

Reykjavík, 24. mars 2022

Efni: Afgreiðsla eftirlitsnefndar vegna milligöngu um sölu á fasteign að [X], (mál nr. K-007-21).

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 eru samkvæmt framansögðu kvartandi og hlutaðeigandi fasteignasalar sem eiga aðild að kvörtunarmáli þessu. Í þessu tilviki eru það [C], kvartandi, og [A] lfs. og [B] lfs., fasteignasalar hjá [D] fasteignasölu.

B. Málsmeðferð eftirlitsnefndar og gagnaöflun.

Eftirlitsnefnd fasteignasala móttók kvörtun frá [C] (eftirleiðis nefnd „kvartandi“) hinn 25. maí 2021 og var málinu gefið númerið K-007-21 í málaskrá nefndarinnar. Kvörtunin lýtur að vinnubrögðum fyrrnefndra fasteignasala á [D] fasteignasölu við milligöngu um sölu á fasteigninni að [X], íbúð [...]. fastanr. [...] (eftirleiðis nefnd „[X]“ eða „fasteignin“).

Kvartandi í máli þessu gerði kauptilboð í hlutaðeigandi fasteign sem innihélt fyrirvara um fjármögnun. Í kvörtun kemur fram að kvartandi telji að hlutaðeigandi fasteignasalar hafi valdið sér tjóni með háttsemi sinni við milligöngu um sölu á fasteigninni. Nánar tiltekið telur kvartandi að [A] lfs. hafi brotið gegn starfsskyldum sínum með því að hafa tekið niður annað kauptilboð meðan kauptilboð kvartanda var enn í gildi. Hafi hlutaðeigandi fasteignasali þannig valdið kvartanda tjóni, enda hafi það leitt til þess að seljendur virtu ekki gilt kauptilboð sitt við kvartanda. Þá telur kvartandi að [B] lfs. hafi valdið sér tjóni með því að hafa ekki gætt að hagsmunum kvartanda þegar hlutaðeigandi fasteignasali hafi tekið við sölumeðferð fasteignarinnar.

Meðfylgjandi kvörtun var undirritað kauptilboð, dags. 25. febrúar 2021, undirritað af kvartanda og maka hennar og seljendum, sölufirlit fasteignar, útp. 25. febrúar 2021, lánavilyrði frá [...] lífeyrissjóði, dags. 15. mars 2021, afrit af tölvupóstsamskiptum hlutaðeigandi fasteignasala og seljenda til kvartanda, dags. 15. mars 2021, tilkynning kvartanda um að fallið væri frá fyrirvörum, dags. 16. mars 2021, áskorun lögmanns kvartanda til seljenda og [D] fasteignasölu, dags. 23. mars 2021, og svarbréf lögmanns [D] fasteignasölu, dags. 24. mars 2021. Ásamt kvörtun fylgdi greiðslukvittun, dags. 20. maí 2021, vegna greiðslu kvörtunargjalds til eftirlitsnefndar, sbr. 3. mgr. 20. gr. laga nr. 70/2015, sbr. 14. gr. reglugerðar um eftirlitsnefnd fasteignasala, nr. 931/2016.

Hinn 15. júlí 2021 móttók eftirlitsnefnd andmæli hlutaðeigandi fasteignasala vegna kvörtunarinnar. Andmælunum fylgdi afrit af helstu skjalagerð vegna kaupanna, þ.e.a.s. síðara kauptilboð í fasteignina, dags. 12. mars 2021, sölufirlit, ódags., kaupsamningur og

Eftirlitsnefnd fasteignasala

kaupsamningsuppgjör milli seljenda og síðari tilboðsgjafa, dags. 9. apríl 2021, afsal og afsalsuppgjör milli seljenda og síðari tilboðsgjafa, dags. 6. júlí 2021, og tölvupóstsamskipti er málið vörðuðu.

Andmæli hlutaðeigandi fasteignasala voru send kvartanda þann 7. september 2021 til upplýsingar og eftir atvikum frekari athugasemda. Nefndinni bárust athugasemdir við andmæli hlutaðeigandi fasteignasala frá kvartanda hinn 17. september 2021. Athugasemdir kvartanda voru sendar hlutaðeigandi fasteignasölum til upplýsingar og eftir atvikum frekari athugasemda hinn 19. október 2021. Frekari athugasemdir bárust frá hlutaðeigandi fasteignasölum hinn 2. nóvember 2021. Frekari athugasemdir bárust ekki.

Að lokinni athugun á þeim gögnum sem eftirlitsnefndin hafði móttengið taldi nefndin málið nægilega upplýst og að unnt væri að taka það til afgreiðslu.

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

Með hliðsjón af kvörtun, andmælum og öðrum gögnum málsins, eru málavextir þeir að hinn 25. febrúar 2021 kvartandi gerði, ásamt maka sínum, kauptilboð í fasteignina að [X]. Kauptilboðið var undirritað af kvartanda og maka hennar og seljendum fasteignarinnar samdægurs. Samkvæmt kvörtun og fyrirbyggjandi kauptilboði kvartanda fól tilboðið í sér fyrirvara af hálfu kaupanda um greiðslumat. Samkvæmt fyrirvara þessum þurfti greiðslumat að liggja fyrir eigi síðar en 20 dögum frá samþykki tilboðsins, þ.e. hinn 17. mars 2021, ella væri seljanda heimilt að rifta kaupunum. Kvartandi og maki hennar voru hvort um sig skráð fyrir 50% eignarhlut í fasteigninni samkvæmt fyrirbyggjandi kauptilboði.

Í kvörtun kemur fram að rúmri viku eftir undirritun kauptilboðs hafi kvartanda og maka hennar orðið ljóst að ekki fengist lánavilyrði frá bankastofnun vegna fasteignakaupanna. Um það hafi kvartandi og maki hennar tilkynnt öðrum hlutaðeigandi fasteignasala, [A], símleiðis en upplýst hann jafnframt um að verið væri að kanna möguleika til fjármögnunar hjá lífeyrissjóði. Hinn 15. mars 2021 hafi kvartandi svo fengið lánsúmsókn sína samþykkt hjá [...] lífeyrissjóði, með fyrirvara um staðfestingu á eigin fé og að kauptilboðið yrði uppfært með þeim hætti að kvartandi yrði 100% eigandi. Samkvæmt kvörtun hafi kvartandi upplýst viðkomandi fasteignasala símleiðis hinn sama dag um að fjármögnun væri í höfn. Svar hlutaðeigandi fasteignasala hafi þá verið: „Sorry, seljendur samþykktu annað tilboð í gær.“ Hafi kvartanda þá fyrst orðið ljóst að seljendur hefðu samþykkt annað tilboð meðan kauptilboð kvartanda var enn í gildi.

Í kjölfarið hafi hlutaðeigandi fasteignasali kannað afstöðu seljenda um hið breytta fyrirkomulag, sem fæli í sér að kvartandi yrði ein skráð kaupandi að eigninni og um þá fyrirvara sem fylgdu lánsúmsókninni, og óskaði eftir afstöðu þeirra til þess. Hafi hann áréttað að um uppfært eða nýtt kauptilboð væri að ræða. Segir í kvörtun að kvartandi hafi alfarið hafnað því að um nýtt kauptilboð væri að ræða, enda hefðu ekki verið gerðar neinar efnislegar breytingar á því.

Í kjölfar þess að hlutaðeigandi fasteignasali veitti kvartanda fyrrgreindar upplýsingar hafði kvartandi samband við framkvæmdastjóra hlutaðeigandi fasteignasölu í þeim tilgangi að

Eftirlitsnefnd fasteignasala

upplýsa um gang mála og kvarta undan vinnubrögðum [A] lfs. Að sögn kvartanda hafi málið verið tekið úr höndum [A] lfs. og [B] lfs. falið að taka við sölumeðferð eignarinnar. Þá segir í kvörtun að [B] lfs. hafi boðað kvartanda og maka hennar til fundar með tilboðsgjöfum, sem seljendur höfðu samþykkt kautilboð hjá nokkrum dögum áður, í því augnamiði að fá hina síðarnefndu til þess að falla frá sínu tilboði. Fundurinn hafi ekki borið tilætlaðan árangur og hafi [B] lfs. tilkynnt kvartanda að meira væri ekki hægt að gera að svo stöddu. Með tölvupósti 16. mars 2021 til [B] lfs. hafi kvartandi síðan formlega fallið frá fyrirvörum þeim sem gerðir voru í kautilboði hennar og maka hennar.

Í kvörtun kemur fram að þegar í ljós hafi komið að umræddur fundur hafi ekki borið árangur hafi kvartandi í kjölfarið leitað til lögmanns sem ritaði bréf til hlutaðeigandi fasteignasölu, dags. 23. mars 2021. Í bréfinu fólst annars vegar áskorun til seljenda um að virða kautilboð kvartanda og hins vegar áskorun til [D] fasteignasölu um að boða til kaupsamningsfundar án tafar. Var því hafnað af hálfu fasteignasölnnar degi síðar.

Í andmælum hlutaðeigandi fasteignasala er því alfarið hafnað að þeir hafi brotið gegn starfsskyldum sínum og valdið kvartanda tjóni. Hafi riftunin verið gerð eftir að ljóst var að kvartandi og maki hennar stóðust ekki greiðslumat og uppfylltu því ekki fyrirvara innan tilskilins frests. Maki kvartanda hafi hringt í [A] lfs. og tilkynnt að lánavilyrði frá bankastofnun hefði ekki fengist en að þau væru að sækja um hjá [...] lífeyrissjóði. Í millitíðinni hafi seljendur haft samband við [A] lfs. vegna þess að frestur þeirra til þess að selja íbúðina að [X], samkvæmt kautilboði sem þau höfðu gert í aðra eign, var að renna út. Af þeim sökum hafi þau óskað eftir að haldið yrði opið hús að nýju hið fyrsta, sem svo var gert. Hafi [A] lfs. hringt í maka kvartanda í kjölfarið og upplýst hann um áform seljenda um að halda opið hús á ný. Eftir opna húsið hafi annað kautilboð borist í fasteignina og hafi hann þá aftur hringt í maka kvartanda í því skyni að upplýsa um kautilboðið og að það gildi til 14. mars 2021, kl. 16. Þar sem ekkert hafi heyrst frá kvartanda hafi seljendur talið sig nauðbeygð til að taka síðara kautilboði, rétt fyrir kl. 16 hinn 14. mars, til þess að tryggja sölu fasteignar sinnar.

Í andmælunum kemur fram að hinn 15. mars 2021 hafi lánaumsókn kvartanda hjá [...] lífeyrissjóði verið samþykkt, en þó með tveimur fyrirvörum. Hafi þá jafnframt verið ljóst að kvartandi og maki hennar, sem kaupendur að eigninni, hefðu fallið á greiðslumati. [A] lfs. hafi óskað eftir afstöðu seljenda til hins nýja kautilboðs kvartanda en þau hafi hafnað því sama dag. Hinn 19. mars 2021 hafi seljendur með formlegum hætti rift kautilboði kvartanda og maka hennar þar sem fyrirvari innan tilskilins frests hafi ekki verið uppfylltur.

Að mati hlutaðeigandi fasteignasala fer ekki á milli mála að í kautilboði kvartanda og maka hennar hafi verið gerð sú krafa að báðir aðilar myndu standast sameiginlegt greiðslumat, enda bæði tilgreind sem kaupendur samkvæmt kautilboði. Þá hefðu starfsmenn hlutaðeigandi fasteignasölu ekki verið upplýstir um hvort kvartandi hefði í raun staðist greiðslumat hjá lífeyrissjóðinum. Líta hlutaðeigandi fasteignasalar svo á að kautilboð kvartanda og maka hennar hafi fallið úr gildi þegar frestur til þess að skila umbeðnu greiðslumati rann út. Hafi [B] lfs. skýrt kvartanda frá því með tölvupósti 19. mars 2021.

Eftirlitsnefnd fasteignasala

Þá hafna hlutaðeigandi fasteignasalar þeim skilningi kvartanda að breyting á fjölda kaupenda í kaupatilboði hafi ekki falið í sér efnislega breytingu á tilboðinu, en ráða megi af athugasemdum við frumvarp til laga um fasteignakaup, nr. 40/2002, að breyting á aðild kaupatilboðs feli í sér efnisbreytingu, þó svo að sú krafa sé ekki gerð samkvæmt ákvæðinu að kaupatilboð tilgreini hver tilboðsgjafinn sé. Breytingar á viðsejendum samninga séu ávallt háðar samþykki gagnaðila enda hafi einstaklingar frelsi til að velja sér gagnaðila við samningsgerð.

Í athugasemdum kvartanda við andmæli hlutaðeigandi fasteignasala eru athugasemdir gerðar við málsvik eins og þeim er lýst af hálfu hlutaðeigandi fasteignasala. Að öðru leyti eru fyrri sjónarmið kvartanda ítrekuð. Í síðari andsvörum sínum gera hlutaðeigandi fasteignasalar athugasemdir við málsvikalýsingu kvartanda í athugasemdum hennar og ítreka fyrri sjónarmið.

D. Lagareglur.

Í lögum um sölu fasteigna og skipa, nr. 70/2015 (fsl.), sbr. og reglugerðir sem settar hafa verið með stoð í þeim, er fjallað um réttarstöðu fasteignasala, störf og starfshætti, þ. á m. þau verkefni sem fasteignasala ber að sinna lögum samkvæmt. Fellur það í hlut eftirlitsnefndar fasteignasala að hafa eftirlit með því að fasteignasalar starfi í samræmi við ákvæði fyrrgreindra laga og reglugerða, aðrar réttarreglur sem þýðingu hafa fyrir störf fasteignasala og góðar venjur við fasteignasölu, sbr. 19. gr. fsl.

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. 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, en í 4. mgr. 19. gr. fsl. kom fram að eftirlitsnefnd fasteignasala skyldi taka á móti kvörtunum ef kaupandi eða seljandi fasteignar sem eigendaskipti hafa orðið að fyrir milligöngu fasteignasala, teldi að fasteignasali hefði valdið sér tjóni með brotum á starfsskyldum sínum eða krafist eða fengið greidda þóknun sem hann átti ekki rétt á.

Kvörtun þessi barst fyrir 1. september 2021, áður en fyrrnefnd breytingarlög tóku gildi, og verður því afgreidd í samræmi við ákvæði laga nr. 70/2015, eins og þau voru þegar kvörtun var lögð fram. Sá sem kvartar til eftirlitsnefndar skal greiða gjald í ríkissjóð, kr. 10.000. Í málinu liggur fyrir að gjaldið var greitt af hálfu kvartanda til eftirlitsnefndarinnar hinn 20. maí 2021.

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

Í 15. gr. fsl. er kveðið á um að fasteignasali skuli gæta hagsmuna kaupanda og seljanda. Fasteignasali skal í hvívetna leysa af hendi störf sín svo sem góðar viðskiptavenjur og siðareglur

Eftirlitsnefnd fasteignasala

þjóða. 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.

Í 2. mgr. 16. gr. fsl. kemur fram að öll skjalagerð og samningsgerð skuli vönduð og svo úr garði gerð að hagsmunir beggja aðila séu tryggðir og réttarstaða hvors um sig sé glögg. Fasteignasala ber að staðfesta með undirritun sinni samþykkt kautilboð. Í 3. mgr. sömu greinar segir að fasteignasala beri 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 kautilboði eða kaupsamningi telst nægileg staðfesting viðkomandi skjala af hans hálfu.

Samkvæmt 3. mgr. 12. gr. reglugerðar um eftirlitsnefnd fasteignasala, nr. 931/2016, er skoðun eftirlitsnefndar bundin við störf fasteignasala og leysir hún því ekki úr ágreiningi sem kann að vera milli kaupanda 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.

Eftirlitsnefnd hefur yfirfarið kvörtun, fyrirbyggjandi gögn málsins og andmæli hlutaðeigandi fasteignasala. Eins og kvörtun er úr garði gerð og með hliðsjón af fyrirbyggjandi gögnum lýtur umkvörtunarefni málsins að því að hlutaðeigandi fasteignasalar hafi ekki gætt hagsmuna kvartanda samkvæmt 15. gr. fsl. við sölumeðferð eignarinnar að [X] þegar hlutaðeigandi fasteignasala hafi tekið niður annað kautilboð meðan kautilboð kvartanda var enn í gildi. Hafi hlutaðeigandi fasteignasalar þannig valdið kvartanda tjóni.

Í málinu liggur fyrir að kautilboð kvartanda var samþykkt af hálfu seljenda fasteignarinnar hinn 25. febrúar 2021 og komst þannig á gagnkvæmur og skuldbindandi samningur milli kvartanda og seljenda um kaup og sölu fasteignarinnar. Eftirlitsnefndin telur kvörtunina þ.a.l. uppfylla skilyrði um að koma frá kaupanda eða seljenda fasteignar sem eigendaskipti hafa orðið að fyrir milligöngu fasteignasala, sbr. áðurgildandi 4. mgr. 19. gr. og 20. gr. fsl., og því tæka til meðferðar hjá nefndinni.

Fyrir liggur að kautilboð kvartanda, dags. 25. febrúar 2021, hafði að geyma fyrirvara um greiðslumat sem skyldi skila til hlutaðeigandi fasteignasölu eigi síðar en 20 dögum frá samþykki kautilboðs, ella hefði seljandi heimild til að rifta kaupunum. Fljótlega eftir samþykki kautilboðs lá fyrir að kvartandi og maki hennar, sem bæði voru tilgreindir kaupendur samkvæmt kautilboði, stóðust ekki greiðslumat hjá bankastofnun. Frestur kvartanda til að fjármagna fasteignakaupin gildi til 17. mars 2021 og leitaði kvartandi til lífeyrissjóðs í kjölfar synjunar bankans. Lífeyrissjóðurinn samþykkti veitingu láns til kvartanda hinn 15. mars 2021 að tveimur skilyrðum uppfylltum; annars vegar skyldi kvartandi staðfesta eigið fé og hins vegar þyrfti kvartandi að vera eini kaupandi eignarinnar. Degi áður, 14. mars, samþykkti seljandi aftur á móti annað kautilboð í fasteignina.

Eftirlitsnefnd fasteignasala

Í málinu deila aðilar um hvort hið breytta fyrirkomulag hjá kvartanda hafi falið í sér nýtt tilboð af hennar hálfu. Eftirlitsnefnd telur ekki þörf á að leggja mat á það hvort beiðni kvartanda, um að kautilboð hennar yrði uppfært til samræmis við kröfur lífeyrissjóðsins, hafi falið í sér nýtt tilboð. Á þessum tíma höfðu seljendur þegar samþykkt annað kautilboð og höfnuðu áframhaldandi viðskiptum við kvartanda með tölvupósti 15. mars 2021. Vegna þeirrar afstöðu seljenda kom ekki til þess að meta þyrfti hvort beiðnin hefði falið í sér nýtt tilboð eða ekki. Er því ekki tilefni fyrir eftirlitsnefndina til að aðhafast frekar hvað þennan þátt málsins varðar, þar sem það hefur ekki þýðingu fyrir niðurstöðu málsins.

Aftur á móti verður ekki framhjá því litið að kautilboð kvartanda var í gildi til 17. mars 2021. Að mati nefndarinnar verður að teljast óumdeilt að á þeim tíma sem seljandi samþykkti annað tilboð hafi kautilboð kvartanda enn verið í gildi og hafði kvartandi u.þ.b. tvo daga eftir til þess að tryggja sér fjármögnun. Liggur fyrir í málinu að það var [D] fasteignasala sem tók niður seinna kautilboðið og má ráða af kautilboðinu að það hafi verið [B] lfs. sem útbjó tilboðið.

Af lögum um sölu fasteigna og skipa, nr. 70/2015, verður ekki ráðið að fasteignasala sé beinlínis óheimilt að taka niður kautilboð að fasteign, sem hann hefur til sölumeðferðar, þegar seljandi er skuldbundinn af öðru kautilboði. Aftur á móti telur eftirlitsnefndin að slíkir starfshættir samrýmist almennt ekki ákvæði 15. gr. laganna um að fasteignasali skuli í hvítvetna leysa af hendi störf sín svo sem góðar viðskiptavenjur og siðareglur bjóða og liðsinna báðum aðilum, seljanda og kaupanda, og gæta réttmætra hagsmuna þeirra. Þá verður almennt ekki talið að slík samningsgerð sé vönduð eða svo úr garði gerð að hagsmunir beggja aðila séu tryggðir og réttarstaða hvors um sig sé glögg, líkt og áskilið er í 2. mgr. 16. gr. laganna.

Við mat á því hvort fasteignasalar í máli þessu hafi brotið gegn starfsskyldum sínum, eins og þær eru skilgreindar í lögum nr. 70/2015, þarf að líta til umkvörtunarefnisins, atvika í málinu og fyrirliggjandi gagna. Í málinu liggur fyrir að kvartandi og maki hennar höfðu 20 daga til að fjármagna fasteignakaupin. Þegar seljendur samþykktu seinna kautilboðið hafði kvartandi og maki hennar fallið á greiðslumati hjá banka og var enn óvissa um hvort kvartandi og maki hennar myndu fá fjármögnun þegar aðeins um tveir dagar voru eftir af frestinum. Seljendur höfðu gert tilboð í aðra fasteign og skuldbundið sig samkvæmt því að selja sína fasteign innan tiltekins tíma og var sá tími á þrotum. Seljendur fundu sig því knúna til að samþykkja annað kautilboð og nutu liðsinns hlutaðeigandi fasteignasölu til að ganga frá því.

Hlutaðeigandi fasteignasölum ber að liðsinna báðum aðilum og gæta réttmætra hagsmuna þeirra. Í málinu deila aðilar um hvort kvartanda og maka hennar hafi verið tilkynnt um að seljandi hygðist halda opið hús á ný og þegar seljendur höfðu móttengið annað kautilboð. Hlutaðeigandi fasteignasalar kveða að svo hafi verið gert en kvartandi mótmælir því. Líta verður svo á að hafi hlutaðeigandi fasteignasali í reynd upplýst kvartanda um áform seljenda, þ.e. að hann ætlaði að leita annarra tilboða, hafi hann leitast við að liðsinna og gæta hagsmuna kvartanda í þeim efnum, á sama tíma og hann hafi reynt að liðsinna og gæta hagsmuna seljenda sem voru orðnir óþreyjufullir um sölu fasteignarinnar. Í ljósi þess að um orð gegn orði er að ræða hjá aðilum málsins skortir eftirlitsnefndina forsendur til þess að taka afstöðu til þess hvort hagsmuna kvartanda hafi verið gætt í þessu sambandi.

Eftirlitsnefnd fasteignasala

Fyrir liggur að kvartanda og maka hennar hafi hvorki hlotnast lánaþyrirgreiðsla hjá lánastofnun né hjá lífeyrissjóði. Hins vegar hafi kvartanda einni hlotnast lánaþyrirgreiðsla hjá lífeyrissjóði, sem þó var bundið fyrirvörum um eigið fé hennar og uppfært kaupsýð af hálfu lífeyrissjóðsins. Í öllu falli telst alls óvíst hvort kvartanda hefði tekist að uppfylla skilyrði lífeyrissjóðsins innan tilskilins frests. Þegar fyrir lá að kvartandi og maki hennar myndu ekki standast greiðslumat hvort um sig varð ljóst að skyldur þeirra samkvæmt fyrrgreindum fyrirvara yrðu ekki uppfylltar. Með vísan til þess er ekki unnt að fallast á með kvartanda að hún hafi orðið fyrir tjóni vegna brota hlutaðeigandi fasteignasala á starfsskyldum sínum, enda verður ekki ráðið að starfshættir þeirra hafi leitt til þess að seljendur virtu ekki kaupsýð sitt við kvartanda. Þá verður ekki ráðið af fyrirbyggjandi gögnum eða málsatvikum að öðru leyti að [B] lfs. hafi valdið kvartanda tjóni með því að hafa ekki gætt að hagsmunum kvartanda þegar hlutaðeigandi fasteignasali hafi tekið við sölumeðferð fasteignarinnar.

Eins og aðstæður voru í þessu máli, og með hliðsjón af því sem rakið hefur verið að framan, telur eftirlitsnefndin að starfshættir hlutaðeigandi fasteignasalar hafi ekki falið í sér brot gegn 15. og 16. gr. fsl. Eftirlitsnefndin telur samt sem áður fullt tilefni til þess að beina tilmælum til hlutaðeigandi fasteignasala að gæta að því framvegis að þær aðstæður sem að framan er lýst endurtaki sig ekki, enda verða starfshættir sem leiða til slíks ekki taldir vera vandaðir.

Hvað varðar heimild seljanda til þess að samþykkja kaupsýð meðan annað er í gildi tekur eftirlitsnefndin fram að slíkt álitaefni varðar að meginstefnu réttarsamband kaupanda og seljanda. Samkvæmt 3. mgr. 12. gr. reglugerðar nr. 931/2016 er skoðun eftirlitsnefndar bundin við störf fasteignasala og fellur það utan valdsviðs eftirlitsnefndar að taka afstöðu til einkaréttarlegs ágreinings milli kaupanda og seljanda.

Í ljósi alls framangreinds og með hliðsjón af umkvörtunarefninu, atvika í máli þessu og fyrirbyggjandi gagna, er það niðurstaða eftirlitsnefndarinnar að hlutaðeigandi fasteignasalar, [A] lfs. og [B] lfs., hafi ekki brotið gegn starfsskyldum sínum eins og þær eru skilgreindar í lögum. Tilkynnist hér með að eftirlitsnefndin mun ekki aðhafast frekar vegna málsins, sbr. 4. mgr. 19. gr. og 20. gr. laga nr. 70/2015, sbr. og IV. kafla reglugerðar nr. 931/2016 um störf eftirlitsnefndar.

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 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.,

Eftirlitsnefnd fasteignasala

formaður nefndar

Sandra Mjöll Markúsdóttir, lögfr.,

starfsmaður eftirlitsnefndar