

# Eftirlitsnefnd fasteignasala

Reykjavík, 24. október 2016.

## Efni: Afgreiðsla eftirlitsnefndar í tengslum við sölu á fasteign að [X]. Mál eftirlitsnefndar nr. K-008-16.

### I

Eftirlitsnefnd fasteignasala móttók kvörtun [A], (hér eftir nefnd „kvartandi“), hinn 30. mars 2016 og var málinu gefið númerið K-008-16 í málaskrá nefndarinnar. Í kvörtun er gerð athugasemd við það að kaupendum hafi ekki verið gerð grein fyrir því að þeim bæri að greiða kostnað vegna tiltekinna framkvæmda á gluggum sem hafi verið yfirstandandi við kaup þeirra á fasteigninni. Í kvörtun kemur fram að [C], sölumaður hjá [D], hafi aðstoðað kaupendur við umrædd fasteignakaup.

Meðfylgjandi kvörtun voru ýmis gögn er varða sölu fasteignarinnar, þ.á.m. söluyfirlit, kauptilboð, kaupsamningur, undirritaður af kaupendum og seljendum og vottaður af [B] lfs. og yfirlýsing húsfélags, dags. 4. september 2015, undirrituð af seljanda fasteignarinnar.

Í kjölfar kvörtunar óskaði eftirlitsnefnd eftir andmælum og frekari gögnum frá hlutaðeigandi fasteignasölu, [D]. Andmæli bárust eftirlitsnefndinni hinn 19. apríl 2016. Meðfylgjandi andmælum var m.a. söluumboð, undirritað af seljanda fasteignarinnar og [B] lfs., söluyfirlit, kauptilboð, kaupsamningur, afsal og gögn um millifærslu af reikningi fasteignasölnunnar yfir á reikning húsfélagsins að [X]. Í kjölfarið var kvartanda, með bréfi dags. 29. apríl 2016, gerð grein fyrir andmælum hlutaðeigandi fasteignasala og gefinn kostur á að koma fram frekari upplýsingum og/eða gögnum. Frekari gögn hafa ekki borist frá kvartanda. Hinn 18. október 2016 óskaði eftirlitsnefnd eftir frekari upplýsingum frá hlutaðeigandi fasteignasölu og bárust þær upplýsingar nefndinni með tölvupósti hinn 19. október 2016. Eftir móttöku þeirra taldi eftirlitsnefnd málið nægilega upplýst. Lauk upplýsinga- og gagnöflun í október 2016.

Í ljósi andmæla og fyrirliggjandi gagna s.s. söluumboðs, telur eftirlitsnefndin rétt að kvörtun beinist gegn [B] lfs.

### II

Með hliðsjón af kvörtun, fyrirliggjandi andmælum og öðrum gögnum málsins eru málavextir þeir að kvartandi, ásamt kærasta sínum, gerði kauptilboð í fasteign að [X] hinn 6. ágúst 2015 og var kaupsamningur undirritaður hinn 18. ágúst s.á. Hafði [D] milligöngu um sölu fasteignarinnar. Meðfylgjandi gögnum málsins er söluumboð seljanda til fasteignasölnunnar og [B] lfs. en samkvæmt kvörtun aðstoðaði [C] sölumaður fasteignasölnunnar kaupendur við um rædd fasteignakaup.

Lýtur kvörtun að því að kaupendum á fasteigninni hafi ekki verið gerð grein fyrir því að þeim bæri að greiða kostnað vegna tiltekinna framkvæmda á gluggum sem hafi verið yfirstandandi við kaup þeirra á fasteigninni.

Meðal gagna málsins er kaupsamningur um sölu fasteignarinnar að [X], undirritaður hinn 18. ágúst 2015, af kaupendum og seljendum og vottaður af [B] lfs. Í 7. gr. kaupsamningsins er að finna svohljóðandi ákvæði:

*„Kostnaðarskiptingu á milli aðila skal hagað á þá leið, að seljandi skal greiða venjuleg rekstrargjöld af fasteigninni uns hann afhendir hana kaupanda, þar með talið safngreiðslur í framkvæmdarsjóð. Kaupendur íbúða í fjöleignarhúsum skulu bera kostnað af framkvæmdum við*

## Eftirlitsnefnd fasteignasala

*sameign, sem ráðist er í eftir að kaup takast (samþ. kauptilboðs) og miða að því að auka verð- eða notagildi húseignarinnar. Seljandi skal vera skuldlaus við hússjóð og framkvæmdasjóð, en hugsanleg inneign í sjóðnum fylgir hinni seldu eign.*“

Þess skal getið að kvörtun kemur fram að á þeim tíma er kvartandi festi kaup á eigninni hafi viðgerðir á gluggum í fjöleignarhúsinu þegar verið hafnar.

Þá er í 11. gr. kaupsamnings að finna svohljóðandi ákvæði:

*„Kaupandi og seljandi hafa kynnt sér eftirfarandi gögn varðandi hið selda: Veðbókarvottorð, vottorð fasteignamats, söluyfirlit fasteignarsölnunnar, yfirlýsingu húsfélags og eignaskiptayfirlýsingu eftir atvikum og engar athugasemdir gert.*“

Þá var meðfylgjandi kvörtun til eftirlitsnefndarinnar yfirlýsing húsfélags vegna fasteignarinnar að [X], undirrituð af seljanda fasteignarinnar, þar sem m.a. er gerð grein fyrir þeim framkvæmdum sem kvartandi vísar til í kvörtun sinni. Þess ber að geta að yfirlýsingin er dagsett hinn 4. september 2015, eða nokkrum dögum eftir að undirrituðum kaupsamningi um fasteignina var þinglýst en samkvæmt gögnum málsins var það gert hinn 1. september 2015. Þá var einnig meðfylgjandi söluyfirlit vegna fasteignarinnar, dags. 19. mars 2014, þar sem ekki er gerð grein fyrir umræddum framkvæmdum sem kvartandi vísar til í kvörtun sinni. Í söluyfirliti segir orðrétt:

*„Íbúðir í stigaganginum hafa greitt fyrir málningarvinnu að fullu og er hússjóður skuldlaus. Framkvæmdir sem ráðist verður í eftir sölu íbúðarinnar, greiðast af nýjum eiganda.*“

Í framkomnum andmælum hlutaðeigandi fasteignasala kemur fram að fasteignasalan hafi talið kaupendur meðvitaða um yfirstandandi viðgerðir á gluggum fasteignarinnar. Þá segir enn fremur orðrétt:

*„Við getum viðurkennt þau mistök að hafa ekki ýtt frekar á seljanda að afhenda okkur yfirlýsingu húsfélags fyrir þannig að hún lægi fyrir við gerð tilboðs. Þess vegna ákváðum við að greiða hlut kaupanda í viðgerðum á gluggum í fjölbýlishúsinu kr. 209.221 sbr. meðfylgjandi kvittun.*“

Frekari upplýsingar bárust nefndinni frá hlutaðeigandi fasteignasala þar sem greiðslan, sem vísað er til í andmælum hlutaðeigandi fasteignasala, er skýrð nánar en þar kemur fram að krafa húsfélagsins hafi hljóðað upp á kr. 253.136. Kemur þar fram að seljandi fasteignarinnar hafi greitt kr. 43.915 og að [D] hafi tekið að sér að greiða eftirstöðvarnar, eða kr. 209.221.

Með vísan til framangreinds lýtur ágreiningsefni máls þessa fyrst og fremst að því að kvartandi telur sig hafa orðið fyrir tjóni vegna þess að henni hafi við kaup á fasteign ekki verið gerð grein fyrir því að kaupendum bæri að greiða kostnað vegna tiltekinnna framkvæmda á gluggum sem hafi verið yfirstandandi við kaupin.

### 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. segir 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

## Eftirlitsnefnd fasteignasala

gæta réttmætra hagsmuna þeirra. Hann skal einnig gæta þess að aðila séu eigi settir ólögmætir, ósanngjarnir eða óeðlilegir kostir í samningum.

Í 10. – 12. gr. laganna er fjallað um söluyfirlit og efni þess. Samkvæmt 1. mgr. 11. gr. fsl. skal fasteignasali gæta þess vandlega að á söluyfirliti komi fram öll grundvallaratriði um eiginleika og ástand eignarinnar sem, ásamt skoðun kaupanda á eign þegar við á, má ætla að geti verið grundvöllur ákvörðunar hans um hvort hann kaupir eignina og hvaða verð hann er tilbúinn að greiða fyrir hana. Fram kemur í h-lið 2. mgr. 11. gr. að auk almennrar lýsingar á fasteign skuli koma fram á söluyfirliti, húsgjöld og yfirstandandi eða væntanlegar framkvæmdir sem búið er að ákveða á fundi húsfélags, sé um fjöleignarhús að ræða, og um stöðu eiganda gagnvart hússjóði og framkvæmdarsjóði húsfélags.

Í 12. gr. kemur fram 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. Fasteignasali ber 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 16. gr. fsl. kemur fram að fasteignasala er 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. Öll skjalagerð og samningsgerð skal 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. Fasteignasala ber 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.

Í 19. gr. fsl. er fjallað um hlutverk eftirlitsnefndar fasteignasala. Í 1. mgr. 19. gr. segir að eftirlitsnefnd fasteignasala skuli hafa eftirlit með því að fasteignasalar starfi í samræmi við ákvæði laganna og reglugerða sem settar eru samkvæmt þeim, aðrar réttarreglur sem þýðingu hafa fyrir störf fasteignasala og góðar venjur í fasteignasölu. Þá skal nefndin jafnframt samkvæmt 4. mgr. 19. gr. laganna, 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.

Samkvæmt 1. mgr. 20. gr. fsl. skal eftirlitsnefnd 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.

Í 25. gr. laga um fjöleignarhús nr. 26/1994 er fjallað um upplýsingaskyldu við sölu. Samkvæmt 4. mgr. 25. gr. laganna skal löggiltur fasteignasali, sem annast sölu eignar í fjöleignahúsi, sjá til þess að þau gögn og upplýsingar, sem um getur í 1.-4. mgr. 25. gr. ákvæðisins, liggi fyrir og séu rækilega kynnt kaupanda áður en kaupsamningur er gerður og undirritaður. Meðal þeirra gagna sem kynna

## Eftirlitsnefnd fasteignasala

skal fyrir kaupanda eru sérstakar samþykktir húsfélagsins ef um þær eru að ræða, reikningar húsfélagsins og staða og framlög eignarhlutans gagnvart því og hússjóði þess, sbr. 1. mgr. 25. gr. laga um fjöleignarhús.

### IV

Eftirlitsnefnd hefur yfirfarið gögn málsins og andmæli hlutaðeigandi fasteignasala. Líkt og að framan hefur verið rakið snýr mál þetta fyrst og fremst að því að kvartandi telur sig hafa orðið fyrir tjóni vegna þess að henni hafi við kaup á fasteign ekki verið gerð grein fyrir því að kaupendum bæri að greiða kostnað vegna tiltekinna framkvæmda á gluggum sem hafi verið yfirstandandi við kaupin.

Samkvæmt fyrirliggjandi gögnum er í kaupsamningi, undirrituðum af hvort tveggja kaupendum og seljendum, að finna ákvæði þess efnis að kaupandi og seljandi hafi kynnt sér ýmis gögn er varða hið selda, m.a. yfirlýsingu húsfélags. Hins vegar bera gögn málsins með sér að slík yfirlýsing húsfélags hafi ekki legið fyrir en nokkrum dögum eftir að undirrituðum kaupsamningi var þinglýst. Þá segir enn fremur í 7. gr. kaupsamnings að kaupendur íbúða í fjöleignarhúsum skuli bera kostnað af framkvæmdum við sameign, sem ráðist er í eftir að kaup takast. Samkvæmt fyrirliggjandi kvörtun voru umræddar framkvæmdir hafnar er kaupendur skoðuðu íbúðina, sbr. eftirfarandi ummæli í kvörtun:

*„Þegar við kaupum í sumar var talað um að við þyrftum að borga fyrir viðgerðir á þakkannti sem væri ekki komið á hreint hvenær yrði farið í. Á þessum tíma var byrjað að gera við gluggana á blokkinni og við tókum því þannig að það eina sem við þyrftum að borga væri þakanturinn.“*

Í 1. mgr. 16. gr. fsl. segir m.a. að öll samningsgerð og skjalagerð skuli vönduð og svo úr garði gerð að hagsmunir beggja aðila séu tryggðir og réttarstaða hvors um sig sé glögg. Samkvæmt 1. mgr. 15. gr. laganna skal fasteignasali 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. Með vísan til þessa telur eftirlitsnefnd rétt að taka það fram að það er til samræmis við góðar viðskiptavenjur og góðar venjur í fasteignasölu, að gæta að því að skjalagerð taki ávallt mið af þeim aðstæðum sem eru fyrir hendi hverju sinni. Til samræmis við framangreint hefði því verið rétt að hlutast til um að yfirlýsing húsfélags lægi fyrir við undirritun kauptilboðs ásamt því að tilgreina í söluyfirliti um húsgjöld og yfirstandandi eða væntanlegar framkvæmdir sem búið er að ákveða á fundi húsfélags, sé um fjöleignarhús að ræða, og um stöðu eiganda gagnvart hússjóði og framkvæmdasjóði húsfélags, eins og skylt er samkvæmt h-lið 2. mgr. 11. gr. fsl. Er það aðfinnsluvert að það hafi ekki verið gert.

Hins vegar verður ekki hjá því litið að hlutaðeigandi fasteignasali brást við umræddum ágreiningi með því að taka að sér að greiða hlut kaupenda vegna hinna yfirstandandi framkvæmda, sbr. eftirfarandi ummæli í andmælum:

*„Við getum viðurkennt þau mistök að hafa ekki ýtt frekar á seljanda að afhenda okkur yfirlýsingu húsfélags fyrir þannig að hún lægi fyrir við gerð tilboðs. Þess vegna ákváðum við að greiða hlut kaupanda í viðgerðum á gluggum í fjölbýlishúsinu kr. 209.221 sbr. meðfylgjandi kvittun.“*

Meðfylgjandi gögnum málsins var umrædd kvittun vegna millifærslu kr. 209.221 af reikningi [D] inn á reikning húsfélagsins að [X], dags. 11. apríl 2016. Rétt er að taka fram að kvartanda gafst kostur á að hafa uppi athugasemdir við andmæli hlutaðeigandi fasteignasala en frekari athugasemdir kvartanda hafa ekki borist nefndinni.

## Eftirlitsnefnd fasteignasala

Þá bárust nefndinni einnig frekari upplýsingar varðandi umrædda kvittun og þá upphæð sem fasteignasalan greiddi í ljósi þess að í kvörtun er vísað í kröfu frá húsfélaginu sem hljóði upp á kr. 250.000 rúmar. Samkvæmt upplýsingum frá hlutaðeigandi fasteignasala var hlutur kvartanda í umræddum gluggaviðgerðum alls kr. 253.136. Kom þar einnig fram að fyrri eigandi fasteignarinnar hafi greitt 43.915 og [D] hafi greitt eftirstöðvar kr. 209.221.

Með vísan til framangreinds, og þrátt fyrir að samnings- og skjalagerð hafi verið ábótavant, verður ekki séð að umræddur fasteignasali hafi brotið gegn starfsskyldum sínum á þann hátt að það hafi valdið kvartanda tjóni, sbr. 4. mgr. 19. gr. og 1. mgr. 20. gr. fsl. umfram þá kröfu sem þegar hefur að fullu verið greidd, sbr. framangreind umfjöllun. Tilkynnist því hér með að eftirlitsnefndin mun ekki aðhafast frekar vegna málsins, sbr. 19. gr. og 20. gr. laga nr. 70/2015.

Þrátt fyrir framangreinda niðurstöðu eftirlitsnefndar er það engu að síður mat eftirlitsnefndar að það samræmist ákvæðum laga og góðum venjum í fasteignasölu að hlutaðeigandi fasteignasali geri þau grundvallargögn er varða skjöl um milligöngu um sölu fasteigna og sjái til þess að öll skjala- og samningsgerð sé vönduð og svo úr garði gerð að hagsmunir beggja aðila séu tryggðir, sbr. m.a. 15. og 16. gr. fsl. Hefði hlutaðeigandi fasteignasala borið að sjá til þess að í söluyfirliti kæmi fram húsgjöld og yfirstandandi eða væntanlegar framkvæmdir sem búið er að ákveða á fundi húsfélags, sé um fjöleignarhús að ræða, og um stöðu eiganda gagnvart hússjóði og framkvæmdasjóði húsfélags, sbr. h-lið 2. mgr. 11. gr. fsl. Telur eftirlitsnefndin það ekki forsvaranleg vinnubrögð af hálfu hlutaðeigandi fasteignasala að sjá ekki til þess að yfirlýsing húsfélags lægi fyrir við undirritun kauptilboðs líkt og áskilið er lögum samkvæmt, en fyrirliggjandi yfirlýsing er dagsett hinn 4. september 2015 eða um hálfum mánuði eftir undirritun kaupsamnings.

Í 22. gr. laga nr. 70/2015 er fjallað um úrræði eftirlitsnefndarinnar til þess að beita viðurlögum. Þar kemur m.a. fram að telji eftirlitsnefndin að fasteignasali hafi vanrækt skyldur sínar, eða hann hafi gerst brotlegur við lög í starfsemi sinni skuli hún skora á hann að bæta ráð sitt án tafar. Geri hann það ekki, getur eftirlitsnefndin veitt fasteignasala áminningu vegna slíkra brota eða eftir atvikum svipt viðkomandi tímabundið löggildingu til fasteignasölu.

Í ljósi alls framangreinds, og eins og atvikum er háttað í máli þessu, er það mat eftirlitsnefndarinnar að skjalagerð af hálfu [B] lfs., vegna sölu fasteignarinnar að [X], hafi verið áfátt og fari gegn ákvæðum laga nr. 70/2015 og góðum venjum í fasteignasölu, sbr. 11. gr., 15. og 2. mgr. 16. gr. laganna, þar sem hann gætti ekki að því að sjá til þess að yfirlýsing húsfélags lægi fyrir við undirritun kauptilboðs. Með vísan til 1. mgr. 22. gr. laga nr. 70/2015 skorar eftirlitsnefnd fasteignasala á [B] lfs. hjá [D] að gæta að framangreindum atriðum framvegis.

F.h. eftirlitsnefndar fasteignasala

Þórður Bogason hrl. form.

Kristín Ólafsdóttir hdl.,  
starfsmaður eftirlitsnefndar

