

## Eftirlitsnefnd fasteignasala

Reykjavík, 6. desember 2016.

**Efni: Afgreiðsla eftirlitsnefndar í tengslum við sölu á fasteign að [X]. (mál nr. K-013-16).**

### I

Eftirlitsnefnd fasteignasala móttók kvörtun [A] og [B] (hér eftir nefnd „kvartendur“), hinn 25. apríl 2016 og var málinu gefið númerið K-013-16 í málaskrá nefndarinnar. Kvörtunin lýtur að starfsháttum fasteignasölnunnar [C] við milligöngu um sölu fasteignar að [X]. Í erindinu eru meðal annars gerðar athugasemdir við störf [D] lfs. og það að ekki hafi verið upplýst um galla á fasteigninni. Meðfylgjandi kvörtun var að finna bréf lögmanns fyrir hönd kvartenda er sent var til [D] lfs. hjá hlutaðeigandi fasteignasölu.

Hinn 11. maí 2016 óskaði eftirlitsnefnd eftir andmælum og frekari gögnum frá hlutaðeigandi fasteignasala, [D]. Þá sendi eftirlitsnefnd einnig tölvuskeyti, hinn 12. maí, til [E] lfs., eiganda á hlutaðeigandi fasteignasölu þar sem m.a. var óskað eftir afsali sem farið hafði fram vegna sölu fasteignarinnar að [X], ásamt afsalsuppgjöri og nánari upplýsingum um málið. Erindið var ítrekað af hálfu eftirlitsnefndar með bréfi, dags. 14. júní 2016. Andmæli hlutaðeigandi fasteignasala, [D], bárust eftirlitsnefndinni hinn 18. ágúst 2016. Meðfylgjandi andmælum voru tölvupóstsamskipti, kaupsamningur og afsal. Eftirlitsnefnd óskaði í framhaldinu eftir frekari gögnum frá hlutaðeigandi fasteignasala hinn 7. september 2016, þar sem að upplýsingar í andmælum hlutaðeigandi fasteignasala báru með sér ósamræmi milli skjalagerðar og þeirrar ráðgjafar sem hlutaðeigandi fasteignasali veitti kaupendum og seljendum. Frekari andmæli bárust hins vegar ekki. Þá aflaði eftirlitsnefnd einnig opinberra gagna.

### II

Með hliðsjón af kvörtun, fyrirliggjandi andmælum sem hafa borist nefndinni og öðrum gögnum málsins eru málavextir þeir að kvartendur festu kaup á fasteigninni [X] og var kaupsamningur undirritaður hinn 7. janúar 2016. Var afhending samkvæmt kaupsamningi hinn 4. mars 2016 og afsal gefið út hinn 4. maí 2016.

Í söluyfirliti vegnar fasteignarinnar kemur fram að húsið hafi verið sprunguviðgert og filterað árið 2008.

Í erindi kvartenda frá 25. apríl 2016 kemur fram að kvartendur telji sig hafa keypt íbúð með galla sem fælist í leka. Kemur þar einnig fram að hlutaðeigandi fasteignasali hafi ítrekað tjáð kaupendum að fasteignin væri gallalaus og engan leka þar að finna. Þá kemur einnig fram í kvörtun að íbúðin hafi verið auglýst sem gallalaus eign. Samkvæmt kvörtun kom fram, eftir undirritun kaupsamnings, að um galla væri að ræða og að íbúar hússins hafi verið meðvitaðir um tilvist leka. Í erindi kvartenda er enn fremur vísað til ákvæðis kaupsamnings sem orðrétt hljóðar svo:

*„Seljandi lætur gera við steypuskemmd í útvegg milli svala, á sinn kostnað, eigi síðar en 1. apríl 2016.“*

Þá telja kvartendur að hlutaðeigandi fasteignasali hafi ekki gætt hagsmuna þeirra við milligöngu að sölu fasteignarinnar heldur hafi hann forðast samskipti við kaupendum.

Meðfylgjandi kvörtun var bréf lögmanns kvartenda til hlutaðeigandi fasteignasala frá 11. mars 2016. Þar kemur fram að kaupendur hafi skoðað eignina og við það tilefni séð steypuskemmdir á svölum og stóra sprungu meðfram glugga. Einnig kemur þar fram að starfsmenn hlutaðeigandi fasteignasölu hafi gefið þær upplýsingar að um gömul sár væri að ræða sem aðeins þyrfti að þússa yfir en að um engan leka væri að ræða. Í bréfi lögmanns kemur einnig fram að við undirritun kaupsamnings, hinn 7. janúar 2016, hafi kaupendur spurt bæði fasteignasala og seljendur um leka og aðra galla en aftur fengið þær upplýsingar að eignin væri gallalaus. Þrátt fyrir það hafi kaupendur haft áhyggjur af framangreindum steypuskemmdum og því gripið til þess að setja ákvæði í kaupsamning þess efnis að seljandi geri við skemmdirnar á sinn kostnað. Samkvæmt bréfinu lét seljandi þússa og mála yfir umræddar skemmdir hinn 9. janúar 2016 en sú viðgerð hafi reynst ófullnægjandi.

Andmæli hlutaðeigandi fasteignasala bárust nefndinni hinn 18. ágúst 2016. Þar kom fram að starfsmenn fasteignasölunnar hafi skoðað eignina áður en hún var tekin til sölumeðferðar. Kemur fram að við þá skoðun hafi starfsmenn fasteignasölunnar orðið varir við rakaskemmdir á útvegg hússins og hafi seljandi upplýst um að á þeim tímapunkti hafi staðið til að ráðast í viðgerðir á umræddum leka. Meðfylgjandi andmælum hlutaðeigandi fasteignasala var einnig að finna mynd af umræddum rakaskemmdum og tekið fram að myndin hafi verið ein af mörgum sem hægt var að skoða á fasteignavef mbl.is. Skemmdirnar hafi því verið sýnilegar öllum þeim sem skoðuðu eignina. Í andmælunum er því einnig haldið fram að allir aðilar málsins, þ.e. þeim sem önnuðust sölu eignarinnar, kaupendur og seljendur hafi verið meðvitaðir um framangreindar rakaskemmdir.

Í andmælum hlutaðeigandi fasteignasala kemur einnig fram að hann hafi rætt við kaupendur um framangreindar rakaskemmdir og gert þeim grein fyrir því að það komi í hlut húsfélags að ráðast í endurbætur á skemmdum sem þessum þar sem þær væru hluti af ytra byrði hússins samkvæmt fjöleignahúsalögum. Það hafi þó verið ákveðið að geta um það í kaupsamningi að seljandi myndi gera við skemmdirnar á sinn kostnað, sem seljandi hafi gert. Fljótlega hafi þó orðið vart við leka aftur og í ljós komið að viðgerð á svölum eignarinnar fyrir ofan hina seldu eign hafi ekki borið árangur. Fram kemur að kaupendur hafi í framhaldinu gert þá kröfu að seljandi geri aftur við lekann, en þeim hafi við það tilefni verið tilkynnt að samkvæmt lögum beri seljanda ekki að standa straum af slíkum kostnaði og að mál sem þessi þurfi að taka upp á húsfundi húsfélags.

Að lokum mótmælti hlutaðeigandi fasteignasali fullyrðingum kvartenda um að starfsmenn fasteignasölunnar hafi forðast að eiga samskipti við þá vegna málsins og að hvergi í samskiptum við kaupendur né í sölugögnum komi fram að eignin sé gallalaus, gallinn hafi verið sýnilegur hverjum þeim sem vildu skoða eignina.

Við skoðun gagna kom í ljós ósamræmi á milli skjalagerðar og þeirrar ráðgjafar sem hlutaðeigandi fasteignasali veitti kaupendum og seljendum fasteignarinnar í tengslum framangreindar steypuskemmdir. Af því tilefni óskaði eftirlitsnefnd eftir nánari upplýsingum frá hlutaðeigandi fasteignasala ásamt því að óska eftir aftiri af yfirlýsingu húsfélags, dags. 15. desember 2015, en um hana er getið á kaupsamningi um fasteignina. Þær upplýsingar hafa ekki borist nefndinni og hefur það reynst eftirlitsnefnd erfitt að fá svör frá hlutaðeigandi fasteignasölu og hafa umbeðin gögn ekki verið afhent.

Lýtur ágreiningsefni máls þessa fyrst og fremst að því hvort hlutaðeigandi fasteignasali hafi brugðist skyldum sínum skv. lögum nr. 70/2015, með því að tilgreina ekki sérstaklega um steypuskemmdir í söluyfirliti og hvort sú háttsemi hafi valdið kaupendum tjóni.

### 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. 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 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.

Samkvæmt c-lið 2. mgr. 11. gr. fsl. skal í söluyfirliti auk almennrar lýsingar á fasteign m.a. 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 skal fasteignasali 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, 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 ólögðmætir, ósanngjarnir 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 skjölunum, þar á meðal söluyfirliti, kauptilboði, 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. laga um sölu fasteigna og skipa, nr. 70/2015 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. sömu laga 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. tölul. 1. mgr. 8. gr. laga um fjöleignarhús, nr. 26/1994, fellur allt ytra byrði húss, útveggir, þak, gaflar og útidyr, þó ekki svaladyr, svo og útitróppur og útistigar undir sameign fjöleignarhúss. Samkvæmt 4. tölul. sama ákvæðis fellur ytra byrði svala og stoð- og burðarvirki þeirra, svo og svalahandrið einnig undir sameign fjöleignarhúss.

Samkvæmt 57. gr. laga um fjöleignarhús er það hlutverk og tilgangur húsfélaga að sjá um varðveislu, viðhald, endurbætur og rekstur sameignar.

#### IV.

Líkt og rakið hefur verið lýtur ágreiningsefni máls þessa fyrst og fremst að því hvort hlutaðeigandi fasteignasali hafi brugðist skyldum sínum skv. lögum nr. 70/2015, með því að tilgreina ekki sérstaklega um steypuskemmdirnar í söluyfirliti og hvort sú háttsemi hafi valdið kaupendum tjóni.

Ljóst er af erindi kvartenda að aðilar voru meðvitaðir um umræddar steypuskemmdir en meðfylgjandi kvörtun var bréf lögmanns fyrir hönd kvartenda, dags. 11. mars 2016, sent til hlutaðeigandi fasteignasala. Í bréfinu kemur m.a. fram að kaupendur hafi skoðað eignina á opnu húsi í desember 2015 og þá séð steypuskemmdir á svölum og sprungu meðfram glugga. Þá voru að sögn fasteignasala framangreindar steypuskemmdir einnig sýnilegar á myndum með eigninni sem hægt var að skoða á fasteignaveg mbl.is. Af því tilefni hafi svohljóðandi ákvæði verið sett í kaupsamninginn frá 7. janúar 2016:

*„Seljandi lætur gera við steypuskemmd í útvegg milli svara, á sinn kostnað, eigi síðar en 1. apríl 2016.“*

Samkvæmt kvörtun fór sú viðgerð fram 9. janúar 2016 en reyndist sú viðgerð ófullnægjandi að mati kvartenda.

Eftirlitsnefnd hefur yfirfarið fyrirbyggjandi gögn málsins. Samkvæmt fyrirbyggjandi andmælum [D] lfs. var aðilum leiðbeint um að ytra byrði svala væri sameign í skilningi fjöleignarhúsalaga nr. 26/1994 og því kæmi það í hlut húsfélags að standa straum af kostnaði vegna viðgerðra á framangreindum steypuskemmdum. Er það í samræmi við 4. tölul. 1. mgr. 8. gr. fjöleignarhúsalaga. Engu að síður kemur fram í kaupsamningi um sölu fasteignarinnar að [X] að seljandi skuli gera við framangreindar steypuskemmdir á sinn kostnað. Ljóst er að skjalagerð í málinu er því ekki í samræmi við þá ráðgjöf sem hlutaðeigandi fasteignasali veitti kaupendum og seljendum. Það verður þó að líta til þess að aðilum er engu að síður heimilt að semja sín á milli við kaupsamningsgerð um framangreind atriði.

Líkt og fram hefur komið óskaði eftirlitsnefnd, hinn 7. september 2016, eftir nánari upplýsingum um það hvernig staðið var að ráðgjöf af hálfu hlutaðeigandi fasteignasala í tengslum við framangreindar steypuskemmdir ásamt því að óskað var eftir að eftirlitsnefnd bærist yfirlýsing húsfélags, dags. 15. desember 2015, sem vísað er til í kaupsamningi milli aðila. Ekki var orðið við beiðni eftirlitsnefndar um frekari gögn og upplýsingar. Eins og háttar í máli þessu kemur það ekki í veg fyrir að unnt sé að taka það til afgreiðslu þar sem málið telst nægjanlega upplýst.

Engu að síður telur eftirlitsnefnd það óumdeilt að kvartendur voru upplýstir um umræddar steypuskemmdir. Þá verður einnig að líta til þess að um var að ræða steypuskemmdir sem að tilheyra ytra byrði hússins og að þeim sökum er það á valdi hlutaðeigandi húsfélags að annars viðgerðir á slíkum skemmdum og ákvörðunartöku þar um 4. tölul. 1. mgr. 8. gr.

fjöleignarhúsalaga. Enn fremur skal það tekið fram að fasteigninni var afsalað hinn 4. maí 2016 og hefur því afsalsuppgjör farið fram. Með hliðsjón af málsatvikum fjalla þau að verulegu leyti um réttarsamband kaupanda og seljanda, m.a. hvort seljandi hafi tekið ábyrgð á úrbótum sem húsfélagi ber að sinna en það er ekki á valdsviði eftirlitsnefndarinnar að fjalla um slíkan ágreining. Með vísan til framangreinds er það niðurstaða eftirlitsnefndar að kaupandi hafi ekki orðið fyrir tjóni sem rekja má til brota fasteignasalans á starfskyldum sínum. Tilkynnist því 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

