

Eftirlitsnefnd fasteignasala

Reykjavík, 21. mars 2017.

Efni: Afgreiðsla eftirlitsnefndar í tengslum við sölu á fasteign að [X], (mál nr. K-019-16).

A. Inngangur.

Í 4. mgr. 19. gr. laga um sölu fasteigna og skipa, nr. 70/2015, sbr. og 20. gr. laganna, er afmarkað með skýrum hætti hvaða þætti eftirlitsnefnd er heimilt að taka til skoðunar þegar kemur að kvörtunarmálum. Nánar tiltekið skal eftirlitsnefndin 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. Það er hlutaðeigandi fasteignasali/ar og kvartandi sem eiga aðild að kvörtunarmáli þessu, í þessu tilviki er það [A] lfs. hjá fasteignasölnunni [B].

B. Málsmeðferð eftirlitsnefndar og gagnaöflun.

Eftirlitsnefnd fasteignasala móttók kvörtun [C] (hér eftir nefnd „kvartandi“), hinn 16. júlí 2016 og var málinu gefið númerið K-019-16 í málaskrá nefndarinnar. Kvörtunin lýtur að starfsháttum fasteignasölnunnar [B] við milligöngu um sölu fasteignar að [X], þar sem kvartandi er tilgreindur kaupandi eignarinnar.

Í erindinu eru gerðar athugasemdir við störf fasteignasölnunnar við milligöngu um sölu fasteignarinnar að [X]. Nánar tiltekið telur kvartandi að hlutaðeigandi fasteignasali hafi ekki upplýst um galla á eigninni og að upplýsingar á sölufirliti hafi verið rangar ásamt því sem skoðunarmaður samkvæmt sölufyrirliti sé ekki löggiltur fasteignasali. Þá telur kvartandi að hlutaðeigandi fasteignasali hafi ekki gætt hagsmuna hennar við milligöngu um sölu fasteignarinnar.

Meðfylgjandi kvörtun var kaupsamningur, dags. 7. apríl 2016, og ber skjalagerðin með sér að [A] lfs. hafi annast um sölu fasteignarinnar og afmarkast aðild í máli þessu af því. Þá var einnig meðfylgjandi kvörtun að finna sölufirlit, kauptilboð, dags. 11. mars 2016, vottað af [D], nema í námi til löggildingar, yfirlýsing húsfélags, dags. 21. febrúar 2016, fundargerðir húsfélags og bréfasamskipti.

Hinn 25. júlí 2016 óskaði eftirlitsnefnd eftir andmælum og frekari gögnum frá hlutaðeigandi fasteignasala, [A]. Andmæli hlutaðeigandi fasteignasala bárust eftirlitsnefndinni hinn 14. september 2016. Í ljósi fyrirliggjandi andmæla voru þau send kvartanda til upplýsinga og eftir atvikum frekari athugasemda með bréfi eftirlitsnefndar, dags. 23. september 2016. Frekari athugasemdir bárust frá kvartanda hinn 27. september 2016. Með bréfi eftirlitsnefndar, dags. 7. október 2016 voru athugasemdir kvartanda sendar hlutaðeigandi fasteignasala til upplýsinga ásamt því sem óskað var eftir undirrituðu sölufirliti, þjónustusamningi við kaupanda, kaupsamningsuppgjóri og uppgjóri á greiðslu umsýslugjalds kaupanda til fasteignasölnunnar. Umbeðnar upplýsingar bárust eftirlitsnefnd hinn 18. október 2016. Þá aflaði eftirlitsnefnd einnig opinberra gagna. Þess ber að geta að kvartandi undirritar afsal hinn 24. febrúar 2017 og er nú þinglýstur 100% eigandi. Var afsal og afsalsuppgjör sent til eftirlitsnefndar hinn 8. mars 2017.

Að lokinni yfirferð fyrirbyggjandi gagna og öflun eftirlitsnefndar á opinberum gögnum, taldi nefndin málið nægilega upplýst.

C. Málavextir. Fyrirbyggjandi gögn, umkvörtunarefni o.fl.

Með hliðsjón af kvörtun, fyrirbyggjandi andmælum sem hafa borist nefndinni og öðrum gögnum málsins eru málavextir þeir að kvartandi festi kaup á fasteigninni að [X] og var kaupsamningur undirritaður hinn 7. apríl 2016.

Í erindi kvartanda, sem eftirlitsnefnd móttók hinn 16. júlí 2016, kemur fram að kvartandi telur eignina hafa verið haldna göllum. Samkvæmt kvörtun kom ekkert fram um galla á söluþyrftinni en að við skoðun hafi seljandi minnst á að kítta þyrfti á milli eininga en nægur peningur eigi að vera til í hússjóði til að borga það. Þá kemur fram í erindinu að skömmu eftir að kaupandi flutti inn hafi komið í ljós að gerð hafi verið úttekt á húsinu árið 2011 vegna galla sem að mati kvartanda hafi verið leynt. Samkvæmt kvörtun heldur seljandi fasteignarinnar því fram að hann hafi upplýst um alla galla á eigninni frá upphafi og metur kvartandi það sem svo að fasteignasölnunni hafi verið tilkynnt um gallana.

Í kvörtun eru einnig gerðar athugasemdir við að [D] sölufulltrúi sé skráður skoðunarmaður samkvæmt söluþyrftinni en [D] er ekki löggiltur fasteignasali en hann vottar einnig fyrirbyggjandi kaupsamningi, dags. 11. mars 2016.

Í söluþyrftinni vegna fasteignarinnar kemur fram að um sé að ræða vandaða og góða eign. Er þar ekki getið um galla á fasteigninni.

Þá telur kvartandi að hlutaðeigandi fasteignasali hafi ekki gætt hagsmuna sinna við milligöngu að sölu fasteignarinnar heldur fremur forðast samskipti við kaupanda. Kvartandi telur sig ekki hafa fengið neinar ráðleggingar frá hlutaðeigandi fasteignasala um hvernig best sé að snúa sér í málum sem þessum.

Meðfylgjandi kvörtun var bréf lögmanns kaupanda til seljenda fasteignarinnar að [X] þar sem farið er fram á afslátt úr hendi seljenda að fjárhæð kr. 675.000,-.

Í málinu liggur fyrir kaupsamningi, dags. 11. mars 2016. Í 19. t. kaupsamningsins kemur m.a. fram að aðilar hafi kynnt sér yfirlýsingu húsfélags sem hafi legið fyrir við undirritun kaupsamningsins.

Í fyrirbyggjandi kaupsamningi, undirrituðum af kaupanda og seljendum, dags. 7. apríl 2016, kemur eftirfarandi fram:

„Eignin afhendist í núverandi ástandi sem kaupandi hefur kynnt sér við skoðun og samkvæmt söluþyrftinni [B] sem er hluti af samningi þessum.

Kaupandi hefur kynnt sér yfirlýsingu húsfélags en þar kemur fram um framkvæmdir (kíttun milli eininga) og yfirtekur kaupandi þær framkvæmdir vegna eignarinnar.“

Í fyrirbyggjandi yfirlýsingu húsfélags, dags. 21. febrúar 2016, kemur eftirfarandi fram.

„Samþykkt hefur verið að laga kíttun milli eininga en gert er ráð fyrir að byggingastjóratrygging borgi það.“

Þá kom einnig fram að innistæða á bankareikningi húsfélagsins væri kr. 1.132.286,-.

Andmæli [E] hrl. f.h. hlutaðeigandi fasteignasala bárust nefndinni hinn 14. september 2016. Þar kemur fram að hlutaðeigandi fasteignasala hafi ekki verið kunnugt um að ágallar á íbúðinni

væru meiri en seljandi hafði upplýst um og komu fram í yfirlýsingu húsfélags. Einnig kemur fram að hlutaðeigandi fasteignasala hafi ekki verið kunnugt um matsgerð frá árinu 2011 þá er kvartandi vísar til í kvörtun sinni.

Í andmælum sínum tekur hlutaðeigandi fasteignasali enn fremur fram að um sé að ræða ágreining milli kaupanda og seljenda um ástand fasteignarinnar og að sá ágreiningur varði hann ekki þar sem hlutaðeigandi fasteignasali hafi ekki vitað um áætlað ástand fasteignarinnar og að það hafi ekki verið sýnilegt við skoðun á eigninni.

Samkvæmt fyrirliggjandi andmælum kveðst hlutaðeigandi fasteignasali hafa annast skoðun fasteignarinnar áður en hún var tekin til sölumeðferðar og annast alla helstu skjalagerð er varðar sölu hennar. Hlutaðeigandi fasteignasali bendir enn fremur á að kvartandi hafi undirritað söluyfirlit og um leið fengið afhenta yfirlýsingu húsfélags. Eftirlitsnefndin tekur fram af þessu tilefni að meðal gagna liggur fyrir kauptilboð, dags. 11. mars 2016, yfirlýsing húsfélags, undirrituð af hálfu seljanda, dags. 21. febrúar 2016. Þá liggur fyrir útprentað söluyfirlit sem dagsett er hinn 11. mars, eða á sama degi og kauptilboðið, og er það undirritað af hálfu kaupanda. Fá andmæli fasteignasalans þannig stoð í fyrirliggjandi gögnum.

Að lokum kemur fram í andmælum að hlutaðeigandi fasteignasali hafi ítrekað reynt að miðla málum og staðið fyrir fundum með kaupanda og seljendum tvívegis, annars vegar 7. júlí 2016 og hins vegar 20. júlí 2016.

Í ljósi fyrirliggjandi andmæla hlutaðeigandi fasteignasala, þar sem athugasemdum kvartanda var alfarið mótmælt, voru andmælin send kvartanda með bréfi eftirlitsnefndar, dags. 23. september 2016 til upplýsinga og eftir atvikum til frekari athugasemda.

Frekari athugasemdir kvartanda bárust eftirlitsnefnd hinn 27. september 2016, þar sem gerðar voru athugasemdir við þau ummæli í andmælum hlutaðeigandi fasteignasala að hann hafi sjálfur annast skoðun fasteignarinnar. Í athugasemdum kvartanda er bent á að [D] er skráður skoðunarmaður samkvæmt söluyfirliti og hann hafi einnig séð um móttöku kauptilboðs og öll samskipti vegna kaupanna.

Kvartandi gerir einnig athugasemdir við ummæli hlutaðeigandi fasteignasala um að hafa leitast við að miðla málum. Samkvæmt kvartanda áttu fundirnir sér stað að frumkvæði seljenda.

Að lokum kemur eftirfarandi fram í athugasemdum kvartanda:

„Umkvörtunarefnið mitt varðandi [A] er ekki að hann hafi leynt göllum íbúðarinnar, enda trúi ég því alveg að hann hafi ekki vitað af þeim. Kvörtunin snýr að því að hann gætti ekki minna hagsmuna í þessu máli, eins og honum bar og hann veitti mér enga ráðgjöf. Vanræksla hans á þessum atriðum urðu til þess að ég neyddist til að ráða mér lögmann sem kostar heilmikla peninga.“

Með bréfi eftirlitsnefndar, dags. 7. október 2016, voru viðbótarathugasemdir kvartanda sendar hlutaðeigandi fasteignasala til upplýsinga og eftir atvikum til frekari athugasemda af hans hálfu. Við sama tilefni var óskað eftir undirrituðu söluyfirliti, þjónustusamningi við kaupendur, kaupsamningsuppgjöri og uppgjöri vegna greiðslu umsýslugjalds. Umbeðin gögn og frekari athugasemdir hlutaðeigandi fasteignasala bárust eftirlitsnefnd hinn 18. október 2016. Í bréf sínu voru fyrri andmæli og sjónarmið sem þar komu fram ítrekuð og áréttar hlutaðeigandi fasteignasali að hann hafi skoðað eignina og annast gerð skjala vegna hennar. Þá er tekið fram að [D] hafi fyrir mistök verið tilgreindur sem skoðunarmaður eignarinnar í söluyfirliti.

Í frekari athugasemdum hlutaðeigandi fasteignasala kemur fram að hann hafi leiðbeint kvartanda um þýðingu þess að halda eftir greiðslu kaupverðs, að það væri gert á eigin ábyrgð og áhættu og hann hafi upplýst um að kvartanda kynni að verða gert að greiða dráttarvexti af eftirstöðvum kaupverðs.

Með vísan til framangreinds, og með hliðsjón af 4. mgr. 19. gr., sbr. 20. gr. fsl. er úrlausnarefni máls þessa hvort hlutaðeigandi fasteignasali hafi brugðist skyldum sínum skv. lögum nr. 70/2015, þar sem kvartendur telja að hann hafi ekki gætt hagsmuna sinna sem kaupendur að fasteigninni að [X].

D. Lagareglur.

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 2. gr. laganna segir að þeim einum sé heimilt að hafa milligöngu fyrir aðra um kaup, sölu eða skipti á fasteignum eða skráningarskyldum skipum sem hafa til þess löggildingur sýslumanns.

Í 2. mgr. 8. gr. fsl. kemur fram að fasteignasala beri sjálfum að sinna þeim verkefnum sem löggilding hans nær til og ákvæði II. kafla laganna taka til. Honum er þó heimilt að fela einstaklingum sem starfa hjá honum eða félagi hans um fasteignasölu einstök afmörkuð verkefni. Honum er þó aldrei heimilt að fela öðrum eftirfarandi verkefni: alla meginskjalagerð, svo sem samningu söluumboð, gerð söluyfirlits, tilboðsgerð, kaupsamningsgerð og afsalsgerð, ráðgjöf til kaupanda og seljanda, setu á fundi þar sem kaupandi eða seljandi undirritar skjöl, gerð verðmats, skoðun fasteignar og fjárhagslegt uppgjör.

Í 1. mgr. 8. gr. a. laganna segir að þrátt fyrir ákvæði 2. mgr. 8. gr. er heimilt að fela nemendum í námi til löggildingar í sölu fasteigna og skipa sem lokið hafa einni önn með fullnægjandi meðaleinkunn og starfa sem sölumenn hjá löggiltum fasteignasala að sinna ákveðnum verkefnum. Verkefnin eru útlistuð með tæmandi hætti í lögnum og eru; að aðstoða fasteignasala við gerð söluyfirlits, að aðstoða fasteignasala við gerð kauptilboðs, að sýna fasteign enda liggi fyrir samþykki seljanda þar að lútandi, að aðstoða fasteignasala við gerð fjárhagslegs uppgjör.

Í 10. gr. laganna er fjallað um skyldu fasteignasala til að gera söluyfirlit. Í 2. mgr. 10. gr. segir að áður en tilboð er gert í eign skuli væntanlegum tilboðsgjafa afhent söluyfirlitið og skal hann staðfesta móttöku þess með nafnritun sinni og dagsetningu. Í 3. mgr. 10. gr. segir að fasteignasali skuli afla undirskriftar seljanda á yfirlýsingu um að efni söluyfirlits skv. 1. mgr. sé rétt samkvæmt bestu vitund hans.

Í 11. gr. laganna er fjallað um efni söluyfirlits. Segir í 1. mgr. að fasteignasali skuli 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.

Þá er enn fremur kveðið á um í ákvæðum 11. gr. fsl. að í söluyfirliti þurfi m.a. að tilgreina húsgjöld og yfirstandandi eða væntanlegar framkvæmdir sem búið er að ákveða á fundi húsfélags, sé um fjöleignarhús að ræða, og um stöðu eiganda gagnvart hússjóði og framkvæmdasjóði húsfélags. Auk upplýsingar um ástand eignar og einstakra hluta hennar, þar á meðal um galla sem seljanda og/eða fasteignasala er kunnugt um á eign.

Er ákvæði þetta til samræmis við 25. gr. fjöleignahúsalaga nr. 26/1994, sem fjallar um yfirlýsingu húsfélags. Nánar tiltekið er fjallað um upplýsingaskyldu seljanda við sölu eignarhluta í fjöleignarhúsi. Er markmið slíkrar upplýsingaskyldu að tryggja að sem gleggst gögn og upplýsingar liggi fyrir við sölu og koma þannig í veg fyrir deilur og eftirmál síðar. Í 5. mgr. 25. gr. laganna kemur m.a. fram að annist löggiltur fasteignasali sölu eignar í fjöleignarhúsi skal hann sjá til þess að þau gögn og upplýsingar, sem um getur í 1.–4. mgr., liggi fyrir og séu rækilega kynnt kaupanda *áður* en kaupsamningur er gerður og undirritaður. Er um að ræða upplýsinga um yfirstandandi eða fyrirhugaðar framkvæmdir, viðgerðir eða endurbætur ásamt stöðu í hús- og framkvæmdasjóði.

Í 1. mgr. 12. gr. laganna segir 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. Í 2. mgr. 12. gr. segir að fasteignasali beri 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 3. mgr. 12. gr. segir svo að skylda fasteignasala til að veita upplýsingar samkvæmt lögum um fasteignakaup sé óháð skyldum fasteignasala samkvæmt lögnum.

Í 15. gr. laganna segir að fasteignasali skuli í hvívetna leysa af hendi störf sín svo sem góðar viðskiptavenjur og síðareglur 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 1. mgr. 16. gr. segir að fasteignasala sé skylt að annast alla skjalagerð við sölu fasteigna og skal geta þess í skjölunum, þar á meðal söluyfirliti, kautilboði, kaupsamningi, afsali, veðbréfi og skuldabréfi, hver samið hafi. Skal nafn fasteignasala koma fram svo eigi verði um villst. Í 2. mgr. sömu greinar segir að öll skjalagerð og sammingsgerð skuli 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 kautilboð.

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.

Í 1. mgr. 20. gr. laganna segir að eftirlitsnefnd fasteignasala skuli 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.

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.

E. Niðurstaða og álit eftirlitsnefndar.

Eftirlitsnefnd hefur yfirfarið fyrirbyggjandi gögn málsins og andmæli hlutaðeigandi fasteignasala. Líkt og rakið hefur verið lítur úrlausn þessa máls að því að kvartendur telji að upplýsingar um eignina, sem fram komu í söluyfirliti hafi verið rangar og telja kvartendur sig hafa orðið fyrir tjóni vegna leyndra galla sem ekki hafi verið upplýst um við kaupin. Þá telur kvartandi enn fremur að hlutaðeigandi fasteignasali hafi ekki gætt réttmætra hagsmuna sinna við milligöngu um sölu á fasteigninni að [X].

Leggja verður til grundvallar í máli þessu, bæði út frá fyrirbyggjandi gögnum og andmælum fasteignasalans og kvartanda, að kvartendur hafi við kaup sín verið upplýstir um að kítta þurfti á milli eininga, þó svo það hafi ekki komið fram berum orðum á söluyfirliti þá komu þær upplýsingar fram á yfirlýsingu húsfélags, dags. 21. febrúar 2016, sem samkvæmt upplýsingum frá fasteignasala var afhent kaupanda við undirritun hans á söluyfirlit, sem er dagsett hinn 11. mars 2016, líkt og fyrirbyggjandi kauptilboð. En hvor tveggja er undirritað af hálfu kvartanda.

Hvað varðar aðra leynda galla sem fram koma í matsgerð frá 2011 kemur fram í andmælum hlutaðeigandi fasteignasala að honum hafi ekki verið kunnugt um hana og að hann hafi ekki haft aðrar upplýsingar um ástand eignarinnar aðrar en þær sem seljandi upplýsti um og komu fram í yfirlýsingu húsfélags.

Þá kemur enn fremur fram í viðbótarathugasemdum kvartanda að umkvörtunarefnið snúi ekki að því að hlutaðeigandi fasteignasali hafi leynt göllum enda trúi kvartandi að hann hafi ekki vitað af þeim. Í ljósi fyrirbyggjandi gagna verður talið að fasteignasalinn hafi ekki vanrækt skyldur sínar að þessu leyti, sbr. einkum 11. gr. fsl., enda er lagt til grundvallar að hlutaðeigandi fasteignasali hafi ekki verið kunnugt um umrædda skýrslu frá árinu 2011 né að seljandi hafi sérstaklega upplýst um hana.

Með vísan til framangreinds er það niðurstaða eftirlitsnefndarinnar að ekki sé tilefni til að gera athugasemdir við skjalagerð hlutaðeigandi fasteignasala eins og atvikum máls þessa er háttað. 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. og 16. gr. fsl., sbr. m.a. haldið fundið með aðilum. Með vísan til umkvörtunarefnis í málinu verður ekki talið að hlutaðeigandi fasteignasali hafi gerst brotlegur við ákvæði laga nr. 70/2015.

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 kaupenda og seljanda svo sem í tengslum við galla á fasteign, en réttur aðila og úrræði í þeim efnum er verndaður af ákvæðum laga um fasteignakaup, nr. 40/2002. Er fyrrnefnt ákvæði reglugerðarinnar til samræmis við afmörkun á valdsviði eftirlitsnefndar eins og það hefur verið túlkað m.t.t. ákvæða laga nr. 70/2015.

Með hliðsjón af fyrirbyggjandi 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 starfskyldum sínum.

Af gefnu tilefni tekur eftirlitsnefndin fram að í málinu liggur fyrir að kaupandi hefur gert kröfu á hendur seljanda vegna þess galla sem hann telur vera á fasteigninni að [X]. Af fyrirbyggjandi gögnum má ráða að fasteigninni hefur þegar verið afsalað til kvartanda, sbr. fyrirbyggjandi afsal hinn 24. febrúar 2017. Samkvæmt afsalsuppgjöri, dags. 23. febrúar 2017, sem er undirritað af báðum aðilium má sjá að þeir hafi samið um afslátt af kaupverði sem nemur fjárhæð kr. 390.000.

Í ljósi alls framangreinds og með hliðsjón af umkvörtunarefnum, 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.

Hvað varðar þann þátt kvörtunar er snýr að störfum sölufulltrúans [D] og mögulegri aðkomu hans að milligöngu um sölu fasteignarinnar tekur eftirlitsnefndin fram að honum var veitt starfsheimild á grundvelli 8. gr. a. fsl. hinn 6. janúar 2017. Það er fyrst á því tímamarki sem sölufulltrúi hefur formlegar heimildir að lögum til að sinna afmörkuðum verkefnum sem talin eru upp með tæmandi hætti í lögum nr. 70/2015. Eru þau verkefni unnin á ábyrgð og undir eftirliti þess fasteignasala er undirritar umsóknina, sbr. framangreind umfjöllun. Við afgreiðslu á þessu máli verður þessi þáttur ekki tekinn til frekari skoðunar, enda snýr álit þetta eingöngu að því hvort fasteignasali hafi með brotum á starfsskyldum sínum valdið kaupanda eða seljanda tjóni og/eða fengið greidda þóknun sem hann átti ekki rétt á. Tekin hefur verið afstaða til hvor tveggja í álit þessu.

Eftirlitsnefnd telur þó rétt að taka fram að það er litið alvarlegum augum af hálfu eftirlitsnefndar ef starfsemi fasteignasala reynist með þeim hætti að sölufulltrúum séu falin verkefni sem löggiltum fasteignasölum einum er heimilt að inna af hendi samkvæmt lögum. Vísendingar um slíkt kunna jafnframt að gefa ástæðu til frumkvæðiseftirlits af hálfu nefndarinnar á grundvelli 4. mgr. 21. gr. fsl.

Niðurstöðum eftirlitsnefndar í kvörtunarmálum felur ekki í sér bindandi álit og verður ekki skotið til annarra stjórnvalda. Aðilar geta hins vegar 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

