

Eftirlitsnefnd fasteignasala

Reykjavík, 6. desember 2016

Efni: Afgreiðsla eftirlitsnefndar í tengslum við sölu á fasteign að [X]. (mál nr. K-010-16).

I

Eftirlitsnefnd fasteignasala móttók kvörtun frá [A] og [B] (hér eftir nefnd „kvartendur“), hinn 5. apríl 2016 og var málinu gefið númerið K-010-16 í málaskrá nefndarinnar. Í kvörtun eru gerðar athugasemdir við starfshætti [C] lfs. og telja kvartendur hann ekki hafa gætt hagsmuna þeirra með fullnægjandi hætti er hann hafði milligöngu um sölu fasteignar að [X], sem kvartendur voru kaupendur að.

Meðfylgjandi kvörtun voru ýmis gögn er varða sölu umræddrar fasteignar, m.a. söluyfirlit, dags. 10. júní 2015, samþykkt gagntilboð, kaupsamningur, dags. 12. júní 2015 auk afsals, dags. 1. ágúst 2015.

Hinn 8. apríl 2016 óskaði eftirlitsnefnd eftir því við hlutaðeigandi fasteignasala, [C] lfs., að nefndinni yrðu send andmæli við kvörtuninni auk gagna sem andmælin og umkvörtunarefnið varða. Umbeðin gögn voru móttækin hinn 24. apríl 2016. Meðfylgjandi andmælum var mikið magn tölvupóstsamskipta hlutaðeigandi fasteignasala við kvartendur.

Hinn 11. maí 2016 sendi eftirlitsnefnd kvartendum bréf þar sem þeim var gefinn kostur á að koma að frekari andmælum vegna málsins, í ljósi andmæla hlutaðeigandi fasteignasala. Viðbótarathugasemdir kvartenda bárust eftirlitsnefnd hinn 30. maí 2016. Er þar gerð nánari grein fyrir sjónarmiðum kvartenda auk þess sem gerðar eru svohljóðandi kröfur:

- „1. Gerð er krafa um að skipaður verði „dómkvaddur matsmaður“ sem fer yfir sölufirlið í heild sinni, leynda galla og kostnað og framkvæmdir við aðgerðir þeirra vegna og mat á öðrum þáttum sem enn ríkir óvissa um. Ber þar helst að nefna ástand á þaki sem fasteignasali hefur lýst sem yfirfögnu*
- 2. Kaupum verður rift og endurgreiddur allur sá kostnaður sem hlotist hef vegna vanefnda, lélegs söluyfirlits, leynd yfir göllum og útlagðrar vinnu kaupanda við að koma hlutum í stand.*
- 3. Gerð er krafa um að [C] Byggingartækniþæðingur og löggiltur fasteignasali kt [...] [D] fasteignasala kt. [...], [...] verði sviptur löggiltum fasteignasöluréttindum.“*

Hinn 31. maí 2016 var hlutaðeigandi fasteignasala gefinn kostur á að koma að frekari athugasemdum vegna málsins, í ljósi andmæla kvartenda. Síðari andmæli hlutaðeigandi fasteignasala bárust eftirlitsnefnd hinn 15. júní 2016.

Í ljósi síðari andmæla hlutaðeigandi fasteignasala og annarra fram kominna gagna taldi eftirlitsnefnd málið upplýst og ekki ástæðu til að óska eftir frekari andmælum kvartenda.

II

Með hliðsjón af kvörtun, fyrirbyggjandi andmælum og öðrum gögnum málsins eru málavextir þeir að kvartendur keyptu fasteign að [X], og hafði [C] lfs. hjá fasteignasölunni [D] milligöngu um sölu fasteignarinnar.

Kaupsamningur um fasteignina var undirritaður hinn 12. júní 2015 og afsal gefið út við afhendingu hinn 1. ágúst 2015. Í málinu liggur einnig fyrir söluyfirlit sem er dagsett hinn 6. júní 2015. Í söluyfirliti er að finna lýsingu á eigninni ásamt því að tilgreint er að um sé að ræða vandaða, rúmgóða og bjarta íbúð. Samkvæmt söluyfirliti var byggingarár eignarinnar 1963.

Í kvörtun kemur fram að kvartendur gerir athugasemdir við söluyfirlit fasteignarinnar ásamt því að það hafi borið með sér rangfærslur. Þá eru einnig gerðar athugasemdir við ýmis atriði sem kvartendur telja vera leynda galla og varða m.a. raflagnir, pípulagnir og leka. Einnig kemur þar fram að vegna ágreinings milli kaupenda og seljanda hafi hlutaðeigandi fasteignasali lagt til að rafvirkjameistarar væru fengnir til að kanna eignina. Samkvæmt kvörtun voru rafvirkjameistarar þessir sammála um að ágallar væru til staðar. Fram kemur einnig að farið hafi verið fram á riftun sem hlutaðeigandi fasteignasali hafi hafnað að sögn kvartenda. Þá telja kvartendur að hlutaðeigandi fasteignasali hafi ekki gætt hagsmuna þeirra með fullnægjandi hætti er hann hafði milligöngu um sölu fasteignarinnar, sem kvartendur voru kaupendur að og telja hann hafa leynt göllum við milligöngu um sölu fasteignarinnar.

Í andmælum hlutaðeigandi fasteignasala, sem bárust eftirlitsnefnd hinn 26. apríl 2016, er því mótmælt að upplýsingar í söluyfirliti séu rangar ásamt því sem fasteignasalinn tekur fram að eftir skoðun á eigninni hafi honum ekki verið kunnugt um neina galla. Samkvæmt andmælum fasteignasala voru kaupendur meðvitaðir um að eignin var gömul og að hvergi hafi verið haldið fram að raflagnir eignarinnar hafi verið endurnýjaðar. Fram kemur að fyrir kaupin hafi fasteignin verið skoðuð af tveimur venslamönnum annars kaupendanna, annars vegar verkfræðingi og hins vegar tæknifræðingi. Einnig kemur þar fram að hlutaðeigandi fasteignasali hafi leitast við að hafa milligöngu í samskiptum seljanda og kaupenda um að fá tvo rafvirkjameistara til að gera úttekt á rafmagninu en að hlutverk fasteignasalans hafi einungis falist í því að leiða þá saman til skoðunar, skrifa upp niðurstöður þeirra, leita undirskrifa og senda aðilum niðurstöðuna. Þá er tekið fram að í niðurstöðum þessum hafi verið að finna aðfinnsluatriði sem fasteignasalinn hafði ekki áttað sig á við skoðun hússins og að hann telji að seljendum hafi ekki verið kunnugt um þau heldur.

Meðfylgjandi andmælum fasteignasala voru tölvupóstsamskipti kvartenda við hlutaðeigandi fasteignasala á tímabilinu frá tímabilinu 14. maí 2015 til 24. nóvember 2015.

Hvað varðar þann hluta kvörtunar er lýtur að því að hlutaðeigandi fasteignasali hafi hafnað beiðni um riftun er tekið fram í framangreindum andmælum að hlutaðeigandi fasteignasali hafi ekki skilið tölvupóst kvartanda svo að verið væri að óska eftir riftun. Er með vísan til þess vísað í tölvupóstsamskipti kvartenda og hlutaðeigandi fasteignasala frá 10. og 11. ágúst 2015, sem voru meðfylgjandi andmælum. Tekur fasteignasali það fram í andmælum sínum að hann hafi metið það svo að leitað væri ráða varðandi riftun þar sem að í tölvupóstinum hafi kvartandi spurt hvort ekki væri hægt að rifta. Tekur hlutaðeigandi fasteignasali í því samhengi einnig fram í andmælum sínum að í svari sínu við fyrirspurninni hafi hann ráðlagt kaupendum að leita sér lögfræðiráðgjafar óski þau eftir að rifta kaupunum.

Að lokum kemur fram í andmælum hlutaðeigandi fasteignasala að til hans hafi ekki borist skýrar kröfur frá kvartendum á hendur seljendum um bætur úr þeirra hendi.

Með bréfi eftirlitsnefndar, dags. 11. maí 2016, voru andmæli hlutaðeigandi fasteignasala send kvartendum til upplýsinga og/eða frekari andmæla. Viðbótarathugasemdir kvartenda bárust nefndinni hinn 30. maí 2016. Er þar vísað til meintra fullyrðinga að hálfu hlutaðeigandi fasteignasala um að ástand þaks á eigninni hafi verið í góðu lagi og telja kvartendur þær fullyrðingar ekki standast þar sem þakið hafi byrjað að leka stuttu eftir að kvartendur fluttu inn. Kemur þar enn fremur fram að kvartendur telji hlutaðeigandi fasteignasala ekki hafa gætt hagsmuna beggja aðila. Í viðbótarathugasemdum kvartenda er áréttað um meinta leynda galla á eigninni ásamt því að haldið er fram að illa hafi verið staðið að þrifum við afhendingu. Að auki er í framangreindum viðbótarathugasemdum að finna kröfugerð kvartenda þar sem meðal annars er gerð krafa um dómkvaðningu matsmanns til að fara yfir sölufarlið, krafa um að kaupunum verði rift og kostnaður endurgreiddur og að lokum um að hlutaðeigandi fasteignasali verði sviptur löggildingu sinni.

Framangreindar viðbótarathugasemdir voru sendar til hlutaðeigandi fasteignasala til upplýsinga og eftir atvikum til frekari andmæla, með bréfi eftirlitsnefndar hinn 31. maí 2016. Viðbótarandmæli hlutaðeigandi fasteignasala bárust nefndinni hinn 15. júní 2016. Þar kemur fram að hlutaðeigandi fasteignasali hafi við söluskoðun á eigninni innt seljendur eftir hvort vitað væri um galla á eigninni og kemur þar fram að sérstaklega hafi verið spurt um þak eignarinnar. Kvað hlutaðeigandi fasteignasala seljanda hafa talið að þakið væri í lagi. Kvað hann einnig að seinna í ferlinu hafi komið fram af hálfu seljanda að smiður hafi yfirfarið þakið fyrir nokkrum árum. Hafnar hlutaðeigandi fasteignasali því að um hafi verið að ræða fullyrðingar af hans hálfu. Í andmælum hlutaðeigandi fasteignasala kemur einnig fram að hann hafi aldrei gefið út neinar yfirlýsingar um ástand eignarinnar aðrar en þær sem fram koma í söluyfirliti og kvaðst hann ekki hafa séð nein ummerki um raka né sveppagróður í eigninni við söluskoðun.

Líkt og rakið hefur verið lýtur ágreiningsefni máls þessa fyrst og fremst að því hvort skjalagerð hlutaðeigandi fasteignasala hafi verið ábótavant á þann háttinn að hafi ekki upplýst um galla á eigninni sem kvartendur telja að hlutaðeigandi fasteignasala hafi átt að vera kunnugt um. Þá telja kvartendur enn fremur að hlutaðeigandi fasteignasali hafi ekki hætt réttmætra hagsmuna þeirra við milligöngu um fasteignina.

III

Í lögum um sölu fasteigna, fyrirtækja og skipa, nr. 99/2004, sem í gildi voru á þeim tíma er hluti atvika máls þessa áttu sér stað, sbr. og reglugerðir settar með stoð í þeim, er fjallað um réttarstöðu fasteignasala, störf og starfshætti. Hinn 20. júlí 2015 tóku í gildi ný lög um sölu fasteigna og skipa, nr. 70/2015, (fsl.), en þau ákvæði sem vísað er til hér að neðan eru sambærileg í hinum eldri og yngri lögum.

Í 10. – 12. gr. fsl. er fjallað um söluyfirlit og efni þess. Í 10. gr. kemur meðal annars fram að áður en tilboð er gert í eign skal væntanlegum tilboðsgjafa afhent söluyfirlitið og skal hann staðfesta móttöku þess með nafnritun sinni og dagsetningu. Fasteignasali skal afla undirskriftar seljanda á yfirlýsingu um að efni söluyfirlits skv. 1. mgr. sé rétt samkvæmt bestu vitund hans.

Samkvæmt 1. mgr. 11. gr. fsl. skal fasteignasali gæta þess vandlega að á söluþinginu 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.

Samkvæmt c-lið 2. mgr. 11. gr. fsl. skal í söluþinginu auk almennrar lýsingar á fasteign m.a. koma fram á söluþinginu, upplýsingar um ástand eignar og einstakra hluta hennar, þar á meðal um galla sem seljanda og/eða fasteignasala er kunnugt um á eign.

Þá skal fasteignasali afla upplýsinga sem fram eiga að koma í söluþinginu. 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, sbr. 1. mgr. 12. gr. fsl.

Í 15. gr. fsl. segir að fasteignasala skuli í hvívetna leysa af hendi störf sín svo sem góðar viðskiptavenjur 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, ósamngjarnir eða óeðlilegir kostir í samningum.

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

Í 19. gr. fsl. er fjallað um hlutverk eftirlitsnefndar fasteignasala. Þar segir í 1. mgr. að eftirlitsnefnd 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.

Í 4. mgr. 19. gr. laganna 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.

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

IV

Líkt og að framan hefur verið rakið snýr mál þetta fyrst og fremst að því að kvartendur telja sig hafa orðið fyrir tjóni vegna leyndra galla á fasteign sem ekki var upplýst um við kaupin. Þá telja þeir enn fremur að hlutaðeigandi fasteignasali hafi ekki gætt réttmætra hagsmuna þeirra við milligöngu um sölu á fasteigninni að [X].

Eftirlitsnefnd hefur yfirfarið fyrirbyggjandi gögn, erindi kvartenda og viðbótarathugasemdir kvartenda ásamt andmælum hlutaðeigandi fasteignasala.

Af erindi kvartenda má ráða að ágreiningsefni málsins sé fyrst og fremst vanefndir og leyndir gallar sem komið hafi í ljós við afhendingu eignarinnar. Í viðbótarathugasemdum sínum settu kvartendur fram eftirfarandi kröfur, sbr. kröfugerð í viðbótarathugasemdum kvartenda, dags. 30. maí 2016:

- „1. Gerð er krafa um að skipaður verði „dómkvaddur matsmaður“ sem fer yfir sölufarlið í heild sinni, leynda galla og kostnað og framkvæmdir við aðgerðir þeirra vegna og mat á öðrum þáttum sem enn ríkir óvissa um. Ber þar helst að nefna ástand á þaki sem fasteignasali hefur lýst sem yfirförnu*
- 2. Kaupum verður rift og endurgreiddur allur sá kostnaður sem hlotist hef vegna vanefnda, lélegs söluyfirlits, leynd yfir göllum og útlagðrar vinnu kaupanda við að koma hlutum í stand.*
- 3. Gerð er krafa um að [C] Byggingartæknifræðingur og löggiltur fasteignasali kt [...] [D], fasteignasala kt. [...], [...] verði sviptur löggiltum fasteignasöluréttindum.“*

Í 19. gr. laga nr. 70/2015 er fjallað um hlutverk eftirlitsnefndar, en það er að hafa eftirlit með því að fasteignasalar starfi í samræmi við ákvæði laganna, reglugerða, réttarreglna og góðra venja í fasteignasölu. Það fellur utan valdsviðs eftirlitsnefndar að taka afstöðu til lögskipta á milli aðila, kaupenda og seljenda. Skoðun eftirlitsnefndar er bundin við störf fasteignasala og leysir nefndin því ekki úr ágreiningi sem kann að vera milli kaupenda og seljenda. Umkvörtunarefni málsins lýtur sem fyrr segir að því að kvartendur telja eignina hafa verið haldna leyndum galla.

Í andmælum hlutaðeigandi fasteignasala sem eftirlitsnefnd móttók hinn 26. apríl 2016, hafnar hann þeim fullyrðingum að upplýsingar í söluyfirliti hafi verið rangar og tekur fram að eftir söluskoðun hafi honum ekki verið kunnugt um neina galla á eigninni. Kvartendum hafi verið ljóst að um væri að ræða 50 ára gamalt hús og hvergi væri því haldið fram að búið væri að endurnýja pípu- eða raflagnir þess. Þá skiptir hér máli að fyrir kaupin skoðuðu tveir sérfróðir aðilar fasteignin fyrir hönd kaupenda. Kvartendum var gefið færi á að fara yfir andmæli hlutaðeigandi fasteignasala með bréfi eftirlitsnefndar, dags. 11. maí 2016. Í viðbótarathugasemdum kvartenda sem bárust eftirlitsnefnd hinn 30. maí 2016 er fullyrðingum hlutaðeigandi fasteignasala ekki mótmælt sérstaklega. Þá hefur ekkert fram komið í málinu sem gefur til kynna að hlutaðeigandi fasteignasali hafi brotið gegn 12. gr. fsl. við skoðun fasteignarinnar þannig að valdið hafi kvartanda tjóni, sbr. 4. mgr. 19. gr. fsl.

Með vísan til framangreinds er það niðurstaða eftirlitsnefndarinnar að ekki sé tilefni til að gera athugasemdir við skjalagerð hlutaðeigandi fasteignasala að þessu leyti. Þá er það niðurstaða eftirlitsnefndar að ekki verði annað ráðið af gögnum málsins en að hlutaðeigandi fasteignasali hafi leitast við að gæta hagsmuna beggja aðila, sbr. 15. gr. fsl. Verður í því tilliti að líta til mikils magns tölvupóstsamskipta milli fasteignasala og kvartenda sem bera með sér ráðgjöf til aðila til samræmis við ákvæði laga nr. 70/2015 ásamt því að hlutaðeigandi fasteignasali hafi haft milligöngu um samskipti milli kaupenda og seljenda vegna ágreinings þeirra. Telur eftirlitsnefnd því að hlutaðeigandi fasteignasali hafi leitast við að liðsinna báðum aðilum og gætt hagsmuna þeirra að þessu leyti. Verður, með vísan til umkvörtunarefnis í málinu, ekki talið að hlutaðeigandi fasteignasali hafi gerst brotlegur við ákvæði laga nr. 70/2015.

Í máli þessu háttar svo til að afsal eignarinnar fór fram á afhendingardegi hennar, en slíkt fyrirkomulag á greiðslu kaupanda til seljanda kann að kalla eftir því að fasteignasali gæti þess sérstaklega að kaupandi kanni ástand hins selda við afhendingu áður en afsal er undirritað, sbr. 38. gr. laga um fasteignakaup, nr. 40/2002. Hins vegar verður að telja í ljósi skoðunar sérfræðinga á vegum kaupenda áður en kaup gerðust að fasteignasali hafi mátt gera ráð fyrir því, í ljósi meginreglu 1. mgr. 29. gr. sömu laga, að kaupendur væru upplýstir um ástand fasteignarinnar og því verður ekki talið að um brot fasteignasala á 15. gr. fsl. sé að ræða í máli þessu.

Í ljósi alls framangreind 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.

Niðurstöðum eftirlitsnefndar í kvörtunarmálum verður ekki skotið til annarra stjórnvalda en aðilar geta lagt ágreining sinn fyrir dómstóla með venjulegum hætti, sbr. 4. mgr. 20. gr. fsl.

F.h. eftirlitsnefndar fasteignasala

Þórður Bogason hrl., form.

Kristín Ólafsdóttir hdl.,
starfsmaður nefndar