

Eftirlitsnefnd fasteignasala

Reykjavík, 13. desember 2021

Efni: Afgreiðsla eftirlitsnefndar vegna sölu fasteigna að [X] og [Y]. Mál nr. K-005-21.

A. Inngangur.

Í 4. mgr. 19. gr. laga um sölu fasteigna og skipa, nr. 70/2015 (fsl.), 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 kvartendur sem eiga aðild að kvörtunarmáli þessu. Í þessu tilviki er það, auk kvartenda, [A] lfs. hjá [B] fasteignasölu.

B. Málsmeðferð eftirlitsnefndar og gagnaöflun.

Eftirlitsnefnd fasteignasala móttók kvörtun frá [C] lögmanni, f.h. [D] og [E] (hér eftir nefnd „kvartendur“), 3. maí 2021 og var málinu gefið númerið K-005-21 í málaskrá nefndarinnar. Kvörtunin lýtur að starfsháttum [A] fasteignasala á [B] við milligöngu um sölu kvartenda á fasteign að [X], fnr. [...] og kaup kvartenda á fasteign að [Y], fnr. [...].

Meðfylgjandi kvörtun voru eftirtalin skjöl:

Vegna fasteignarinnar að [X]: Afsal, dags. 20. mars 2021, lögskilauppgjör, dags. 17. mars 2021, kvittanir vegna greiðslu kaupverðs og uppgreiðslu skuldabréfs, kaupsamningur, dags. 4. febrúar 2021, sölufirlit, útr. 18. nóvember 2020, yfirlit yfir mótteknar greiðslur, þjónustusamningur um vinnu í þágu kaupanda, dags. 19. janúar 2021, reikningar frá hlutaðeigandi fasteignasölu og samningur um sölupjónustu fasteignasala, dags. 15. september 2020.

Vegna fasteignarinnar að [Y]: Afsal, dags. 20. mars 2021, lögskilauppgjör, dags. 17. og 23. mars 2021, kaupsamningur, dags. 4. febrúar 2021, greiðslukvittanir vegna greiðslna til sýslumannsins á [F], ýmsar kvittanir vegna millifærsla í tengslum við sölu fasteignarinnar, sölufirlit, útr. 23. febrúar 2021, reikningur frá hlutaðeigandi fasteignasölu, o.fl.

Þá fylgdi umboð til handa lögmanni kvartenda og greiðslukvittun vegna greiðslu kvörtunargjalds til eftirlitsnefndar, sbr. 3. mgr. 20. gr. laga nr. 70/2015, sbr. 14. gr. reglugerðar um eftirlitsnefnd fasteignasala, nr. 931/2016.

Samkvæmt kvörtun og öðrum fyrirbyggjandi gögnum má ráða að [A] lfs. hjá [B] hafi bæði annast milligöngu um sölu fasteignar í eigu kvartenda, [X], og kaup kvartenda á fasteign að [Y].

Hinn 11. maí 2021 óskaði eftirlitsnefndin eftir andmælum og frekari gögnum frá hlutaðeigandi fasteignasölu. Andmæli hlutaðeigandi fasteignasala bárust eftirlitsnefndinni hinn 21. maí 2021. Meðfylgjandi andmælum var kauptilboð, kaupsamningur og afsal fyrir fasteignina að

[Y], ásamt ýmsum kvittunum og yfirliti yfir millifærslur vegna sölu fasteignarinnar, þjónustusamningi um vinnu í þágu kaupanda, yfirliti yfir fasteignagjöld og lögskilauppgjör. Varðandi sölu fasteignarinnar að [X] fylgdi kautilboð, kaupsamningur, afsal, samningur um sölubjónustu fasteignasala, lögskilauppgjör, söluyfirlit, yfirlit yfir fasteignagjöld vatnsgjald, tryggingar og ýmsar kvittanir og yfirlit yfir millifærslur vegna sölu fasteignarinnar.

Í ljósi fyrirbyggjandi andmæla voru þau send kvartendum til upplýsingar og eftir atvikum frekari athugasemda með bréfi eftirlitsnefndar, dags. 21. júní 2021. Hinn 24. nóvember 2020 bárust eftirlitsnefnd viðbótarathugasemdir kvartenda þar sem fyrri sjónarmið eru áréttuð. Viðbótarathugasemdir kvartenda voru sendar hlutaðeigandi fasteignasala 2. júlí 2021. Frekari athugasemdir hlutaðeigandi fasteignasala bárust eftirlitsnefndinni 19. júlí 2021 þar sem fyrri sjónarmið eru áréttuð.

Að lokinni yfirferð fyrirbyggjandi gagna taldi nefndin málið nægilega upplýst og að unnt væri að taka málið til afgreiðslu.

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

Kvartendur gera kröfu um að fá sölubókun endurgreidda vegna sölu á fasteigninni að [X]. Kvartendur krefjast þess einnig að fá endurgreiddar kr. 30.000 vegna umsýslu og öflunar gagna og vottorða vegna sölunnar á [X] og kr. 40.000 vegna svokallaðs kaupendagjalds vegna fasteignarinnar að [Y]. Þá gera kvartendur kröfu um að fá afhentar rafrænar kvittanir sem sýni hvenær greiðslur bárust frá kaupendum fasteignarinnar að [X]. Loks telja kvartendur að þau hafi ofgreitt kr. 135.150.

Með hliðsjón af kvörtun og fyrirbyggjandi andmælum, auk annarra gagna sem borist hafa nefndinni eru málavextir þeir að kvartendur seldu fasteign að [X] samkvæmt kaupsamningi undirrituðum 4. febrúar 2021. Samkvæmt kaupsamningi, sem einnig var undirritaður 4. febrúar 2021, voru kvartendur kaupendur fasteignar að [Y]. Hafði [A] lfs. hjá [B] milligöngu um sölu beggja fasteigna.

Í kvörtun kemur fram að kvartendur hafi skrifað undir samning um sölubjónustu við hlutaðeigandi fasteignasala 15. september 2020. Umsamin sölubókun hafi numið 1,2% af söluverði eignarinnar sem skyldi greiðast við undirritun kaupsamnings. Skrifað hafi verið undir kautilboð í eignina 30. nóvember 2020. Var kaupverðið kr. 40.500.000 og skyldi greiða kr. 4.000.000 við undirritun kaupsamnings og eftirstöðvar, kr. 36.500.000, skyldu greiðast í samræmi við greiðslur úr sölu fasteignar að [Y], þó eigi síðar en 20. mars 2021. Í kautilboði hafi afhendingardagur átt að vera samkvæmt samkomulagi aðila en ekki hafi verið tekið fram hvenær afsal skyldi gefið út. Kaupsamningur er dagsettur 4. febrúar 2021 en samkvæmt kvörtun var ekki haldinn kaupsamningsfundur með hlutaðeigandi fasteignasala heldur hafi þeim einungis verið tilkynnt hvar þau skyldu skrifa undir kaupsamning. Þannig hafi hlutaðeigandi fasteignasali ekki farið yfir kautilboð né kaupsamning með kvartendum.

Samkvæmt kvörtun fengu kvartendur engar upplýsingar frá hlutaðeigandi fasteignasala hvenær greiðslur bárust úr fasteign kaupenda að [Y]. Fasteignasalan hafi einungis afhent handskrifaða reikninga frá fasteignasölunni og því geti þau ekki sannreynt hvort greiðslur hafi borist í samræmi við ákvæði kaupsamnings.

Kvartendur hafi leitað til lögmanns 2. mars 2021. Hafi lögmaður kvartenda óskað eftir öllum gögnum um söluna en ekki fengið viðeigandi gögn frá hlutaðeigandi fasteignasala. Þegar kvartendur hafi komið á hlutaðeigandi fasteignasölu að skrifa undir afsal hafi þeim verið tjáð að afsal yrði sent lögmanni þeirra. Kvartendur hafi því undirritað afsal um fasteignina að [X] á skrifstofu lögmanns síns.

Í kvörtun kemur fram að á lögskilauppgjöri um eignina komi fram að hlutaðeigandi fasteignasali hafi móttengið kr. 40.500.000 vegna sölu fasteignarinnar. Fram komi að hlutaðeigandi fasteignasali hafi greitt kr. 30.000 fyrir umsýslu, öflun gagna og vottorða. Telja kvartendur að um sé að ræða svokallað umsýslugjald sem kaupendum beri að greiða en ekki seljendum. Hvergi sé að finna kvittanir fyrir umræddum kr. 30.000 né komi fram í samningi um sölubjónustu að seljendum beri að greiða slíkan kostnað. Þá sé útreikningur á lögskilauppgjöri rangur hvað varðar fasteignagjald, tryggingar o.fl.

Telja kvartendur að hlutaðeigandi fasteignasali hafi vanrækt skyldur sínar gagnvart kvartendum, t.d. með því að neita að fara yfir afsal og lögskilauppgjör með þeim. Þá sé óljóst hvenær greiðslur bárust vegna greiðslu kaupverðs en slíkt geti haft áhrif á vexti. Telja kvartendur að hlutaðeigandi fasteignasala beri að endurgreiða þeim að öllu leyti eða hluta sölubóknun sína og umræddar kr. 30.000.

Hvað varðar kaup kvartenda á fasteigninni að [Y], kemur fram í kvörtun að kvartendur hafi gert tilboð í eignina en seljandi gert þeim gagntilboð 30. nóvember 2020. Kaupverð eignarinnar hafi numið kr. 57.500.000 og skyldi greiðast með kr. 3.000.000 við undirritun kaupsamnings, með láni að fjárhæð kr. 19.500.000 við undirritun kaupsamnings, og eftirstöðvar að fjárhæð 35.000.000 í samræmi við greiðslur fyrir fasteign kvartenda að [X], þó eigi síðar en 1. mars 2021. Samkvæmt kauptilboði var afhendingardagur eignarinnar samkvæmt samkomulagi aðila en ekki var tekið fram hvenær afsal skyldi gefið út.

Í kvörtun kemur fram að hlutaðeigandi fasteignasali hafi beðið kvartendur um að undirrita þjónustusamning um vinnu í þágu kaupenda 19. janúar 2021. Í samningnum hafi komið fram að kvartendum bæri að greiða hlutaðeigandi fasteignasala þóknun að fjárhæð kr. 40.000. Gera kvartendur athugasemd við að samningur hafi ekki verið undirritaður fyrir gerð kauptilboðs.

Í kvörtun kemur fram að kaupsamningur um eignina hafi verið undirritaður 4. febrúar 2021 en að sögn kvartenda var enginn kaupsamningsfundur haldinn. Hafi kvartendum einungis verið tilkynnt hvar þau ættu að skrifa undir. Þannig hafi ekki verið farið yfir tilboðið né kaupsamninginn með kvartendum. Hvað varðar undirritun afsals vegna sölu kvartenda á fasteigninni að [X] hafi afsal vegna kaupa þeirra á fasteigninni að [Y] einnig verið sent lögmanni þeirra og þeim neitað um að undirrita afsalið á hlutaðeigandi fasteignasölu. Þannig hafi hlutaðeigandi fasteignasali ekki farið yfir afsalið né lögskilauppgjöf með kvartendum.

Loks er tekið fram að kvartendur hafi tilkynnt hlutaðeigandi fasteignasala að þau vildu ekki greiða samtímis af báðum fasteignum og hann hafi ætlað að gæta að þessu atriði. Þrátt fyrir það hafi kvartendur greitt af báðum fasteignum um tíma.

Kvartendur telja að hlutaðeigandi fasteignasali hafi ekki gætt hagsmuna þeirra hvað varðar afhendingu eignanna enda hafi ekki verið samið um lokaafhendingardag. Hafi þannig alfarið verið í höndum seljanda fasteignarinnar að [Y] hvenær eignin yrði afhent kvartendum. Þannig

hafi skapast óvissa um það hvenær kvartendur fengju eignina afhenta og hvenær þau gætu afhent eignina að [X]. Þá hafi hlutaðeigandi fasteignasali ekki gætt að því að hluti kaupverðs vegna [Y] hafi verið afsalsgreiðsla. Hafi kvartendur þannig ekki haft neinn haldsrétt í afsalsgreiðslu vegna hugsanlegra galla á fasteigninni.

Kvartendur gera kröfu um að fá sölubókun endurgreidda vegna sölu á fasteigninni að [X]. Kvartendur krefjast þess einnig að fá endurgreiddar kr. 30.000 vegna umsýslu og öflunar gagna og vottorða vegna sölunnar á [X] og kr. 40.000 vegna svokallaðs kaupendagjalds vegna fasteignarinnar að [Y]. Þá gera kvartendur kröfu um að fá afhentar rafrænar kvittanir sem sýni hvenær greiðslur bárust frá kaupendum fasteignarinnar að [X]. Loks telja kvartendur að þau hafi ofgreitt kr. 135.150.

Í andmælum hlutaðeigandi fasteignasala kemur fram að fasteignasali hafi haldið kaupsamningsfund með kvartendum vegna beggja kaupsamninga. Kvartendur hafi vitað af því að ekki væri kominn afhendingadagur þar sem um væri að ræða sjö húsa keðju. Í andmælum kemur fram að eðlilegt sé að afhending dragist þegar svona stendur á. Vegna Covid-19 hafi hlutaðeigandi fasteignasali ekki kallað alla aðila saman á kaupsamningsfundi. Þá sé rétt að kvartendur hafi skrifað undir afsöl hjá lögmanni sínum enda hafi þau óskað eftir að öll samskipti færu fram í gegnum hann. Hafi hlutaðeigandi fasteignasali útskýrt lögskilauppgjör fyrir lögmanni kvartanda en afsal þurfi varla að útskýra. Fram kemur að hlutaðeigandi fasteignasali hafi liðsinnt bæði kaupendum og seljendum og gætt réttmætra hagsmuna þeirra. Kaupandi að [X] hafi staðið við kauptilboð að fullu og kvartendur hafi undirritað bæði afsöl og fengið eign sína afhenta. Þá standi í báðum kaupsamningum að greiða skuli kaupverð eigi síðar en 20. mars 2021. Fram kemur að kvartendur hafi undirritað söluumboð og ekki komi til greina að endurgreiða sölulaun. Loks telur hlutaðeigandi fasteignasali að kvartendur hafi ekki útskýrt hvers vegna þau telji sig hafa ofgreitt kr. 135.150.

Í viðbótarathugasemdum kvartanda og hlutaðeigandi fasteignasala eru fyrri sjónarmið að mestu áréttuð. Eftirlitsnefnd tekur fram að í kvörtun og athugasemdum kvartanda og andmælum og viðbótarathugasemdum hlutaðeigandi fasteignasala má finna lýsingar á ágreiningi aðila um málavexti sem örðugt er að sannreyna. Álit eftirlitsnefndar og lýsing á málavöxtum takmarkast við þær staðreyndir málsins sem nauðsynlegar eru til að leysa úr því hvort hlutaðeigandi fasteignasali hafi sinnt skyldum sínum eins og þær eru skilgreindar í lögum um sölu fasteigna og skipa, nr. 70/2015.

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 ljósi umkvörtunarefnis telur eftirlitsnefnd rétt að upplýsa um hlutverk nefndarinnar eins og það er skilgreint í framangreindum lögum.

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.

Eftirlitsnefnd vekur athygli á að með gildistöku breytingalaga, nr. 19/2021, við lög um sölu fasteigna og skipa, nr. 70/2015, féllu úr gildi ákvæði 4. mgr. 19. gr. og 20. gr. laganna, um kvörtunarmál. Kvörtun þessi barst fyrir 1. september 2021 og verður í afgreidd í samræmi við ákvæði laga nr. 70/2015, eins og þau voru þegar kvörtun var lögð fram.

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.

Samkvæmt 1. mgr. 9. gr. fsl. skal fasteignasali þegar óskað er eftir milligöngu hans um kaup eða sölu eignar eða aðra þjónustu samkvæmt lögunum, gera skriflegan samning við þann er leitar til hans, hvort sem viðkomandi er kaupandi eða seljandi. Samningurinn skal gerður áður en fasteignasali tekur til við starfann. Í samningi skal tilgreint hvaða verkefnum fasteignasali eigi að sinna, hver þóknun hans sé fyrir starfann eða hvernig hún skuli ákveðin og hvaða útlagða kostnað viðsemjandinn eigi að greiða.

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 ólögmætir, ósanngjarnir eða óeðlilegir kostir í samningum.

Samkvæmt 1. mgr. 16. gr. fsl. er fasteignasala 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. Samkvæmt 2. mgr. 16. gr. fsl. skal öll skjalagerð og samningsgerð 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. Samkvæmt 3. mgr. 16. gr. fsl. ber fasteignasala að halda og sitja fundi seljanda og kaupanda við gerð kautilboðs og kaupsamnings og staðfesta skjölin með undirritun sinni. Vottun fasteignasala á undirritun

seljanda og kaupanda á kauptilboði eða kaupsamningi telst nægileg staðfesting viðkomandi skjala af hans hálfu.

E. Niðurstaða og álit eftirlitsnefndar.

Eins og kvörtun er úr garði gerð og með hliðsjón af fyrirbyggjandi gögnum lýtur umkvörtunarefni málsins aðallega að því að kvartendur telja að hlutaðeigandi fasteignasali hafi ekki gætt hagsmuna sinna við milligöngu um sölu fasteignanna að [X] og [Y]. Kvartendur eru seljendur fasteignarinnar að [X] samkvæmt kaupsamningi undirrituðum 4. febrúar 2021. Samkvæmt kaupsamningi sem einnig var undirritaður 4. febrúar 2021 eru kvartendur kaupendur fasteignarinnar að [Y].

Með hliðsjón af þeim athugasemdum við starfshætti hlutaðeigandi fasteignasala sem fram koma í kvörtun mun nefndin í fyrsta lagi fjalla um skyldu fasteignasala til að halda fundi með kaupendum og seljendum, í öðru lagi um skyldu fasteignasala til að gera samninga um þjónustu við kaupendur og seljendur og uppgjör þeirra samninga í fyrirbyggjandi máli. Í þriðja lagi verður fjallað um skjalagerð vegna sölu fasteignanna að [X] og [Y] og í fjórða lagi um lögskiðauppgjör vegna sölu þeirra eigna.

Skylda fasteignasala til að halda fundi með kaupendum og seljendum

Samkvæmt 3. mgr. 16. gr. fsl. ber fasteignasala að halda og sitja fundi seljanda og kaupanda við gerð kauptilboðs og kaupsamnings og staðfesta skjölin með undirritun sinni. Samkvæmt kvörtun telja kvartendur að hlutaðeigandi fasteignasali hafi ekki veitt fullnægjandi upplýsingar við undirritun kaupsamninga. Samkvæmt andmælum hlutaðeigandi fasteignasala las hann yfir kaupsamninga með kvartendum. Í kvörtun kemur fram að hlutaðeigandi fasteignasali hafi sent afsöl til lögmanns kvartanda og þau hafi undirritað afsölin á skrifstofu hans. Í andmælum hlutaðeigandi fasteignasala kemur fram að gögn hafi verið send lögmanni kvartanda að þeirra ósk. Eftirlitsnefndin tekur fram að ekki hvílir bein lagaskylda á fasteignasala til þess að halda fund seljanda og kaupanda við gerð afsals, sbr. 3. mgr. 16. gr. fsl. Þá gerir 3. mgr. 16. gr. fsl. ekki kröfu um að fundir séu haldnir með kaupendum og seljendum sameiginlega. Er það mat eftirlitsnefndar, eins og atvikum var háttað í máli þessu, að hlutaðeigandi fasteignasalar hafi ekki brotið gegn starfsskyldum sínum eins og þær eru skilgreindar að fyrrgreindum lögum að því er varðar þennan hluta kvörtunarefnisins.

Samningar um þjónustu hlutaðeigandi fasteignasala

Í málinu liggur fyrir samningur milli kvartanda og hlutaðeigandi fasteignasala um sölubjónustu fasteignasala vegna sölu á fasteigninni að [X]. Samningurinn var undirritaður af báðum kvartendum og hlutaðeigandi fasteignasala 15. september 2020. Samkvæmt samningnum var umsamin sölupóknun 1,2% af söluverði eignarinnar. Þá kemur eftirfarandi fram í samningnum:

„Fasteignasala er heimilt að afla nauðsynlegra sölugagna svo og upplýsinga um stöðu áhvilandi veðskulda hjá skuldareigendum eða innheimtuaðilum skulda, reynist það nauðsynlegt, allt á kostnað eiganda eignarinnar. Samkvæmt samningi þessum greiðist fast gjald vegna öflunar gagna, kr. 30.000.- m. vsk. og greiðist gjald þetta hvort sem eignin selst eður ei“.

Samningurinn er undirritaður af kvartendum og hlutaðeigandi fasteignasala. Verður því að teljast ljóst að kvartendur hafi verið upplýst um umrætt þjónustugjald vegna gagnaöflunar og undirritað samning þess efnis. Kvartendur hafa ekki haldið því fram að umrædd þjónusta hafi ekki verið veitt af hálfu hlutaðeigandi fasteignasala. Verður því ekki fallist á að hlutaðeigandi fasteignasali hafi ekki átt rétt á umræddri þóknun.

Jafnframt liggur fyrir þjónustusamningur milli kvartenda og hlutaðeigandi fasteignasala um vinnu í þágu kaupanda. Samningurinn var undirritaður af báðum kvartendum og hlutaðeigandi fasteignasala 19. janúar 2021. Samkvæmt samningnum var umsamin þóknun til hlutaðeigandi fasteignasala kr. 40.000 sem skyldi greiðast við undirritun kaupsamnings.

Samkvæmt 1. mgr. 9. gr. fsl. skal fasteignasali þegar óskað er eftir milligöngu hans um kaup eða sölu eignar eða aðra þjónustu samkvæmt lögunum, gera skriflegan samning við þann er leitar til hans, hvort sem viðkomandi er kaupandi eða seljandi. Samningurinn skal gerður áður en fasteignasali tekur til við starfann. Í samningi skal tilgreint hvaða verkefnum fasteignasali eigi að sinna, hver þóknun hans sé fyrir starfann eða hvernig hún skuli ákveðin og hvaða útlagða kostnað viðsejandinn eigi að greiða.

Kauptilboð kvartenda í fasteignina að [Y] var undirritað 30. nóvember 2020. Þjónustusamningur kvartenda og hlutaðeigandi fasteignasala var undirritaður 19. janúar 2021 eða rúmlega einum og hálfum mánuði eftir að bindandi samningur komst á um kaup á eigninni. Markmið 1. mgr. 9. gr. fsl. er að afmarka hlutverk fasteignasala með skýrum hætti þannig að kaupendur viti fyrir hvaða þjónustu þeir eru að greiða og hvar ábyrgð liggur. Þá er með skýrum hætti gert ráð fyrir að samningur um þjónustu fasteignasala sé gerður áður en hann tekur til við starfann. Verður því að telja að starfshættir hlutaðeigandi fasteignasala hafi farið gegn skýru ákvæði 1. mgr. 9. gr. fsl. hvað varðar gerð þjónustusamnings við kvartendur vegna kaupa þeirra á fasteigninni að [Y]. Eftirlitsnefnd telur að með hliðsjón af framangreindu hafi hlutaðeigandi fasteignasali ekki átt rétt til þóknunar vegna starfa sinna í þágu kaupanda og honum beri að endurgreiða þóknun að fjárhæð kr. 40.000, sbr. 1. mgr. 20. gr. fsl.

Skjalagerð vegna sölu fasteignanna að [X] og [Y]

Í kvörtun gera kvartendur athugasemd við það að ekki hafi verið tilgreindur afhendingardagur í kaupsamningum vegna beggja fasteigna. Í kaupsamningi, dags. 4. febrúar 2021, um fasteignina að [X] er einungis auður reitur þar sem afhendingardagur á að koma fram. Það sama á við um kaupsamning, dags. 4. febrúar 2021, um fasteignina að [Y]. Hins vegar kemur fram í báðum samningum að kaupverð skuli vera að fullu greitt í síðasta lagi 20. mars 2021.

Samkvæmt 1. mgr. 16. gr. fsl. er fasteignasala skylt að annast alla skjalagerð við sölu fasteigna og skal geta þess í skjölunum, þar á meðal söluyfirliti, kaupatilboði, kaupsamningi, afsali, veðbréfi og skuldabréfi, hver samið hafi. Skal nafn fasteignasala koma fram svo eigi verði um villst. Samkvæmt 2. mgr. 16. gr. fsl. skal öll skjalagerð og samningsgerð vönduð og svo úr garði gerð að hagsmunir beggja aðila séu tryggðir og réttarstaða hvors um sig sé glögg.

Af kaupsamningum verður ekki ráðið hver skyldi vera síðasti mögulegi afhendingardagur umræddra fasteigna líkt og vani er þegar ekki er hægt að tilgreina afhendingardag með nákvæmum hætti. Hins vegar voru kaupendur í báðum tilvikum skuldbundin til að greiða

kaupverð að fullu fyrir 20. mars 2021. Af þessari samningsgerð leiðir að kaupendur hefðu getað verið búin að greiða kaupverð að fullu án þess að hafa fengið eign sína afhenta og án þess að fyrir lægi með skýrum hætti hvenær afhending skyldi fara fram. Hins vegar liggur ekki fyrir í gögnum málsins hvort þetta hafi orðið raunin né hvort kvartendur hafi orðið fyrir fjárhagslegu tjóni af þessum sökum. Telur eftirlitsnefnd að tilefni sé til að gera athugasemdir við skjalagerð hvað þennan þátt kvörtunar varðar og að skjalagerð hafi ekki verið til samræmis við góðar viðskiptavenjur og góðar venjur í fasteignasölu. Skjalagerðin hafi verið til þess fallin að valda óskýrleika um réttarstöðu kvartenda. Beinir eftirlitsnefndin þeim tilmælum til hlutaðeigandi fasteignasala að vanda alla skjala- og samningsgerð framvegis að þessu leyti þannig að hagsmunir beggja aðila séu tryggðir og réttarstaða hvors um sig sé glögg.

Lögskiðauppgjör vegna sölu fasteignarinnar að [Y]

Samkvæmt kvörtun og fyrirliggjandi gögnum telja kvartendur sig hafa ofgreitt kr. 135.150 vegna kaupa á fasteigninni að [Y]. Af hálfu hlutaðeigandi fasteignasala hefur verið lagt fram lögskiðauppgjör vegna kaupanna sem dagsett er 17. mars 2021 og er undirritað af kvartendum og seljendum fasteignarinnar. Þá liggur fyrir afsal frá 20. mars 2021 sem undirritað er af kvartendum og seljendum fasteignarinnar.

Samkvæmt yfirliti úr netbanka kvartanda greiddu kvartendur kr. 579.250 til hlutaðeigandi fasteignasala 12. febrúar 2021. Samkvæmt kvittun frá fasteignasölnunni [B], sem undirrituð er af kvartendum 19. janúar 2021, skyldi heildarkostnaður kvartenda við kaupin nema kr. 499.100 sem sundurliðast með eftirfarandi hætti:

Stimpilgjald: kr. 441.600.

Þinglýsingargjald af skjölum: kr. 17.500.

Þjónustu og umsýslugjald til fasteignasölnunnar með vsk: kr. 40.000.

Við þetta skyldi svo bætast skjalagerðar- og lántökugjalds að fjárhæð kr. 80.150. Nemur þessi kostnaður samtals kr. 579.250.

Líkt og fram kemur hér að ofan er það álit eftirlitsnefndar að hlutaðeigandi fasteignasala beri að endurgreiða kvartendum umrætt þjónustu- og umsýslugjald að fjárhæð kr. 40.000.

Samkvæmt sex framlögðum greiðslukvittunum sýslumannsins á [F], dags. 4. febrúar 2021, greiddi hlutaðeigandi fasteignasala samtals kr. 456.600 í stimpil- og þinglýsingargjöld vegna þinglýsingar kaupsamningsins um [Y]. Samkvæmt fjórum sölunótum Íslandsbanka, dags. 10. febrúar 2021 var skjalagerðagjald vegna lána samtals kr. 19.600, kostnaður við veðbókavottorð kr. 1.550 og lántökugjald 59.000. Kostnaður við skjalagerð og lántöku hjá Íslandsbanka var því samtals kr. 80.150. Heildarkostnaður kvartenda við kaupin var því, samkvæmt fyrirliggjandi gögnum, kr. 576.750. Mismunur á þeirri upphæð og greiðslu kvartenda til hlutaðeigandi fasteignasölu 12. febrúar 2021 er því kr. 2.500. Hafi hlutaðeigandi fasteignasali annast þinglýsingu afsals má leiða líkur að því að um sé að ræða þinglýsingargjald vegna þeirrar þinglýsingar. Nefndin hefur ekki gögn undir höndum því til staðfestingar en í kvörtun kemur fram að annar kvartanda hafi afhent hlutaðeigandi fasteignasölu afsalið að undirritun lokinni.

Er það mat eftirlitsnefndar, eins og atvikum var háttað í máli þessu, að hlutaðeigandi fasteignasali hafi ekki brotið gegn starfsskyldum sínum eins og þær eru skilgreindar að lögum að því er varðar þennan hluta kvörtunarefnisins.

Í ljósi þess að það er afstaða eftirlitsnefndar að fallast á sjónarmið kvartenda að hluta mun kvörtunargjald vegna erindisins verða endurgreitt, sbr. 2. mgr. 14. gr. reglugerðar nr. 931/2016 um eftirlitsnefnd fasteignasala. Því er beint til kvartenda að vinsamlegast senda reikningsupplýsingar á tölvupóstfang eftirlitsnefndar fasteignasala: enf@enf.is.

Niðurstaða 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.,
formaður eftirlitsnefndar

Sandra Mjöll Markúsdóttir lögfr.,
starfsmaður eftirlitsnefndar