

# Eftirlitsnefnd fasteignasala

Reykjavík, 24. október 2016.

**Efni: Afgreiðsla eftirlitsnefndar í tengslum við sölu á fasteign að [X].  
(mál nr. K-009-16).**

## I.

Eftirlitsnefnd fasteignasala móttók kvörtun [A], (hér eftir nefnd „kvartandi“), hinn 7. mars 2016 og var málinu gefið númerið K-009-16 í málaskrá nefndarinnar. Í kjölfar kvörtunar óskaði eftirlitsnefnd eftir því að kvartandi gerði nánar grein fyrir umkvörtunarefni sínu og málavöxtum. Nánari upplýsingar bárust eftirlitsnefnd hinn 5. apríl 2016. Kvörtunin lýtur að störfum [B] lfs., hjá [C] fasteignasölu, við milligöngu um sölu fasteignar að [X]. Í erindinu er meðal annars gerð athugasemd við það að kvartanda hafi ekki verið kynnt sú staðreynd að ekki væru til teikningar af pípulögnum eða rafmagnslögnum fasteignarinnar. Þá kemur fram í kvörtun að kvartandi telji hlutaðeigandi fasteignasala hafa brugðist upplýsingaskyldu sinni.

Hinn 7. apríl 2016 óskaði eftirlitsnefnd eftir andmælum og frekari gögnum frá hlutaðeigandi fasteignasala, [B] lfs. Andmæli bárust eftirlitsnefndinni hinn 13. apríl 2016. Meðfylgjandi andmælum voru söluþingrit, kaupþingrit og kaupsamningur. Í kjölfarið var kvartanda, með bréfi, dags. 18. apríl 2016, gerð grein fyrir andmælum fasteignasala og gefinn kostur á að koma fram frekari upplýsingum og/eða gögnum. Frekari gögn hafa ekki borist eftirlitsnefndinni. Þá aflaði eftirlitsnefndin opinberra gagna. Upplýsinga- og gagnaöflun lauk í maí 2016.

## II.

Með hliðsjón af kvörtun, fyrirbyggjandi andmælum og öðrum gögnum málsins eru málavextir þeir að kvartandi gerði hinn 17. febrúar 2015 kaupþingrit í fasteign að [X] og var kaupsamningur undirritaður af hvort tveggja kaupanda og seljanda hinn 1. apríl 2015. Hafði [B] lfs. hjá [C] fasteignasölu, milligöngu um sölu fasteignarinnar.

Í söluþingriti, dags. 17. febrúar 2015, kemur fram að það eigi eftir að taka húsið út í lokaúttekt og því sé það á byggingastigi 4. Er sérstaklega tekið fram að húsið hafi verið endurbyggt vegna þess að eldra húsið hafi verið dæmt ónýtt.

Þá kemur orðrétt fram í kaupþingriti, dags. 17. febrúar 2015:

*„Ekki er búið að taka húsið út í lokaúttekt þó að það sé merkt hjá fasteignamati ríkisins (Þjóðskrá Íslands) á byggingarstigi 7 og matstigi 7 sem þýðir fullgerð eign. Kaupendur taka það á sig að klára húsið og láta taka það út í lokaúttekt seljendum að kostnaðarlausu.“*

Enn fremur kemur orðrétt fram í kaupsamningi, dags. 1. apríl 2015.:

*„Kaupanda er kunnugt um að ekki er búið að taka húsið út í lokaúttekt þó að það sé skráð hjá fasteignamati ríkisins (Þjóðskrá Íslands) á byggingarstigi 7 og matsstigi 7 sem þýðir fullgerð eign. Kaupandi tekur það á sig að klára húsið og láta taka það út í lokaúttekt seljanda að kostnaðarlausu.“*

## Eftirlitsnefnd fasteignasala

Í kvörtun segir að kaupendum hafi verið kunnugt um að lokaúttekt hefði ekki farið fram og ekki sé um það deilt. Það hafi hins vegar verið skilningur kvartanda að aðeins ætti eftir að kalla til byggingarfulltrúa og ljúka við lokaúttekt. Síðar hafi komið í ljós að engar teikningar voru til af lögnum hússins, hvorki pípulögnum né rafmagnslögnum. Telur kvartandi að hlutaðeigandi fasteignasala hafi borið að kynna þessa staðreynd fyrir kaupendum er gengið var að kaupum fasteignarinnar og að hann hafi brugðist upplýsingaskyldu sinni.

Í andmælum hlutaðeigandi fasteignasala segir um þetta:

*„Í kauptilboði dags. 17.2.2015 er skýrt tekið fram að ekki sé búið að taka húsið út í lokaúttekt og að kaupandi taki á sig að láta taka húsið út í lokaúttekt, seljendum að kostnaðarlausu. Jafnframt var kaupanda kynnt söluyfirlit eignarinnar við kauptilboðsgerðina dags. sama dag og skrifaði kaupandi undir söluyfirlitið því til staðfestingar. Í söluyfirliti kemur einnig skýrt fram að lokaúttekt hafi ekki farið fram.“*

Enn fremur segir orðrétt í andmælum:

*„Í upphaflegum samskiptum í aðdraganda kauptilboðs og við kauptilboðsgerðina var kaupandi í sambandi við [D] sölumann hjá [C]. Hann fór yfir málin með kaupanda og benti honum á að hafa samband við byggingarfulltrúann á Grindavík ef kaupandi vildi grenslast fyrir um hvað þyrfti að gera til að fá lokaúttekt og hugsanlegan kostnað við það. Það var því tekið mjög skýrt fram við kaupanda, bæði munnlega og í kauptilboðinu sjálfu, að það mundi hafa kostnað í för með sér að fá lokaúttekt á eignina þótt [C] hafi ekki upplýst hversu mikill sá kostnaður væri, enda hafði [C] ekki þær upplýsingar.“*

Í kvörtun kemur fram að kvartandi telji að hlutaðeigandi fasteignasala hafi borið að kynna þá staðreynd fyrir kaupendum að ekki voru til teikningar af lögnum hússins þar sem um er að ræða talsverða fjárhæð eða um kr. 500.000.

Lýtur ágreiningsefni máls þessa fyrst og fremst að því hvort hlutaðeigandi fasteignasala hafi, með hliðsjón af skyldum sínum skv. lögum nr. 70/015, borið að kynna sérstaklega skort á teikningum af lögnum hússins fyrir kaupendum eða hvort nægjanlegt hafi verið að upplýsa kauptilboðsgjafa um að lokaúttekt sé ólokið og tiltaka slíkt í samnings- og skjalagerð til samræmis við samning á milli kaupanda og seljanda, líkt og gert var.

### 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 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.

## Eftirlitsnefnd fasteignasala

Samkvæmt b-lið 2. mgr. 11. gr. fsl. skal í söluyfirliti auk almennrar lýsingar á fasteign m.a. koma fram staðsetning eignar og númer, stærð hennar samkvæmt opinberum skrá, fasteignamat, brunabótamat, byggingarlag og byggingarefni og byggingarár eignar og einstakra hluta hennar ef við á; teikning sem sýni fyrirkomulag innan húss skal jafnan vera fyrir hendi, svo og lóðaruppdráttur sé hann til. Í c-lið 2. mgr. ákvæðisins kemur fram að auk almennrar lýsingar á fasteign skuli koma fram á söluyfirliti, upplýsingar um ástand eignar og einstakra hluta hennar, þar á meðal um galla sem seljanda og/eða fasteignasala er kunnugt um á eign.

Þá ber fasteignasali 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, sbr. 2. mgr. 12. gr. fsl.

Samkvæmt 1. mgr. 13. gr. fsl. skal fasteignasali við kynningu á eign sem hann hefur til sölumeðferðar gæta þess að upplýsingar sem veittar eru um hana og lýsingar á henni séu réttar og í sem bestu samræmi við eiginleika og ástand eignarinnar. Skal hann gæta hófs í lýsingum á eigninni.

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

Í 16. gr. kemur m.a. fram að fasteignasala sé skylt að annast alla skjalagerð við sölu fasteigna og skal geta þess í skjölunum, þar á meðal söluyfirliti, kauptilboði, 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 kauptilboð.

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.

## Eftirlitsnefnd 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 15. gr. laga um mannvirki, nr. 160/2010, er fjallað um ábyrgð eiganda mannvirkis. Samkvæmt 1. mgr. 15. gr. ber eigandi ábyrgð á því að við hönnun, byggingu og rekstur mannvirkis sé farið að kröfum laga um mannvirki og reglugerða sem settar eru á grundvelli þeirra. Samkvæmt 3. mgr. 15. gr. laganna ber eigandi ábyrgð á að fram fari lögboðið eftirlit með byggingu mannvirkisins í samræmi við ákvæði laga um mannvirki. Þá er í 4. mgr. 15. gr. að finna skýringu á hverjir teljast eigendur samkvæmt ákvæðinu. Í d-lið 4. mgr. 15. gr. kemur fram að eigandi mannvirkis í byggingu teljist eigandi samkvæmt ákvæðinu. Sé mannvirki selt í heild eða að hluta áður en lokaúttekt fer fram ber fyrri eigandi ábyrgð ásamt nýjum eiganda nema um annað sé samið í skriflegum samningi milli þeirra. Skal þá koma skýrt fram að nýr eigandi gangi inn í samning fyrri eiganda við byggingarstjóra mannvirkisins eða nýr byggingarstjóri sé ráðinn fyrir mannvirkið í heild.

### IV.

Eftirlitsnefnd hefur yfirfarið gögn málsins og andmæli hlutaðeigandi fasteignasala. Eins og að framan greinir telja kvartendur að hlutaðeigandi fasteignasala hafi borið að upplýsa um skort á teikningum, bæði af pípulögnum og rafmagnslögnum og telja kvartendur hann hafa brugðist upplýsingaskyldu sinni.

Hvað önnur atriði kvörtunar varða, er lúta að meintum galla á eldavél sem kvartandi telur seljanda hafa haldið leyndum, ásamt spjöllum á glugga og útidyrhurð vegna meints innbrots, fellur það utan valdssviðs eftirlitsnefndar, eins og það er skilgreint í lögum nr. 70/2015, að taka afstöðu til einkaréttarlegs ágreinings milli kaupanda og seljanda er snýr að mögulegum galla á fasteign samkvæmt lögum um fasteignakaup nr. 40/2002, enda var hvorki ráðgjöf né skjalgerð af hálfu hlutaðeigandi fasteignasala ábótavant hvað þetta varðar.

Samkvæmt fyrirbyggjandi gögnum kemur það fram í söluyfirliti, kauptilboði og kaupsamningi að lokaúttekt eigi eftir að fara fram á eigninni. Þá kemur það skýrlega fram, bæði í kauptilboði og kaupsamningi, að kaupendur taki það á sig að sjá til þess að lokaúttekt fari fram seljanda að kostnaðarlausu.

Þá segir jafnframt í andmælum hlutaðeigandi fasteignasala, dags. 13. apríl 2016, að kaupendum hafi í upphaflegum samskiptum í aðdraganda kauptilboðs og við kauptilboðsgerð verið bent á að hafa samband við byggingarfulltrúa sem staðsettur væri í Grindavík til þess að grenslast fyrir um hvað ætti eftir að gera til þess að lokaúttekt gæti farið fram og hvaða kostnaður það kynni að hafa í för með sér.

## Eftirlitsnefnd fasteignasala

Að mati eftirlitsnefndar hefði það átt að gefa kaupendum tilefni til að kanna nánar hvað felst í lokaúttekt og kanna hvaða gögn skuli liggja fyrir svo að slík úttekt geti farið fram. Rétt er að taka fram í því sambandi að kvartanda gafst kostur á að hafa uppi athugasemdir við andmæli hlutaðeigandi fasteignasala, sbr. bréf eftirlitsnefndar hinn 18. apríl 2016 til kvartanda, en athugasemdir bárust ekki til eftirlitsnefndar.

Samkvæmt framansögðu og með hliðsjón af fyrirbyggjandi gögnum málsins, verður ekki annað ráðið en að hlutaðeigandi fasteignasali hafi fullnægt upplýsingaskyldu sinni til samræmis við ákvæði laga nr. 70/2015. Í því sambandi verður jafnframt að horfa til fyrirbyggjandi skjalagerðar þar sem fram kemur að lokaúttekt eigi eftir að fara fram, en um það er getið í söluyfirliti, kauptilboði og kaupsamningi um fasteignina. Voru kaupendur þannig upplýstir um að sala fasteignarinnar væri háð því að þeir tækju að sér að sjá til þess að lokaúttekt á eigninni færi fram, seljanda að kostnaðarlausu og upplýstir um að í því gæti falist einhver kostnaður. Ennfremur var þeim leiðbeint um að setja sig í samband við byggingafulltrúann til þess að fá frekari upplýsingar þar að lútandi.

Í ljósi alls framangreinds og með hliðsjón af umkvörtunarefninu, atvika í máli þessu og fyrirbyggjandi gagna, tilkynnist hér með að eftirlitsnefndin mun ekki aðhafast frekar vegna málsins, sbr. 4. mgr. 19. gr. og 20. gr. laga nr. 70/2015.

F.h. eftirlitsnefndar fasteignasala

Þórður Bogason hrl., form.

Kristín Ólafsdóttir hdl.,  
starfsmaður nefndar

