

Eftirlitsnefnd fasteignasala

Reykjavík, 13. september 2016.

Efni: Erindi vegna sölu fasteignar að [X] (mál nr. K-018-16).

I

Eftirlitsnefnd fasteignasala móttók erindi frá [A], dags. 16. júní og 3. júlí 2016, í tengslum við milligöngu um sölu fasteignarinnar að [X]. Um er að ræða íbúð í kjallara að [X]. Af framangreindum erindum má ráða að kvartandi taldi sig fyrir umrædd kaup ekki hafa fengið upplýsingar um að inngangur í kjallara að umræddri fasteign væri í sameign. Taldi kvartandi að inngangur í kjallara, sem jafnframt hefur að geyma aðgengi að miðstöð og þvottahúsi, hafi við kaupin orðið hennar séreign.

Í kvörtun kemur fram að eftir að kaupsamningur var undirritaður hafi verið haldnir þó nokkrir fundir á fasteignasölunni auk símafunda. Á þessum fundum hafi verið rætt um að gera nýjan eignaskiptasamning ásamt því að rætt hafi verið um að meta umræddan gang og ná samningum við aðra þinglýsta eigendur um kaup á honum.

Í kvörtun er þess krafist að fasteignasalan [B] sjái um að gengið verði frá kaupum á þessari sameign þannig að hægt sé að gera nýjan eignaskiptasamning sem væri í takt við kaup [A] á íbúðinni.

Samkvæmt opinberum upplýsingum, dags. 12. september 2016, er kvartandi [A] 100% þinglýstur kaupsamningshafi, en afsal hefur enn ekki verið gefið út. Samkvæmt þinglýstum kaupsamningi bar að gefa út afsal hinn 5. ágúst 2015.

II

Í málinu liggur fyrir söluyfirlit sem er dagsett hinn 6. júní 2015 og er það undirritað af hálfu kaupanda og seljanda. Í söluyfirliti er tilgreint, í reitnum „inngangur“, að um sé að ræða sérinngang. Einnig kemur fram að þvottahús sé sameiginlegt ásamt því að vísað er til kvaðar með eftirfarandi hætti:

„Eignaskiptayfirlýsing sjá skjal nr. [...]“

Meðal gagna málsins er eignaskiptayfirlýsing sem söluyfirlit vísar til og er þinglýst á fasteignina að [X]. Í eignaskiptayfirlýsingu kemur fram að kjallaraíbúð teljist 20,6% hluti fasteignarinnar. Auk þess kemur eftirfarandi orðrétt fram:

„Svefnherbergi í vestur, stofa í suður og eldhús í suður, salerni með sturtu undir stiga niður í kjallara, auk hlutfallslegs eignarhluta í inngangi í kjallara, ytri gangi þar, innri gangi þar, miðstöð og þvottahúsi. Lóðarréttindi fylgja í sama hlutfalli. Skápur í innra gangi fylgir.“

Samhliða undirritun kvartanda á söluyfirlitið undirritar hann hinn 6. júní 2015 kautilboð. Kautilboðið liggur fyrir í málinu. Ljóst er að kvartandi bauð og fékk samþykkt tilboð að fjárhæð kr. 18.200.000 í kjallaraíbúðina að [X] hinn 6. júní 2015. Ásett verð samkvæmt söluyfirliti sem lá til grundvallar umræddum kaupum var fjárhæð kr. 18.900.000.

Eftirlitsnefnd fasteignasala

Í kauptilboðinu kemur eftirfarandi fram:

„Kaupandi hefur kynnt sér eignaskiptayfirlýsingu yfir eignina nr. [...] og veit um að samkvæmt henni er ytri gangur er liggur eftir íbúðinni talinn vera sameign allra í húsinu“

Samkvæmt 19. gr. kauptilboðsins, sem er að finna á bakhlið þess, kemur fram að:

„Við tilboðsgerð og samþykki tilboðs kynntu aðilar sér gaumgæfilega eftirtalin gögn sem skoðast sem hluti af kauptilboði og/eða eru því til fyllingar og skýringar um réttindi og skyldur aðila og samningsforsendur þeirra og gerðu aðilar engar athugasemdir við þau. Kaupanda hefur verið afhent neðangreind skjöl í ljósriti a) þinglýsingarvottorð b) vottorð Fasteignaskrár Íslands, c) söluyfirlit, d) yfirlýsingu húsfélags, e) eignaskiptayfirlýsingu f) tilvitnuð þinglýst skjöl sbr. lýsingu eignar.“

Þá er í kauptilboði að finna fyrirvara varðandi fjármögnum og fyrirvari þess efnis að seljandi skuli skila til fasteignasölnunnar yfirlýsingu húsfélags innan 5 daga frá samþykki kauptilboðs, sem kaupandi þarf að samþykkja eða að öðrum kosti hafna samningi þessum.

Meðal gagna er einnig að finna kaupsamning og yfirlýsingu húsfélags, hvor tveggja dagsett hinn 16. júní 2016. Í kaupsamningnum er vísað til eignaskiptayfirlýsingar, sbr. skjal nr. [...] ásamt því að tekið er fram að kaupandi hafi kynnt sér ástand húss og sameignar. Kaupverð er tilgreint að fjárhæð kr. 18.200.000. Samkvæmt 16. gr. kaupsamningsins, sem er að finna á bakhlið hans, kemur eftirfarandi fram:

„Við kaupsamningsgerð kynntu aðilar sér eftirtalin gögn og gerðu þeir engar athugasemdir við þau. Aðilum hefur verið afhent neðangreind skjöl í ljósriti: a) veðbandayfirlit b) matsvottorð Þjóðskrár, c) söluyfirlit dags. 06.06.2015, d) yfirlýsingu húsfélags dags. 16.06.2015, e) skiptasamning, ásamt teikningum af eigninni f) tilvitnuð þinglýst skjöl sbr. lýsingu eignar g) eignarheimild seljanda h) stöðu áhvil. lána f) fasteignagjöld og brunatryggingu“

Í undirritaðri yfirlýsingu húsfélags kemur eftirfarandi fram:

„Mér er ekki kunnugt um neitt húsfélag í þessu húsi né neinar skuldbindingar þess. Ég get því aðeins staðfest það. Jafnframt vil ég vekja athygli á skiptasamningi, dags. 20.11.1979, þar sem fram kemur að inngangur og anddyri kjallaraíbúðar sé sameign allra“

III

Í lögum um sölu fasteigna, fyrirtækja og skipa, nr. 99/2004, (fsl.), 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, 70/2015, en þau ákvæði sem vísað er til hér að neðan eru sambærileg að efni til 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 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 2. mgr. 11. gr. fsl. skal í söluþfirliti auk almennrar lýsingar á fasteign m.a. koma fram söluverð það sem eigandi óskar að fá fyrir eign sé það ákveðið, upplýsingar um ástand eignar og einstakra hluta hennar, þar á meðal um galla sem seljanda og/eða fasteignasala er kunnugt um á eign, eignaskiptayfirlýsing eða samningur sé um fjöleignarhús að ræða o.fl.

Þá skal fasteignasali afla upplýsinga sem fram eiga að koma í söluþfirliti. 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 skjölunum, þar á meðal söluþfirliti, kautilboði, kaupsamningi, afsali, veðbréfi og skuldabréfi, hver samið hafi. Skal nafn fasteignasala koma fram svo eigi verði um villst. Í 2. mg. 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, sem tóku gildi hinn 20. júlí 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.

IV

Eftirlitsnefnd hefur fjallað um málið og skoðað fyrirbyggjandi gögn. Í því sambandi skal tekið fram að eftirlitsnefndin hefur áður fjallað um sömu álitæfni tengd milligöngu um sölu á umræddri íbúð í kjallara að [X], eða í máli nefndar nr. K-005-16. Í því máli var um að ræða sömu gögn og liggja til grundvallar í þessu máli, en kvartandi var þinglýstur eigandi að annarri íbúð að [X].

Í kvörtun kemur fram að kvartanda hafi á engu stigi málsins verið gerð grein fyrir fyrirbyggjandi eignaskiptasamningi, þar sem inngangur að kjallaraíbúð er skilgreindur sem sameign.

Af þessu tilefni tekur eftirlitsnefndin fram að við skoðun á skjalagerð er ljóst að í söluþfirliti var umrædd eignaskiptayfirlýsing tilgreind sérstaklega. Þá er hún einnig tilgreind í kautilboði. Í kautilboði er einnig sérstaklega áréttað að umræddur gangur sé sameign allra í húsinu, sbr. framangreind umfjöllun. Þá kemur enn fremur fram í undirritaðri yfirlýsingu húsfélags að sérstök athygli sé vakin á því að inngangur í kjallaraíbúð sé í sameign allra þinglýstra eigenda. Þá tilgreinir

Eftirlitsnefnd fasteignasala

Þinglýstur kaupsamningur umrædda eignaskiptayfirlýsingu sérstaklega og lá umrædd yfirlýsing fyrir við undirritun samninga.

Í ljósi framangreinds, og með hliðsjón af fyrirliggjandi gögnum, er ljóst að skjalagerð fasteignasalans, sem og önnur gögn, gerir ráð fyrir því að kaupandi sé upplýstur sérstaklega hvað varðar inngang í kjallaraíbúð og að hann teljist sameign allra þinglýstra eigenda. Gerir eftirlitsnefndin þannig ekki athugasemdir við skjalagerð hlutaðeigandi fasteignasala hvað varðar tilgreiningu á umræddum inngangi að kjallaraíbúð að [X] sem sameign. Verður að telja að kaupandi hafi verið upplýstur á öllum stigum málsins um framangreint atriði, enda þótt söluyfirlit hafi tilgreint hugtakið „sérinngagur“ í viðeigandi reit þess.

Hvað varðar kröfugerð kvartanda þá lýtur hún að því að fasteignasalan [B] sjái um að gengið verði frá kaupum á þessari sameign þannig að hægt sé að gera nýjan eignaskiptasamning sem er í takt við kaup kvartanda á íbúðinni. Eftirlitsnefndin hefur skoðað skjalagerð út frá umkvörtunarefni í erindi kvartanda og gerir ekki athugasemdir þar að lútandi. Hins vegar fellur það fyrir utan valdsvið eftirlitsnefndar, eins og það er skilgreint að lögum, að taka afstöðu til kröfu kvartanda um að tiltekin kaup á fasteign, eða hluta hennar, skuli eiga sér stað.

Í ljósi alls framangreinds, og með vísan til atvika í máli þessu, tilkynnis með bréfi þessu að eftirlitsnefndin mun ekki aðhafast frekar á grundvelli 4. mgr. 19. gr., sbr. 20. gr. fsl.

f.h. eftirlitsnefndar fasteignasala

Kristín Ólafsdóttir hdl.,
starfsmaður nefndarinnar