

Eftirlitsnefnd fasteignasala

Reykjavík, 23. júní 2016

Efni: Kvörtun til eftirlitsnefndar í tengslum við sölu á fasteign að [X]. Tilkynning um lokun máls nr. K-005-16.

I

Eftirlitsnefnd fasteignasala móttók kvörtun frá [A] (hér eftir nefndur „kvartandi“) hinn 2. mars 2016 og var málinu gefið númerið K-005-16 í málaskrá nefndarinnar. Kallað var eftir opinberum gögnum er varða umkvörtunarefnið af hálfu nefndarinnar hinn 9. mars 2016 og lauk þá gagnaöflun af hálfu nefndar.

II

Með hliðsjón af kvörtun og meðfylgjandi gögnum verður ráðið að umkvörtunarefnið lýtur að sölu kjallaraíbúðar að [X]. Samkvæmt fyrirliggjandi gögnum var skrifað undir kaupsamning um sölu fasteignarinnar hinn 16. júní 2015 og er [B] tilgreind seljandi og [C] tilgreind kaupandi fasteignarinnar. [D] lfs., vottar kaupsamninginn. Samkvæmt fyrirliggjandi veðbandayfirliti um fasteignina, sótt hinn 9. mars 2016, hefur eigninni ekki enn verið afsalað til kaupanda.

Í kvörtun kemur fram að óskað sé eftir úrskurði um það hvort fasteignasalar hafi brotið siðareglur og lög um fasteignasala og önnur lög eftir því sem við á, með sölu á inngangi í kjallara að [X]. Þá er jafnframt óskað eftir úrskurði þess efnis að viðkomandi fasteignasala verði gert að skila lykli að kjallarahurð.

Kvörtun lýtur nánar tiltekið, fyrst og fremst að því að gefnar hafi verið þær upplýsingar við sölu kjallaraíbúðar að [X], að henni fylgdi sérinngangur. Kvartandi telur inngang inn í anddyri í kjallara eignarinnar hins vegar vera sameign. Í kvörtun segir orðrétt um framangreint:

„Auglýst var opið hús og þar var fasteignasalinn [E] frá fasteignasölunni [F] sem fullyrti að það væri sérinngangur í kjallaraíbúðina og meðeigendur í húsinu ættu ekki innganginn þó honum væri bent á að til væri skiptasamningur um slíkt. [E] sagði einnig að hann hefði rætt við 3 lögfræðinga og hóp af öðrum fasteignasölum sem væru sammála honum og engin dómstóll myndi dæma innganginn í sameign, skiptasamningurinn væri einskis virði þar sem til væri samþykkt byggingarnefndarteikning. Er þetta algjörlega í andstöðu við úrskurð kærunefndar frá árinu 2000.“

Meðfylgjandi kvörtun var álit kærunefndar fjöleignarhúsamála, í máli nr. [...], vegna ágreinings milli eigenda að [X]. Í áliti kærunefndarinnar er því hafnað að inngangur og gangur í kjallara svo og geymsla undir útitröppum teljist vera séreign álitseiddanda, þ.e.a.s. þáverandi eigandi kjallaraíbúðar. Þá voru jafnframt meðfylgjandi kvörtun eldri söluyfirlit um kjallaraíbúðina að [X], þar sem framangreindur inngangur er ýmist tilgreindur sem séreign eða sameign. Meðfylgjandi kvörtun var ennfremur samningur, undirritaður af hálfu

Eftirlitsnefnd fasteignasala

kvartanda og [G], þess efnis að kvartandi hefði fullt og ótakmarkað umboð til ráðstafana varðandi íbúð [G]. Samkvæmt kvörtun og öðrum gögnum málsins er [G] eigandi íbúðar í fasteigninni að [X], en þó ekki þeirrar íbúðar sem umkvörtunarefnið lýtur að, þ.e.a.s. kjallaraíbúðar.

III

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 15. gr. fsl. kemur fram að fasteignasali skuli í hvívetna leysa af hendi störf sín svo sem góðar viðskiptavenjur og siðareglur bjóða. Hann skal liðsinna báðum aðilum, seljanda og kaupanda, og gæta réttmætra hagsmuna þeirra. Hann skal einnig gæta þess að aðila séu eigi settir ólögmatir, ósanngjarnir eða óeðlilegir kostir í samningum.

Í 19. gr. fsl. er fjallað um hlutverk eftirlitsnefndar fasteignasala. Í 1. mgr. kemur fram að eftirlitsnefnd fasteignasala skuli 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. Í 4. mgr. sama ákvæðis kemur fram að eftirlitsnefnd fasteignasala skuli jafnframt taka á móti kvörtunum ef kaupandi eða seljandi fasteignar, sem eigendaskipti hafa orðið að fyrir milligöngu fasteignasala, telur að fasteignasali hafi valdið sér tjóni með brotum á starfsskyldum sínum eða krafist eða fengið greidda þóknun sem hann átti ekki rétt á. Kvörtun frá kaupanda eða seljanda skal berast eftirlitsnefndinni innan árs frá því að 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. fsl. kemur fram 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.

Um réttindi og skyldur eigenda fjöleignarhúsa er fjallað í lögum um fjöleignarhús, nr. 26/1994, með síðari breytingum. Í 80. gr. laganna er fjallað um kærunefnd húsamála. Samkvæmt 1. mgr. ákvæðisins kemur fram að greini eigendur fjöleignarhúsa á um réttindi sín og skyldur skv. lögnum geta þeir, einn eða fleiri, leitað til kærunefndar húsamála og óskað eftir álitagerð um ágreiningsefnið.

IV

Með hliðsjón af kvörtun og öðrum gögnum málsins lýtur umkvörtunarefnið að því að kvartandi telur rétt sinn hafa verið virtan að vettugi við sölu kjallaraíbúðar að [X]. Í því sambandi telur kvartandi að tiltaka hefði átt við sölu fasteignarinnar að tiltekinn hluti hennar teldist til sameignar allra eigenda íbúða fasteignarinnar.

Eftirlitsnefnd fasteignasala

Í kvörtun er óskað eftir úrskurði um hvort fasteignasalar hafi brotið siðareglur og lög um fasteignasala og önnur lög eftir því sem við á, með sölu á kjallarainngangi að [X]. Þá er þess óskað að viðkomandi fasteignasala verði gert að skila lykli að umræddum kjallarainngangi.

Samkvæmt 4. mgr. 19. gr. fsl. skal eftirlitsnefnd 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. Það liggur fyrir samkvæmt kvörtun og fyrirbyggjandi gögnum málsins að kvartandi var hvorki kaupandi né seljandi þeirrar fasteignar sem umkvörtunarefnið lýtur að. Er því ljóst að kvartandi getur ekki átt aðild að slíku máli. Í ljósi þess að kvartandi er hvorki kaupandi né seljandi að umræddri kjallaraíbúð og í ljósi atvika máls þessa, fellur það utan valdsviðs eftirlitsnefndar eins og það er skilgreint í lögum nr. 70/2015, að veita álit á því hvort fasteignasali hafi valdið kvartanda tjóni með broti á starfsskyldum sínum.

Í ljósi umkvörtunarefnis telur eftirlitsnefnd einnig rétt að taka fram að ágreiningur er lýtur að því hvaða hlutar fasteignar skuli teljast til sameignar hennar heyrir undir lög um fjöleignarhús nr. 26/1994 og er unnt að bera slíkan ágreining undir kærunefnd húsamála, sbr. 6. mgr. 80. gr. laganna.

Í ljósi, þess hvernig kvörtun er úr garði gerð, atvika í máli þessu og alls framangreinds, tilkynnist hér með að eftirlitsnefndin mun ekki aðhafast frekar vegna málsins.

F.h. eftirlitsnefndar fasteignasala

Kristín Ólafsdóttir hdl.,
starfsmaður nefndar

