

Eftirlitsnefnd fasteignasala

Reykjavík, 9. mars 2017.

Efni: Afgreiðsla eftirlitsnefndar í tengslum við sölu á fasteign að [X] (mál nr. K-015-16).

I

Eftirlitsnefnd fasteignasala móttók kvörtun frá [A] og [B] (hér eftir nefnd „kvartendur“), hinn 16. maí 2016 og var málinu gefið númerið K-015-16 í málaskrá nefndarinnar. Kvörtunin lýtur að starfsháttum fasteignasölnunar [C] vegna milligöngu um sölu fasteignar að [X].

Í erindinu gera kvartendur, sem einnig voru kaupendur fasteignarinnar að [X], athugasemdir við það að eftir kaupsamningsgerð hafi komið fram gallar á eigninni, sem ekki var getið í söluyfirliti. Nánar tiltekið hafi seljandi, eftir að kaupsamningur var undirritaður, annars vegar bent þeim á tvo glugga sem höfðu lekið auk þess sem kvartendur hafi orðið vör við leka í hornlugga eignarinnar. Telja kvartendur m.a. að upplýsingar um eignina, sem fram komu í söluyfirliti, hafi verið rangar.

Hinn 30. maí 2016 óskaði eftirlitsnefnd eftir andmælum og frekari gögnum frá hlutaðeigandi fasteignasala, [D] lfs. Hinn 7. júní 2016 móttók eftirlitsnefndin andmæli auk söluyfirlits um fasteignina að [X] og yfirlýsingu húsfélags, dags. 18. ágúst 2015. Í framhaldinu óskaði eftirlitsnefnd eftir því við hlutaðeigandi fasteignasala að nefndinni yrðu sendar þær fundargerðir húsfélagsins að [X], sem vísað er til í yfirlýsingu húsfélags.

Hinn 25. júlí 2016 aflaði eftirlitsnefnd opinberra gagna er umkvörtunarefnið varðar, nánar tiltekið afsals um fasteignina að [X], dags. 30. júní 2016. Þar kemur fram að samhliða útgáfu afsals hafi verið gefin út tímabundin ábyrgðaryfirlýsing af hálfu seljanda vegna viðgerða á gluggum í hinni seldu fasteign. Í ljósi þess óskaði eftirlitsnefnd með bréfi dags. 25. júlí 2016, eftir því við hlutaðeigandi fasteignasala að framangreind ábyrgðaryfirlýsing yrði send eftirlitsnefnd. Umbeðin gögn bárust hinn 15. ágúst 2016.

Hinn 16. ágúst 2016 óskaði eftirlitsnefnd eftir upplýsingum frá kvartendum um það hvort sátt hafi náðst á milli aðila um umkvörtunarefnið og eftir atvikum hvort kvartendur óski eftir afturköllun á kvörtun sinni til eftirlitsnefndar í ljósi framangreindar ábyrgðaryfirlýsingar. Með bréfi til eftirlitsnefndar, dags. 22. ágúst 2016, upplýstu kvartendur um að engin sátt hafi náðst í málinu.

Að lokinni yfirferð fyrirbyggjandi gagna taldi eftirlitsnefnd málið nægilega upplýst og að unnt væri að taka málið til afgreiðslu.

II

Með hliðsjón af kvörtun, fyrirbyggjandi andmælum sem hafa borist nefndinni og öðrum gögnum málsins eru málavextir þeir að kvartendur festu kaup á fasteign að [X] og annaðist [D] lfs. hjá fasteignasölnunni [C] milligöngu um sölu fasteignarinnar.

Fyrirbyggjandi í málinu er söluyfirlit vegna fasteignarinnar að [X], prentað hinn 7. september 2015 og undirritað af kvartendum sem kaupendum eignarinnar. Hlutaðeigandi fasteignasali, [D], er skráður skoðunarmaður. Í söluyfirlitinu kemur orðrétt fram:

„Yfirstandandi viðgerðir að utan sem greiðast af seljanda, uppgjör við hússjóð stóra húsfélags miðast við að ef um inneign verður að ræða við uppgjör þá mun seljandi fá þá endurgreidda.“

„Gallar: Brotin rúða í svalahurð, glugga þarf mála að innan á nokkrum stöðum.“

„Búið er að taka allt húsið í gegn að utan. Seljandi greiðir allan kostnað vegna þeirra framkvæmda.“

Í málinu liggur einnig fyrir yfirlýsing húsfélags, dags. 18. ágúst 2015, þar sem fram kemur að yfirstandandi séu framkvæmdir á vegum húsfélagsins og vísað í fundargerðir, dags. 26. maí 2014 og 29. apríl 2015, liggja þær einnig fyrir í málinu.

Í fundargerð frá 29. apríl 2015 kemur eftirfarandi fram undir lið sem ber heitið: staða á framkvæmdum á ytra byrði hússins:

„Verktakinn mun taka gler úr gluggum sem leka og fyrirfara þá og laga en ekki þá glugga sem leka ekki. Því er mikilvægt að merkja alla glugga sem lekur út frá með málningalímbandi í lítinn kross. Blikkvinklar verða settir yfir kitti þar sem gapir mikið á milli gluggaramma og múrs.“

Kaupsamingur var undirritaður að hálfu aðila hinn 3. nóvember 2016. Í kaupsamning er að finna svohljóðandi ákvæði:

„Allar samþykktar framkvæmdir verði kláraðar á kostnað seljanda.“

Samkvæmt erindi kvartenda fór afhending fasteignarinnar fram sama dag og gengið var frá kaupsamning. Í kvörtun kemur fram að seljandi hafi farið með kvartendur í íbúðina að lokinni undirritun kaupsamning. Þá segir í erindi kvartenda að seljandi hafi við það tilefni bent kvartendum á tvo glugga sem hafi lekið. Kemur orðrétt fram:

„Að loknum kaupsamning fór seljandi með [o]kkur hjónum í íbúðina til að taka þar hluti sem hún átti og meðal annars benti hún okkur á tvo glugga, sem voru með krossmerkingu á gleri og saði þetta gluggana sem hefðu lekið. Þetta kom flatt upp á okkur þar sem starfsmaður fasteignasölnunnar minntist aldrei á neinn leka í glugga við okkur. Einu upplýsingarnar sem við fengum voru þær að nýlega væri lokið vinnu við að taka allt húsið í gegn að utan ásamt öllu sem því fylgi“

„En þegar málningarvinna við gluggana er að hefast tek ég eftir því að í einu barnaherberginu við hornglugga að þegar ég er að sk[a]rpa í gluggasylluna og rétt komin niður úr málningarhúðinni að undir henni tekur við seigt sparsl og áður en yfir lauk hafði ég skafið seigt sparsl af syllunni niður í sein á um hálfum glugga....Fór ég þá að skoða gluggann í hjónaherberginu betur og í ljós kom að vatn grét undan kitti milli glugga og steins.“

„[D] hefur í engu unnið í þessu máli með mína hagsmuni í huga né hefur hann kallað aðila til sáttu heldur hefur hann sjálfur munnhöggvast í tölvupóstum við húsfélagið og starfsmann VSÓ sem hafði eftirlit með framkvæmdinni fyrir húsfélagið.“

Þá kemur einnig fram í erindi kvartenda að á aðalfundi húsfélags hafi kvartendur spurt formann þáverandi stjórnar hvort framkvæmd á húsinu síðastliðið ár hafi verið þess eðlis að húsið hafi allt verið tekið í gegn að utan en fengið það svar að svo hafi ekki verið. Gert hafi verið við múrkerfi hússins að gluggum þar sem hún hafi verið verst farin. Fyrir yfirsjón hafi horngluggar ekki verið með í verkinu en fyrirhugað sé að skoða þá með batnandi veðri.

Andmæli hlutaðeigandi fasteignasala bárust nefndinni hinn 7. júní 2016. Þar kemur fram að viðgerð hafi verið yfirstandandi á allri blokkinni á meðan sölumeðferð stóð og að öllum tilskildum gögnum hafi verið komið á framfæri við kaupendur fyrir undirritun kaupsamnings

og lesin yfir. Þá hafi kaupendum verið gefið færi á að hafa uppi athugasemdir eða spurningar sem ekki hafi verið gert fyrir undirritun kaupsamnings.

Meðfylgjandi andmælum hlutaðeigandi fasteignasala var m.a. að finna minnisblað frá VSÓ ráðgjöf, dags. 8. september 2015, er varðar lokaúttekt vegna umræddra framkvæmda. Kemur þar fram að hinn 8. september 2015 hafi verið gerð loka úttekt vegna framkvæmda á húseigninni að [X] og að verkið hafi verið unnið samkvæmt útboðs og verklýsingum unnum af VSÓ ráðgjöf.

Í andmælum hlutaðeigandi fasteignasala kemur einnig fram að seljandi hafi við afhendingu bent kvartendum á þá glugga sem höfðu lekið og að búið væri að gera við þá. Það hafi ekki verið fyrir en við næsta sunnan storm sem lak inn um þá glugga. Samkvæmt andmælum hlutaðeigandi fasteignasala lá ábyrgðin hjá verktökum og VSÓ verkfræðistofu sem annaðist viðgerðina, samkvæmt þeim upplýsingum sem hlutaðeigandi fasteignasali hafi fengið átti viðgerð að vera lokið og engir lekir gluggar til staðar. Einnig kom fram að fundir hafi verið haldnir í húsfélaginu og samþykkt að gera við gluggana, til hafi verið fé í hússjóð til að greiða viðgerðina og því ætti enginn kostnaður að falla á kaupanda vegna þessara viðgerða.

Samkvæmt opinberum gögnum sem eftirlitsnefnd aflaði hinn 25. júlí 2016 var afsal, dags. 30. júní 2016, fært inn til þinglýsingar hinn 12. júlí 2016. Í afsalinu segir eftirfarandi:

„Samhliða útgáfu afsals var gefin út tímabundin ábyrgðaryfirlýsing af hálfu seljanda vegna viðgerða á tilteknum gluggum í hinni seldu fasteign.“

Framangreind ábyrgðaryfirlýsing, dags. 30. júní 2016, liggur fyrir í málinu. Er hún gerð á fasteignasölunni og vottuð af hálfu hlutaðeigandi fasteignasala. Þar kemur eftirfarandi fram:

„Seljandi ábyrgist að kostnaður vegna leka tvennra glugga, í svefnherbergjum á suðurhlið íbúðarinnar falli ekki á kaupendur. Umræddir gluggar féllu utan gildissviðs yfirstandandi viðgerða á húsinu, andstætt skilningi seljanda, en fengu viðgerð á kostnað húsfélagsins nýlega. Í ljósi þess að fyrri viðgerð á gluggum reyndist ófullnægjandi er fyrirvari þessi gerður.“

Reynist viðgerð glugganna ófullnægjandi ábyrgist seljandi að kaupandi beri ekki kostnað af viðgerð á þeim. Ábyrgðaryfirlýsing þessi er tímabundin og rennur út 30. nóvember 2016.“

Í ljósi fyrirliggjandi ábyrgðaryfirlýsingar óskaði eftirlitsnefnd eftir upplýsingum frá kvartendum um hvort sátt hafi náðst milli aðila, með bréfi hinn 16. ágúst 2016. Í svari kvartenda frá 22. ágúst 2016 kom fram að engin sátt hafi orðið á milli aðila. Kom þar einnig fram að kvartendur telji umrædda ábyrgðaryfirlýsingu staðfesta það að rangar upplýsingar hafi komið fram í söluyfirliti þar sem fram kemur að búið sé að taka allt húsið í gegn að utan.

Lýtur ágreiningsefni máls þessa fyrst og fremst að því hvort hlutaðeigandi fasteignasali hafi brugðist skyldum sínum skv. lögum nr. 70/2015, þar sem kvartendur telja að upplýsingar um eignina, sem fram komu í söluyfirliti hafi verið rangar.

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 11. gr. fsl. er fjallað um efni söluyfirlits. Fram kemur í c-lið 2. mgr. 11. gr. 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.

Í 12. gr. fsl. 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 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, ósanngjarnir eða óeðlilegir kostir í samningum.

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 mótí 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.

Hinn 26. október 2016 tók í gildi reglugerð nr. 931/2016 um eftirlitsnefnd fasteignasala. Samkvæmt 3. mgr. 12. gr. reglugerðarinnar er skoðun eftirlitsnefndar bundin við störf fasteignasala og leysir hún því ekki úr ágreiningi sem kann að vera milli kaupenda og seljenda fasteignar.

IV.

Eftirlitsnefnd hefur yfirfarið fyrirliggjandi gögn málsins og andmæli hlutaðeigandi fasteignasala. Líkt og rakið hefur verið lítur ágreiningsefni máls þessa fyrst og fremst að því að kvartendur telja að upplýsingar um eignina, sem fram komu í söluyfirliti hafi verið rangar þar sem ekki var getið um leka í svokölluðum hornglugga. Í því sambandi skal tekið fram að þeir gluggar sem skipta átti út bar að merkja sérstaklega, líkt og gert var í tilviki kvartenda, sbr. framangreind umfjöllun.

Leggja verður til grundvallar í máli þessu að aðilar málsins hafi við kaup sín verið meðvitaðir um umræddar framkvæmdir sem áttu sér stað á blokkinni í heild en um þær er getið á söluyfirliti, undirrituðu af kvartendum í málinu. Kemur einnig sérstaklega fram að seljandi greiði allan kostnað vegna þeirra framkvæmda. Þá liggur fyrir í málinu yfirlýsing húsfélags sem fjallar um umræddar framkvæmdir ásamt því að vísa til fundargerð húsfélagsins þar sem um þær er fjallað.

Samkvæmt fyrirliggjandi andmælum hlutaðeigandi fasteignasala höfðu kvartendur kynnt sér framangreint söluyfirlit ásamt yfirlýsingu húsfélags fyrir undirritun kaupsamnings. Þá kemur enn fremur fram að viðgerð hafi átt að vera lokið samkvæmt verklýsingu og því engir lekir gluggar til staðar samkvæmt hlutaðeigandi fasteignasala. Tekur eftirlitsnefnd fram í því sambandi að söluyfirlit er undirritað og prentað hinn 7. september 2015 en einnig er fyrirliggjandi í málinu minnisblað vegna lokaúttektar VSÓ á framkvæmdinni, dags. 8. september 2015. Veitir umrætt minnisblað stuðning við andmæli hlutaðeigandi fasteignasala um að framkvæmdum hafi átt að vera lokið samkvæmt verklýsingu og hann hafi talið svo vera.

Þá kemur enn fremur fram í andmælum hlutaðeigandi fasteignasala að fundir hafi verið haldnir í húsfélaginu og samþykkt hafi verið að gera við gluggana með fé sem til staðar var í hússjóð til að greiða viðgerðina, ætti kostnaður vegna viðgerðarinnar því ekki að bitna á kvartendum.

Í málinu liggur einnig fyrir ábyrgðaryfirlýsing sem gefin var út samhliða afsali, dags. 30. júní 2016, þar sem fram kemur að seljandi ábyrgist að kostnaður vegna viðgerða á gluggum komi ekki til með að falla á kaupendur. Er umrædd yfirlýsing tímabundin til 30. nóvember 2016.

Eftirlitsnefndin hefur skoðað þau gögn eru lágu til grundvallar milligöngunni um sölu á fasteigninni að [X] og gerð voru af hálfu fasteignasalans [D] lfs. Gerir eftirlitsnefndin ekki athugasemdir þar að lútandi og telur að hagsmunum beggja hafi verið gætt, sbr. m.a. 15. og 16. gr. fsl.

Þá tekur eftirlitsnefndin enn fremur fram, m.a. með hliðsjón af málsatvikum sem fjalla að verulegu leyti um réttarsamband kaupanda og seljanda í tilefni af galla án þess að það hafi í för með sér brot á starfsskyldum fasteignasala, að samkvæmt 3. mgr. 12. gr. reglugerðar nr. 931/2016 fellur það utan valdsviðs eftirlitsnefndar að taka afstöðu til einkaréttarlegs ágreinings milli kaupanda og seljanda svo sem í tengslum við galla á fasteign. Með hliðsjón af fyrirliggjandi gögnum málsins, verður ekki annað ráðið en að hlutaðeigandi fasteignasali hafi fullnægt upplýsingaskyldu eftir sinni bestu vitund og í samræmi við ákvæði laga nr. 70/2015 og að skjalagerð taki mið af því. Með vísan til framangreinds er það því niðurstaða eftirlitsnefndar að kaupandi hafi ekki orðið fyrir tjóni sem rekja má til brota fasteignasalans á starfsskyldum 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. Niðurstöður eftirlitsnefndar í kvörtunarmálum eru ekki bindandi verður ekki skotið til annarra stjórnvalda. 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

