

## Eftirlitsnefnd fasteignasala

Reykjavík, 16. október 2017.

**Efni: Afgreiðsla eftirlitsnefndar í tengslum við sölu á fasteign að [X] (mál nr. K-004-17).**

### 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 eru það fasteignasalarnir [A] og [B], hjá [C].

### B. Málsmeðferð eftirlitsnefndar og gagnaöflun.

Eftirlitsnefnd fasteignasala móttók kvörtun [D] (hér eftir nefnd „kvartandi“), hinn 13. febrúar 2017 og var málinu gefið númerið K-004-17 í málaskrá nefndarinnar. Kvörtunin lýtur að starfsháttum [C] við milligöngu um sölu fasteignar að [X], er kvartandi er tilgreind sem kaupandi fasteignarinnar.

Meðfylgjandi kvörtun var greiðslukvittun, dags. 13. febrúar 2017, vegna greiðslu kvörtunargjalds til eftirlitsnefndar, sbr. 3. mgr. 20. gr. laga nr. 70/2015, sbr. 14. gr. reglugerðar um eftirlitsnefnd fasteignasala, nr. 931/2016.

Í erindinu eru meðal annars gerðar athugasemdir við störf starfsmanna fasteignasölunnar en samkvæmt fyrirbyggjandi gögnum vottar [B] lfs. fyrirbyggjandi kaupsamning, dags. 10. mars 2016 og [A] lfs. vottar fyrirbyggjandi afsal, dags. 15. ágúst 2016. Afmarkast aðild í málinu að framangreindum einstaklingum. [E], sölufulltrúi hafi þó að mestu annast samskipti við kvartanda.

Samkvæmt erindi kvartanda er í fyrsta lagi gerð athugasemd við að [E] sölufulltrúi hafi að mestu leyti annast söluna en ekki löggiltur fasteignasali. Í öðru lagi er gerð athugasemd við það að kaupanda hafi ekki verið gerð grein fyrir galla á bílakjallara fasteignarinnar, hvorki í söluyfirliti né við skoðun á umræddum bílakjallara eða við undirritun kautilboðs. Í þriðja lagi telur kvartandi að hagsmunir hennar hafi ekki verið hafðir að leiðar ljósi við sölu fasteignarinnar, nánar tiltekið að henni hafi ekki verið greint frá því að fyrir lægi ástands- og kostnaðarmat skýrsla vegna framkvæmda við eignina til þess m.a. að laga og koma í veg fyrir leka, raka og myglu í bílakjallara, sem hún hafi ekki fengið afhenta fyrir en eftir að hún hafði verið flutt inn í íbúðina. Þá hafi henni fyrst verið afhent yfirlýsing og fundargerðir húsfélags við undirritun kaupsamnings og henni ekki veittur frestur til að kynna sér þau gögn fyrir undirritun sammingsins.

Meðfylgjandi kvörtun var að finna samþykkt kautilboð dags. 9. febrúar 2016, kaupsamning, dags. 10. mars 2016 og afsal að [X] dags. 15. ágúst 2016. Yfirlýsing húsfélags dags. 5. janúar

## Eftirlitsnefnd fasteignasala

2016 auk fylgiskjala, aðalfundargerð dags. 11. mars 2015, húsfundargerð dags. 15. júlí 2015 og ástands- og kostnaðarmat Framkvæmdir og ráðgjöf ehf. dags. 8. janúar 2014.

Hinn 28. febrúar 2017 óskaði eftirlitsnefnd eftir andmælum og frekari gögnum frá hlutaðeigandi fasteignasölum, [A] og [B]. Andmæli [F] hdl., f.h. þeirra [A] og [B] bárust eftirlitsnefndinni hinn 5. apríl 2017.

Meðfylgjandi andmælum voru m.a. ástands- og kostnaðarmat fasteignarinnar að [X], dags. 8. janúar 2014, yfirlýsing húsfélags, dags. 5. janúar 2016, auk fundargerða dags. 11. mars 2015 og 13. júlí 2015, tölvupóstsamskipti kvartanda til [E], dags. 8. febrúar 2016, söluyfirlit fasteignarinnar, dags. 9. febrúar 2016, kauptilboð dags. 9. febrúar 2016, kaupsamningur, dags. 10. mars 2016, tölvupóstsamskipti milli kvartanda seljanda, dags. 28. júní og 19. júlí 2016, afsal útg. 15. ágúst 2016, söluumboð, dags. 29. desember 2015, þjónustusamningur við kvartanda dags. 9. febrúar 2016, kaupsamningsuppgjör, dags. 10. mars 2016 og afsalsuppgjör, dags. 15. ágúst 2016.

Í ljósi andmæla veitti eftirlitsnefnd kvartanda kost á að koma á framfæri frekari athugasemdum vegna málsins. Nefndinni bárust frekari athugasemdir og gögn frá kvartanda hinn 26. maí 2016. Þá aflaði eftirlitsnefnd einnig opinberra gagna.

Að lokinni yfirferð fyrirliggjandi gagna taldi eftirlitsnefnd málið nægilega upplýst og lýsti gagnaöflum lokið.

### C. Málavextir. Fyrirliggjandi gögn, umkvörtunarefni o.fl.

Með hliðsjón af kvörtun, fyrirliggjandi andmælum og öðrum gögnum málsins eru málavextir þeir að kvartandi keypti fasteign fyrir milligöngu [C] sem annaðist sölumeðferð á fasteigninni að [X]. Samkvæmt erindi kvartanda sá [E], sölufulltrúi, að mestu leyti um söluna, svo sem að sýna hugsanlegum kaupendum fasteignina, samskipti við kvartanda og frágang sölunnar. Samningur um sölubjónustu, dags. 29. desember 2015, er undirritaður af [E], sölufulltrúa. Þjónustusamningur er dags. 9. febrúar 2016, er undirritaður af [E], sölufulltrúa. Skjalið er merkt [C] og [A] en hvergi kemur skýrt fram hvaða löggiltum fasteignasala hafi verið falið að aðstoða við kaupin. Þá liggur fyrir söluyfirlit vegna fasteignarinnar, þar er [E] tilgreindur skoðunarmaður.

Kauptilboð, dags. 9. febrúar 2016, kveðst kvartandi hafa undirritað á fundi með [E] og seljanda fasteignarinnar en kauptilboðið vottuðu [E] og [...]. Kaupsamning, dags. 10. mars 2016, vottar [B] lfs. Afsal, dags. 15. ágúst 2016, vottar [A].

Samkvæmt erindinu gerði kvartandi tilboð í eignina að kvöldi 8. febrúar 2016 með tölvuskeyti til [E] og undirritaði kvartandi kauptilboð, daginn eftir. Samkvæmt kvartanda hafði hún farið á opið hús og fengið þar söluyfirlit eignarinnar en hvorki hafi hún verið upplýst um eða fram komið á söluyfirlitinu um galla á fasteigninni við undirritun kauptilboðsins. Þá hafi ekki legið fyrir yfirlýsing húsfélags né ástandsskýrsla vegna hússins við kauptilboðsgerð, auk þess að enginn löggiltur fasteignasali hafi aðstoðað við tilboðsgerðina heldur hafi hún alfarið verið í höndum [E] sem jafnframt vottar fyrirliggjandi kauptilboð, dags. 9. febrúar 2016, ásamt [...]. Í kvörtun kemur fram að kvartandi hafi skoðað bílakjallara eignarinnar, hinn 9. febrúar 2016, en samkvæmt kvörtun var téður bílakjallari forsenda kaupanna. Var kvartanda við það tilefni tjáð

## Eftirlitsnefnd fasteignasala

að bílakjallarinn væri ekki upphitaður og seljandi íbúðarinnar hefði skipt um bílastæði við annan íbúa.

Í kvörtun kemur fram að það hafi fyrst verið við kaupsamningsfund, dags. 10. mars 2016, sem kvartanda var kynnt yfirlýsing húsfélags, dags. 5. janúar 2016. Samkvæmt kvartanda var henni ekki gefin tími til að kynna sér efni yfirlýsingarinnar og fundargerða né boðið að fresta fundinum. Þá hafi hún ekki fengið afrit skýrslu um „Ástands- og kostnaðarmat“. Hana hafi kvartandi ekki fengið ahenta fyrir en hún óskaði sérstaklega eftir henni.

Samkvæmt kvörtun kom í ljós eftir afhendingu að bílakjallarinn væri í verulegu ólagi, þar væri leki og mygla og hann allt að því ónothæfur. Ráðast þurfi í kostnaðarsamar framkvæmdir samkvæmt úttektarskýrslunni sem dagsett er í ársbyrjun 2014. Að mati kvartanda er ástandið að öllum líkindum búið að versna síðan hún var gerð.

Í kvörtun eru einnig gerðar athugasemdir við störf [E], sölufulltrúa sem að mati kvartanda hafi ekki heimildir til að annast þau störf er hann annaðist við sölumeðferð eignarinnar. Þá hafi [E] ekki fengið veitta starfsheimild nemenda frá eftirlitsnefnd fasteignasala fyrir en 19. september 2016.

Telur kvartandi [C] hafa valdið sér tjóni með því að leyna upplýsingum um eignina áður en kauptilboð var gert. Fasteignasalan hafi haft umrædd gögn undir höndum á þeim tíma er íbúðin var sýnd og þegar kvartandi gerði kauptilboð í fasteignina. Ráðast þurfi í kostnaðarsamar framkvæmdir til að laga þann ágalla sem er á bílakjallaranum sem hafi samkvæmt kvartanda verið stór forsenda kaupanna.

Eftirlitsnefnd bærust andmæli [F] hdl. f.h. hlutaðeigandi fasteignasala hinn 5. apríl 2017. Er þar athugasemdum kvartanda varðandi meint brot á lögum nr. 70/2015 alfarið mótmælt.

Þar kemur fram að við opna húsið hinn 8. febrúar 2016 hafi legið frammi söluyfirlit vegna fasteignarinnar ásamt öðrum gögnum, þ.á.m. yfirlýsingar húsfélags og ástands og kostnaðarmat eignarinnar, dagsett í janúar 2014. Þessi sömu gögn hafi legið fyrir er kvartandi mætti á skrifstofu fasteignasölnunnar til undirritunar kauptilboðs sem og við undirritun kaupsamnings.

Á kaupsamningsfundi hafi komið í ljós að kvartandi hafi ekki kynnt sér framangreind gögn og því hafi henni verið boðið að hlé yrði gert á fundinum svo kvartandi gæti kynnt sér gögnin eða fundi yrði frestað þar til síðar. Kvartandi hafi hins vegar ekki séð ástæðu til þess. Þá hafi ennfremur verið rætt á fundinum að ljóst væri að einhvers viðhalds væri þörf og að umrædd ástands og kostnaðarskýrsla væri meira en tveggja ára gömul. Þá kæmi einnig fram á yfirlýsingu húsfélags að yfirstandandi væru framkvæmdir á eigninni til að lagfæra tiltekin atriði.

Í andmælum hlutaðeigandi fasteignasala kemur fram að stuttu fyrir afsalsfund hafi kvartandi talið upp nokkra vanktanta sem hún taldi á eigninni. Hafi kvartandi viljað fund til að yfirfara þau atriði. Seljandi hafi hinsvegar hafnað kröfunum og eftir nokkrar viðræður hafi afsal verið gefið út hinn 15. ágúst 2016.

Í framhaldinu hafi kvartandi verið í þónokkrum samskiptum við hlutaðeigandi fasteignasala, [A] þar sem fasteignin væri ekki í samræmi við væntingar. Þá er tekið fram í fyrirbyggjandi andmælum að hlutaðeigandi fasteignasala hafa þótt það mjög miður og boðist til að selja fyrir hana eignina aftur að kostnaðarlausu svo kvartandi gæti gengið sátt frá borði.

## Eftirlitsnefnd fasteignasala

Þá er ítrekað að öll gögn hafi legið fyrir við fyrstu skoðun og ekki hafi verið um neinar upplýsingar að ræða um eignina sem ekki var greint frá eða lágu ekki fyrir við skoðun. Kvartandi hafi þar að auki fengið afrit af öllum kaupsamningsgögnum. Fasteignin sé byggð árið 2003 og þau atriði er þarfnist úrbóta hafi verið augljós við skoðun, því sé ekki ástæða til að geta þeirra á söluyfirliti. Þá segir í andmælum hvað varðar bílakjallara, að sjá megi á kostnaðar og ástandsskýrslu að atriði sem þar eru nefnd hafi legið ljós fyrir við hefðbundna skoðun. Legið hafi fyrir að kjallarinn væri ekki upphitaður en í matinu sé gert ráð fyrir að hann verði einangraður í þeim tilgangi. Um sé að ræða kostnað við að koma kjallaranum í annað og betra ástand en hann var í við skoðun. Ljóst hafi verið við skoðun á bílakjallaranum, sem fór fram í febrúar 2016, að hann væri ekki upphitaður.

Að lokum er því hafnað að [E] hafi séð um stóran hluta sölumeðferðarinnar. Öll skjalagerð hafi verið útbúin af [A] lfs. og [B] lfs. hafi setið kaupsamningsfund. [E] hafi einungis séð um að sýna eignina sem og aðstoðað [A] við sölumeðferðina. Honum hafi verið heimilt að sjá um tiltekna þætti, sbr. 8. gr. laga nr. 70/2015, en samkvæmt andmælum hlutaðeigandi fasteignasala sé það mat viðkomandi fasteignasala að meta hvaða þætti fasteignasali megi fela fulltrúa sínum að sjá um þar sem það sé ekki tekið fram með skýrum hætti í ákvæðinu.

Að lokum er tekið fram í fyrirleggjandi andmælum að það sé mat hlutaðeigandi fasteignasala að kvartandi hafi ekki orðið fyrir tjóni sem rekja megi til brota starfsmanna fasteignasölnnar og tekið fram að kvartandi hafi undirritað kaupsamning og afsal og þar af leiðandi greitt kaupverð fasteignarinnar að fullu. Staðfesti það að kvartandi hafi talið eignina í samræmi við væntingar á þeim tíma.

Í ljósi fyrirleggjandi andmæla voru þau send til kvartanda til upplýsinga og eftir atvikum frekari athugasemda, með bréfi eftirlitsnefndar hinn 9. maí 2017. Frekari athugasemdir kvartanda bárust hinn 26. maí 2017, eru þar ítrekaðar fyrrum athugasemdir og tekið fram að margt í andmælum hlutaðeigandi fasteignasala séu ósannindi að mati kvartanda.

Þá er í athugasemdum kvartanda ítrekað að viðkomandi sölufulltrúi hafi ekki fengið veitta starfsheimild á grundvelli 8. gr. a. fsl. á þeim tíma er sölumeðferð fasteignarinnar fór fram. Að lokum er tekið fram að kvartandi telji tjón sitt falið í þeim kostnaði sem leggja þurfi til svo að bílakjallari verði nothæfur. Meðfylgjandi athugasemdum var m.a. tölvupóstur, dags. 11. nóvember 2016, frá kvartanda til hlutaðeigandi fasteignasala, þar sem leitast var við að ná sáttum. Samkvæmt framangreindum tölvupóst hljóðaði sáttartilboð kvartanda upp á fjárhæð kr. 600.000, vegna kostnaðar við framkvæmdir bílakjallarans. Hlutaðeigandi fasteignasalar höfnuðu sáttartilboði þessu með tölvupósti, dags. 1. desember 2016.

Í málinu liggur fyrir söluyfirlit vegna fasteignarinnar að [X]. Þar er [E] skráður skoðunarmaður. Ekkert er tilgreint varðandi galla á fasteigninni né fyrirhugaðar framkvæmdir. Þá kemur fram að lokuð bílageymsla sé í kjallara. Ekkert er tilgreint varðandi yfirlýsingu húsfélags né ástands- og kostnaðarskýrslu.

Í fyrirleggjandi kauptilboði, dags. 9. febrúar 2016, er ekki tilgreint að yfirlýsing húsfélags hafi legið fyrir við gerð þess. Þar kemur eftirfarandi fram:

*„Aðilar kauptilboðs þessa hafa kynnt sér og áritað söluyfirlit fasteignasölnnar og skoðast það sem hluti af kauptilboði þessu.“*

## Eftirlitsnefnd fasteignasala

Þá kemur eftirfarandi fram í 11. gr. kauptilboðsins:

*„Tilboðsgjafi getur ekki borið fyrir sig neitt varðandi ástand og gæði eignar sem hann þekkti til eða átti að þekkja til þegar tilboðið var gert. Hafi hann skoðað eign fyrir kaupin eða látið undir höfuð leggjast þrátt fyrir áskoranir, getur hann ekki borið fyrir sig neitt það sem hann hefði mátt sjá við slíka skoðun.“*

Þá segir í 19. gr. kauptilboðsins:

*„Við tilboðsgerð og samþykki tilboðs kynntu aðilar sér gaumgæfilega eftirtalin gögn sem skoðast hluti af kaupsamningi og/eða eru honum til fyllingar og skýringar um réttindi og skyldur aðila og samningsforsendu þeirra og gerðu aðilar engar athugasemdir við þau; kaupanda hefur verið afhent neðangreind skjöl í ljósríti, a) þinglýsingarvottorð, b) vottorð fasteignarskrár Íslands, c) söluyfirlit, d) yfirlýsingu húsfélags, eignaskiptayfirlýsingu, f) tilvitnuð þinglýst skjöl sbr. lýsingu eignar.“*

Kauptilboðið votta [...] og [E].

Í fyrirleggjandi kaupsamning, dags. 10. mars 2016, er yfirlýsing húsfélags tilgreind og dagsett 5. janúar 2016. Þá kemur þar fram að afhendingardagur sé eigi síðar en 1. maí 2016. Í kaupsamning eru ennfremur sambærileg ákvæði og rakin hafa verið í umfjöllun um kauptilboð.

Þá liggur fyrir í málinu framangreind yfirlýsing húsfélags, dags. 5. janúar 2016, og fundargerðir. Þar kemur fram að yfirstandandi séu framkvæmdir á fasteigninni og vísað til aðalfundargerðar, dags. 11. mars 2015 og húsfundargerðar, dags. 13. júlí 2015. Í aðalfundargerð kemur fram að tími sé kominn á viðhald og þá segir eftirfarandi um bílageymsluna:

*„Almenn umræða um ástand bílakjallara, m.a. rætt um nauðsyn þess að fá hitablásara, kominn raki og leki. Þarf að skoðast með tilliti til hugsanlegra málaferla. Ný stjórn heldur málinu áfram.“*

Í húsfundargerð, dags. 13. júlí 2016, kemur fram að rætt hafi verið um bílageymsluna og samþykkt að stjórn myndi leita tilboða í hitablásara.

Þá liggur einnig fyrir afsal í málinu, dags. 15. ágúst 2016, þremur og hálfum mánuði eftir seinasta mögulega afhendingardag samkvæmt kaupsamningi.

Samkvæmt fyrirleggjandi ástands- og kostnaðarmats vegna [X], sem framkvæmt var í janúar 2014, er húsið heilt yfir í góðu standi en huga þurfi að hefðbundnu viðhaldi. Þá segir um bílageymsluna að við matið hafi verið kaldara í geymslunni en úti og einangra þurfi alla veggfleti og loft. Þá sé talsverður leki í steypuskilum.

Með vísan til framangreinds, og með hliðsjón af 4. mgr. 19. gr., sbr. 20. gr. fsl. er úrlausnarefni máls þessa hvort hlutaðeigandi fasteignasalar hafi brugðist skyldum sínum skv. lögum nr. 70/2015, þar sem kvartandi telur þau ekki hafa gætt hagsmuna sinna sem kaupanda og falið aðstoðarmanni að annast störf sem einungis löggiltum fasteignasala sé heimilt að sinna. Þá telur kvartandi að upplýsingar samkvæmt söluyfirliti fasteignarinnar að [X] hafi verið í ósamræmi við ástand fasteignarinnar og að tiltekin gögn hafi ekki legið fyrir við gerð kauptilboðs.

## Eftirlitsnefnd fasteignasala

### 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 löggildingu 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 söluumboðs, 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 8. gr. a fsl., sbr. lög nr. 131/2015, er fjallað um starfsheimildir nemenda. Í 1. mgr. er kveðið á um að þrátt fyrir ákvæði 2. mgr. 8. gr. sé 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 eftirfarandi verkefnum:

- a. að aðstoða fasteignasala við gerð söluyfirlits,
- b. að aðstoða fasteignasala við gerð kauptilboðs,
- c. að sýna fasteign enda liggja fyrir samþykki seljanda þar að lútandi
- d. að aðstoða fasteignasala við gerð fjárhagslegs uppgjörs.

Starfsheimild þessi er háð því skilyrði að verkefni séu unnin undir ábyrgð og eftirliti fasteignasala og gildir í tvö ár frá því að hún er veitt, sbr. 2. mgr. 8. gr. fsl.

Strax og fasteignasali fær eign til sölumeðferðar, eða honum er falið að ganga frá kauptilboði og/eða kaupsamningi um eign, sem ekki er til sölumeðferðar hjá öðrum fasteignasala og ekki hefur verið gert söluyfirlit um og afhent kauptilboðsgjafa, skal hann semja rækilegt yfirlit um þau atriði sem skipt geta máli við sölu eignarinnar, sbr. 1. mgr. 10. gr. fsl.

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. Fram kemur í d-lið 2. mgr. 11. gr. að auk almennrar lýsingar á fasteign skuli koma fram á söluyfirliti m.a. kvaðir og önnur eignarhöft.

Í 12. gr. laganna segir í 1. mgr. 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. laganna 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.

## Eftirlitsnefnd fasteignasala

Í 15. gr. laganna segir að fasteignasali skuli í hvívetna leysa af hendi störf sín svo sem góðar viðskiptavenjur og siðareglur 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. laganna 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. sömu greinar segir að öll skjalagerð og samningsgerð 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 kauptilboð.

Í 19. gr. laganna er fjallað um hlutverk eftirlitsnefndar og segir að eftirlitsnefnd fasteignasala skuli hafa eftirlit með því að fasteignasalar starfi í samræmi við ákvæði laga þessara 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.

### E. Niðurstaða og álit eftirlitsnefndar.

Eins og kvörtun er úr garði gerð og með hliðsjón af fyrirliggjandi gögnum, lýtur umkvörtunar efni málsins að því að kvartandi telur hlutaðeigandi fasteignasala ekki hafa gætt hagsmuna sinna sem kaupanda að fasteign og falið aðstoðarmanni að annast störf sem einungis löggiltum fasteignasala sé heimilt að sinna. Þá telur kvartandi að upplýsingar samkvæmt söluyfirliti fasteignarinnar að [X] hafi verið í ósamræmi við ástand fasteignarinnar og að tiltekin gögn hafi ekki legið fyrir við kauptilboðsgerð.

Hvað varðar þann þátt kvörtunar er fjallar um að [E], sölufulltrúi hjá [C], hafi við sölu fasteignarinnar annast störf sem löggiltum fasteignasölum er einum heimilt að sinna samkvæmt lögum, tekur eftirlitsnefnd fram að samkvæmt fyrirliggjandi gögnum nefndarinnar var honum veitt starfsheimild á grundvelli 8. gr. a. fsl, hinn 19. september 2016. Það er fyrst á því tímamarki sem hann hefur formlegar heimildir að lögum til að sinna mjög afmörkuðum verkefnum sem talin upp eru með tæmandi hætti í lögum nr. 70/2015. Eru þau verkefni unnin á ábyrgð og undir eftirliti þess fasteignasala er undirritar umsóknina. Óumdeilt er að sölumeðferð eignarinnar fór fram fyrir þetta tímamark. Þá liggur fyrir í málinu að [E] og [...]

## Eftirlitsnefnd fasteignasala

votta fyrirbyggjandi kauptilboð í eignina, dags. 9. febrúar 2016. Hvorugur hafði fengið veitta starfsheimild á því tímamarki. Telur eftirlitsnefndin þessi vinnubrögð hlutaðeigandi fasteignasala afar ámælisverð en við afgreiðslu á þessu máli verður þessi þáttur ekki tekinn til frekari skoðunar í þessu máli, 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, sbr. 4. mgr. 19. gr., sbr. 20. gr. fsl.

Eftirlitsnefndin tekur 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 að hendi samkvæmt lögum. Vísbendingar um slíkt kunna jafnframt að gefa ástæðu til frumkvæðiseftirlits af hálfu nefndarinnar á grundvelli 4. mgr. 21. gr. fsl.

Samkvæmt fyrirbyggjandi kvörtun kemur fram að upplýsingar í söluyfirliti hafi verið ófullnægjandi þar sem ekki hafi verið upplýst um galla á bílakjallara. Þá gerir kvartandi athugasemd við að yfirlýsing húsfélags ásamt fundargerðum hafi ekki legið fyrir fyrr en við undirritun kaupsamnings, dags. 10. mars 2016. Aðila málsins greinir á um hvaða gögn hafi legið á hvaða tímapunkti sölumeðferðar fasteignarinnar. Samkvæmt andmælum hlutaðeigandi fasteignasala hafi framangreind gögn legið fyrir við opið hús og kauptilboðsgerð en samkvæmt kvartanda hafi henni fyrst verið kynnt umrædd gögn við kaupsamningsfund.

Í 25. gr. laga um fjöleignarhús, nr. 26/1994, kemur m.a. fram að seljandi skuli áður en kaupsamningur er undirritaður kynna kaupanda eignaskiptayfirlýsingu, eignaskiptasamning, sérstakar samþykktir húsfélagsins ef um þær er að ræða, reikninga húsfélagsins og stöðu og framlög eignarhlutans gagnvart því og hússjóði þess. Samkvæmt 2. mgr. 25. gr. laganna skal seljandi enn fremur gefa fullnægjandi og tæmandi upplýsingar um yfirstandandi eða fyrirhugaðar framkvæmdir, viðgerðir eða endurbætur. Skal seljandi jafnan, ef því verður við komið, afla og leggja fram vottorð eða yfirlýsingu frá húsfélaginu um ofangreind atriði sem að því snúa.

Í 5. mgr. 25. gr. fjöleignarhúsalaga er sérstaklega tekið fram að annist löggiltur fasteignasali sölu eignar í fjöleignarhúsi skuli 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 framangreint áréttað í lögum nr. 70/2015 þar sem m.a. kemur fram í h-lið 2. mgr. 11. gr. laganna að söluyfirlit skuli 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 framkvæmdastjóði húsfélags. Eftirlitsnefnd tekur fram að söluyfirlit vísar ekki til neinna fyrirhugaðra né yfirstandandi framkvæmda.

Til samræmis við framangreint ber fasteignasali þá fortakslausu skyldu að hlutast til um að afla yfirlýsingar húsfélags og sjá til þess að hún liggi fyrir við undirritun kauptilboðs ásamt því að tilgreint sé í söluyfirliti um 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 framkvæmdastjóði húsfélags, eins og skylt er samkvæmt h-lið 2. mgr. 11. gr. fsl. Þá er það mikilvægt að mati eftirlitsnefndar að það liggi skýrt fyrir á hvaða tímapunkti gögn liggja fyrir við sölumeðferð fasteignar. Hefði hlutaðeigandi fasteignasölum verið í lófa lagið að tilgreina á söluyfirliti um yfirlýsingu húsfélags sem og að tilgreina þar um fyrirbyggjandi



## Eftirlitsnefnd fasteignasala

ástands- og kostnaðarmat fasteignarinnar að [X], sbr. einnig j-liður 2. mgr. 11. gr. fsl. ásamt staðfestingu hlutaðeigandi kaupanda um að gögn hafi verið afhent, svo sem með áritun nafns og dagsetningar.

Ekki er með óyggjandi hætti hægt að sýna fram á að yfirlýsing húsfélags hafi legið frammi við gerð kautilboð, líkt og lög gera ráð fyrir, sbr. m.a. 11. gr. ásamt 15. og 16. gr. fsl. Komi til ágreinings þar um, er það hlutaðeigandi fasteignasali sem ber sönnunarbyrði vegna þessa. Að því sögðu verður þó einnig að líta til þess að óumdeilt er í málinu að yfirlýsing húsfélags, dags. 5. janúar 2016, ásamt fundargerðum og kostnaðar- og ástandsskýrslu, lágu fyrir við undirritun kaupsamnings, dags. 10. mars 2016. Samkvæmt andmælum hlutaðeigandi fasteignasala var kvartanda við það tilefni boðið að gert yrði hlé á fundinum svo hún gæti kynnt sér gögnin betur eða að fundinum yrði frestað. Kvartandi hafi hins vegar ekki séð ástæðu til þess. Þeirri fullyrðingu hlutaðeigandi fasteignasala hefur þó verið mótmælt í viðbótarathugasemdum kvartanda. Kaupsamningur var engu að síður undirritaður á þessum sama fundi, dags. 10. mars 2016. Telur eftirlitsnefndin því ekki unnt að taka undir þær fullyrðingar kvartanda að hlutaðeigandi fasteignasalar hafi vísitandi leynt upplýsingum um ástands hinnar seldu fasteignar.

Með vísan til alls framangreinds er það mat eftirlitsnefndar að hlutaðeigandi fasteignasalar hafi ekki tryggt sér óyggjandi sönnun þess efnis að skjalagerð hlutaðeigandi fasteignasala hafi uppfyllt lagaskilyrði þar um, en hlutverk eftirlitsnefndar felst m.a. í því að hafa eftirlit með því að fasteignasalar hlutist til um að skjöl séu gerð á réttum tíma og árituð af þeim sem skylt er, sbr. m.a. d-f liður 2. mgr. 19. gr. fsl.

Í áliti þessu lítur eftirlitsnefndin til þess að samkvæmt gögnum málsins var gagnanna aflað, en yfirlýsing húsfélags er dagsett hinn 5. janúar 2016. Eftirlitsnefndin tekur einnig fram að í öllu falli er ljóst að ekki dugar fyrir hlutaðeigandi fasteignasala að vísa til þess að skjöl hafi verið kynnt fyrirhuguðum kaupanda við skoðun fasteignar. Þá lítur nefndin til þess að kvartandi undirritaði kaupsamning, dags. 10. mars 2016, en á því tímamarki er óumdeilt að umrædd gögn lágu fyrir.

Í ljósi framangreinds telur eftirlitsnefnd ekki unnt að kveða á um skaðabótaskyldu hlutaðeigandi fasteignasala. Hins vegar er það mat eftirlitsnefndar að hlutaðeigandi fasteignasalar hafi ekki átt rétt á þóknun samkvæmt þjónustusamningi um vinnu í þágu kaupanda, dags. 9. febrúar 2016, að fjárhæð kr. 57.000 með vsk. Þá fjárhæð beri fasteignasala því að endurgreiða kvartanda hafi það ekki þegar verið gert

Það er niðurstaða eftirlitsnefndar að skjalagerð af hálfu hlutaðeigandi fasteignasala, [A] og [B], vegna milligöngu um sölu á fasteign að [X] hafi verið áfátt. Er það enn fremur niðurstaða eftirlitsnefndar að hlutaðeigandi fasteignasalair hafi brotið gegn þeim skyldum sem lög kveða á um, sbr. einkum 10-12. gr. og 15. og 16. gr. laga um sölu fasteigna og skipa, nr. 70/2015, sem leiði til þess að talið verður að hlutaðeigandi fasteignasalar eigi ekki rétt á þóknun vegna umsýslu fyrir kaupanda.

Í 19. og 20. gr. fsl. er fjallað um hlutverk eftirlitsnefndarinnar. Eftirlitsnefnd ber m.a. að hafa eftirlit með því að skjöl séu gerð á réttum tíma og árituð af þeim sem skylt er, að fasteignasalar hagi skjalagerð efnislega í samræmi við ákvæði laganna og góðar venjur í fasteignasölu og að hagsmunir aðila aðila að samningum séu ekki fyrir borð bornir. Í ljósi alls framangreinds, og eins og atvikum er háttáð í máli þessu, er það mat eftirlitsnefndarinnar að hlutaðeigandi

## Eftirlitsnefnd fasteignasala

fasteignasali hafi brotið gegn starfsskyldum sínum eins og þær eru skilgreindar að lögum, sbr. einkum 10.- 12. gr., 15. og 16. gr. fsl. Vísar eftirlitsnefndin til framangreindrar niðurstöðu sinnar um endurgreiðslu þóknunar fasteignasala.

Í málinu liggur fyrir þjónustusamningur við kaupanda/kvartendur, dags. 9. febrúar 2016. Samkvæmt efni hans hefur fasteignasalinn skuldbundið sig til þess að gæta hagsmuna kaupanda m.a. til samræmis við 15. og 16. gr. fsl. Þóknun er tilgreind fjárhæð kr. 57.000 m. vsk. Í ljósi alls framangreinds telur eftirlitsnefndin að kvartandi eigi rétt til endurgreiðslu greiddrar þóknunar vegna þjónustu hlutaðeigandi fasteignasala við kaupanda í ljósi brota fasteignasalanna [A] og [B] á starfsskyldum sínum. Telur eftirlitsnefndin að endurgreiða beri kvartanda kr. 57.000, sbr. 4. mgr. 19. gr., sbr. 1. mgr. 20. gr. fsl.

Í ljósi framangreinds verður kvartanda endurgreitt kvörtunargjald vegna erindisins, sbr. 2. mgr. 14. gr. reglugerðar nr. 931/2016 um eftirlitsnefnd fasteignasala. Er því beint til kvartanda að vinsamlegast senda reikningsupplýsingar á tölvupóstfang eftirlitsnefndar fasteignasala: [enf@enf.is](mailto:enf@enf.is).

Niðurstöðum eftirlitsnefndar í kvörtunarmálum felur ekki í sér bindandi álit og 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