur með höndum, sbr. 3. mgr. 21. gr. fsl.

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, ósanngjarnir eða óeðlilegir kostir í samningum, sbr. 15. gr. fsl. Samkvæmt 2. mgr. 16. gr. fsl. skal öll skjalagerð og sanningsgerð vönduð og svo úr garði gerð að hagsmunir beggja aðila séu tryggðir og réttarstaða hvors um sig sé glögg.

Samkvæmt 1. mgr. 19. gr. fsl. skal eftirlitsnefnd fasteignasala hafa eftirlit með því að fasteignasalar starfi í samræmi við ákvæði laganna og reglugerða sem eru samkvæmt þeim, aðrar réttarreglur sem þýðingu hafa fyrir störf fasteignasala og góðar venjur í fasteignasölu. Sérstaklega skal eftirlitsnefnd fasteignasala fylgjast með að fasteignasali geri þau skjöl er lög þessi og góðar venjur í fasteignasölu bjóða, 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, sbr. d-, f- og h-lið 2. mgr. 19. gr. fsl.

Fasteignasala og starfsmönnum hans er óheimilt að kaupa eign sem fasteignasalanum hefur verið falin til sölumeðferðar, sbr. 1. mgr. 14. gr. fsl. Hið sama gildir einnig um maka fasteignasala eða starfsmanns hans, hvort sem um er að ræða hjón, aðila sem búa í óvígðri sambúð, aðila í staðfestri samvist eða aðila í skráðri sambúð, og þann sem er skyldur eða mægður fasteignasala eða starfsmanni hans í beinan legg eða tengdur með sama hætti vegna ættleiðingar. Þá er félagi sem framangreindir aðilar eiga eignarhlut í óheimilt að kaupa eign sem fasteignasalanum hefur verið falin til sölumeðferðar.

Jafnframt er fasteignasala óheimilt að taka eign til sölumeðferðar ef hann eða þeir sem tilgreindir eru í 1. mgr. eru eigendur hennar eða hluta hennar, sbr. 2. mgr. 14. gr. fsl., nema fyrir liggi skýrar upplýsingar þar að lútandi í sölufirliti eignar. Í slíku tilviki ber fasteignasala einnig að afla sérstakrar yfirlýsingar af hálfu kauptilboðsgjafa, áður en kauptilboð er gert, þess efnis að hann hafi verið upplýstur um eignatengsl fasteignasala eða annarra sem tilgreindir eru í 1. mgr. og að kauptilboðsgjafi geri ekki athugasemdir þar að lútandi. Fasteignasali ber sönnunarbyrði fyrir því að slík skrifleg yfirlýsing tilboðsgjafa hafi verið gefin áður en kauptilboð er gert í fasteign.

Hafi fasteignasali milligöngu um kaup eða sölu á eign og hann eða starfsmenn hans búa yfir sérstökum upplýsingum um eignina eða eiganda hennar sem hafa þýðingu við söluna og kaupandi eða seljandi hafa ekki aðgang að, skal fasteignasali greina aðilum með sannanlegum hætti frá upplýsingunum. Ef fasteignasali má ekki vegna hagsmuna þriðja aðila veita framangreindar upplýsingar er honum óheimil milliganga um kaup eða sölu fasteignarinnar, sbr. 3. mgr. 14. gr. fsl.

Fasteignasali skal einnig tilkynna aðilum tafarlaust með sannanlegum hætti hafi hann nokkurra annarra hagsmuna að gæta en þeirra er varða greiðslu þóknunar og útlagðs kostnaðar, sbr. 4. mgr. 14. gr. fsl.

Eftirlitsnefnd fasteignasala

IV

Með vísan til framangreinds hefur eftirlitsnefndin til skoðunar hvort hlutaðeigandi fasteignasali, [A], hafi í störfum sínum brotið gegn 1. og 2. mgr. 14. gr. laga nr. 70/2015, um sölu fasteigna og skipa, einkum með milligöngu sinni um sölu eignanna að [C] og [D].

Varðandi eignirnar að [F] og [H], sem fjallað var um hér að framan og voru í beinni eigu hlutaðeigandi fasteignasala og fasteignasölu hennar, skal fyrst áréttað að fasteignasala er heimilt með vísan til 2. mgr. 14. gr. fsl. að taka eigin eign eða eign sem tengdur aðili skv. 1. mgr. er eigandi að til sölumeðferðar, að því gefnu að tengslanna sé skýrlega getið í söluyfirliti um eignina og að aflað sé sérstakrar yfirlýsingar af hálfu kaupþilboðsgjafa, áður en kaupþilboð er gert, þess efnis að hann hafi verið upplýstur um tengsl fasteignasala við eignina og að kaupþilboðsgjafi geri ekki athugasemdir þar að lútandi.

Í tilviki eignarinnar að [H] liggur fyrir í gögnum málsins yfirlýsing kaupþilboðsgjafa í samræmi við 2. mgr. 14. gr. fsl. Í söluyfirliti um eignina koma aftur á móti fram engar upplýsingar um eignatengsl hlutaðeigandi fasteignasala líkt og krafa er gerð um. Þrátt fyrir að um makaskipti hafi verið að ræða í þessu tilviki og að eignin hafi ekki farið í hefðbundna sölu er það grundvallaratriði ef beita á undanþágunni frá 2. mgr. 14. gr. með lögmatum hætti að eignatengsla sé getið með skýrum hætti í söluyfirliti. Því skorar eftirlitsnefndin á hlutaðeigandi fasteignasala að bæta ráð sitt og gæta framvegis að þessu.

Það liggur fyrir að hlutaðeigandi fasteignasali hafði til sölumeðferðar í júní 2021 eignina að [C], sem móðir hennar svo keypti. Hefur hlutaðeigandi fasteignasali vísað því alfarið á bug að nokkuð óeðlilegt hafi átt sér stað varðandi söluna. Þá liggur einnig fyrir að hlutaðeigandi fasteignasali keypti ásamt maka sínum íbúð móður sinnar að [C] á árinu 2023 og annaðist sjálf um alla skjalagerð. Þá keypti fasteignasalan sjálf, [B] fasteignasala, sem hlutaðeigandi fasteignasali á að öllu leyti, fasteignina að [D] í apríl 2023 en seljandi undirritaði sölubjónustusamning við hlutaðeigandi fasteignasala um eignina í maí 2020. Óumdeilt er að hlutaðeigandi fasteignasali annaðist einnig um alla skjalagerð við sölu þeirrar eignar.

Samkvæmt 1. mgr. 14. gr. fsl. er fasteignasala óheimilt að kaupa eign sem honum hefur verið falin til sölumeðferðar og hið sama gildir um aðila sem er skyldur eða mægður fasteignasala í beinan legg og einnig um félag sem fasteignasali á eignarhlut í. Í athugasemdum með frumvarpi því er varð að lögum nr. 70/2015 segir um 14. gr. laganna að markmið greinarinnar sé að tryggja sjálfstæði fasteignasala og koma í veg fyrir að hann hafi aðra hagsmuni af sölumeðferð eignar en þá sem felast í rétti hans til þóknunar og endurgreiðslu útlagðs kostnaðar. Eðlilegast þyki að hafa skýrar línur að því er varðar heimild fasteignasala til að kaupa eignir sem eru í sölumeðferð hjá honum og því sé lagt til að fasteignasala verði fortakslaust óheimilt að kaupa sjálfur eign sem hann hefur til sölumeðferðar og að láta hið sama einnig gilda um starfsmenn hans. Girnist fasteignasali eign sem honum hefur verið fengin til sölumeðferðar eða til að leita tilboða í fyrir annan mann verður hann að segja sig frá þeim starfa og gera tilboð eins og hver annar.

Með hliðsjón af atvikum málsins og fyrirliggjandi gögnum, þ.m.t. andmælum hlutaðeigandi fasteignasala, er það mat eftirlitsnefndar að hlutaðeigandi fasteignasali hafi virt að vettugi fortakslaust bann samkvæmt 1. mgr. 14. gr. fsl. þegar hún a) annaðist um kaup móður sinnar á

Eftirlitsnefnd fasteignasala

Íbúðinni að [C], sem hlutaðeigandi fasteignasala hafði verið falin til sölumeðferðar, *b)* þegar hún ásamt maka sínum festi kaup á eign móður sinnar að [C] og annaðist sjálf um sölumeðferðina, og *c)* þegar félag hennar, [B] fasteignasala, keypti eignina að [D], sem henni hafði verið falin til sölumeðferðar. Í öllum tilvikum mátti hlutaðeigandi fasteignasala vera ljósar lögbundnar starfsskyldur sínar og vita að hún þyrfti að segja sig frá starfanum ætlaði hún sjálf eða móðir hennar að kaupa eignirnar.

Í ljósi þess að 1. mgr. 14. gr. fsl. er fortakslaust ákvæði telur eftirlitsnefndin engu máli skipta um brot hlutaðeigandi fasteignasala að seljendur kunni að hafa óskað sérstaklega eftir við hlutaðeigandi fasteignasala að hún keypti umræddar eignir. Fasteignasala ber að liðsinna báðum aðilum, seljanda og kaupanda, og gæta réttmætra hagsmuna þeirra og skal ekki að hafa nokkurra annarra hagsmuna að gæta af fasteignaviðskiptum en þeirra er varða greiðslu þóknunar og útlagðs kostnaðar. Kaupi fasteignasali sjálfur eign sem hann hefur til sölumeðferðar skapar það slíkt ójafnvægi gagnvart stöðu gagnaðila að hann getur eðli máls samkvæmt ekki uppfyllt skyldur sínar eða tryggt réttindi og hagsmuni gagnaðila með góðu móti og með þeim hætti sem leiðir af ákvæðum laga nr. 70/2015. Hið sama gildir þegar aðili nátengdur fasteignasala er kaupandi eignar sem fasteignasala hefur verið fengin til sölumeðferðar.

Í 1. mgr. 22. gr. laga nr. 70/2015 kemur fram að telji eftirlitsnefnd fasteignasala að fasteignasali hafi vanrækt skyldur sínar, eða gerst brotlegur við lög í starfsemi sinni, skal hún þá skora á hann að bæta ráð sitt án tafar. Geri hann það ekki, eða ef nefndin telur að brot sé ekki smávægilegt, getur hún veitt fasteignasala áminningu vegna slíkra brota. Áður en áminning er veitt skal nefndin gefa fasteignasalanum kost á að koma að sjónarmiðum sínum.

Eftirlitsnefndin telur að brot [A], fasteignasala og eiganda [B] fasteignasölu, séu ekki smávægileg. Af fyrirliggjandi gögnum virtum, þ.m.t. andmælum hlutaðeigandi fasteignasala, og öðru framangreindu telur eftirlitsnefndin að ekki verði hjá því komist að veita [A] áminningu vegna alvarlegra brota gegn fortakslausu ákvæði 1. mgr. 14. gr. laga nr. 70/2015, um sölu fasteigna og skipa, sem fólust í því að *a)* móðir hennar, sem telst til tengdra aðila fasteignasala samkvæmt 1. mgr. 14. gr. laganna, keypti eign að [C], fnr. [...], sem hlutaðeigandi fasteignasala hafði verið falin til sölumeðferðar, *b)* að hún ásamt maka sínum keyptu eign móður hennar að [C], fnr. [...], sem hún hafði tekið til sölumeðferðar, *c)* að félag í hennar eigu keypti íbúð að [D], fnr. [...], sem henni hafði verið fengin til sölumeðferðar. Eins og málið er vaxið telur eftirlitsnefndin að engar málsbætur séu til staðar.

Því er með vísan til 1. mgr. 22. gr. fsl. tilkynnt með bréfi þessu að eftirlitsnefndin hefur tekið eftirfarandi

ÁKVÖRÐUN:

[A], kt. [...], er áminnt vegna brota gegn 1. mgr. 14. gr. laga nr. 70/2015, um sölu fasteigna og skipa.

Athygli er vakin á því að ákvörðun eftirlitsnefndar er kæránleg til menningar- og viðskiptaráðuneytisins, sbr. 1. mgr. 23. gr. laga nr. 70/2015. Frestir til þess að skjóta ákvörðuninni til ráðherra er 30 dagar frá því að ákvörðun er tilkynnt fasteignasala, sbr. 4. mgr.

Eftirlitsnefnd fasteignasala

23. gr. fsl. Í samræmi við fyrirmæli í 7. mgr. 22. gr. mun eftirlitsnefndin tilkynna sýslumanni þegar í stað um ákvörðun þessa.

F.h. eftirlitsnefndar fasteignasala,

Þórður Bogason hrl.,
formaður

Björg Sigurðardóttir endursk.

Grétar Jónasson lfs.